



Statsautoriseret revisionsvirksomhed

**Hartzberg<sup>+</sup>**

**Hartzberg+**  
Øster Allé 56, 1, DK-2100 København Ø

T: +45 3672 0366  
E: [info@hartzbergplus.dk](mailto:info@hartzbergplus.dk)  
W: [hartzbergplus.dk](http://hartzbergplus.dk)

## Årsrapport for 2019

**Ejerforeningen Irgensgaard**  
**CVR-nr. 65 28 82 14**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab for 1. januar 2019 - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9 - 11



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejerforeningen Irgensgaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2020

**Administrator:**

\_\_\_\_\_  
Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Linda Holm

  
\_\_\_\_\_  
Max Staal Clausen

\_\_\_\_\_  
Mikkel Ludvigsen

\_\_\_\_\_  
Jørn Lydloff Madsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Irgensgaard

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Irgensgaard for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2019. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. februar 2020

**Hartzberg+**

CVR-nr. 40 53 53 49

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne24818



## Foreningsoplysninger

<b>Forening:</b>	Ejerforeningen Irgensgaard Matr.nr. 36 Christianshavns Kvarter, København Beliggende: Strandgade 44 A-I 1401 København K.  Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse:</b>	Linda Holm Max Staal Clausen Mikkel Ludvigsen Jørn Lydloff Madsen
<b>Administrator:</b>	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K.
<b>Revisor:</b>	Hartzberg+ Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Irgensgaard for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede bidrag er tilstrækkelig.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Grundejerforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Grundejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Fællesomkostninger

De samlede fællesomkostninger består af:

Fællesomkostninger er omkostninger til forsikring, renholdelse, administration, revision m.v.

Vedligeholdelsesomkostninger består af omkostninger til løbende vedligeholdelse.

Eventuelle tab på tilgodehavende ejerforeningsbidrag medregnes, når det skønnes, at tabet er uundgåeligt.

Opkrævede fællesbidrag (ejernes acantobetaling af lejlighedens andel i budgetterede nettofællesomkostninger) indtægtsføres ved forfaldstidspunktet og anvendes i opgørelsen af årets resultat.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Mellemregning med ejerne

Mellemregning med ejerne består af årets resultat, som udbetales det efterfølgende år eller overføres til næste år i henhold til generalforsamlingsbeslutninger/forslag.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditorer samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	2019	Budget * 2019	2018
1 Forbrugsomkostninger	<u>175.693</u>	<u>175.000</u>	<u>168.264</u>
2 Renholdelse	217.413	272.000	262.540
3 Driftsudgifter	157.065	145.000	129.237
5 Administrationsomkostninger	294.052	272.500	307.309
6 Vedligeholdelse	1.137.691	1.207.000	284.515
<b>Andre fællesomkostninger i alt</b>	<b><u>1.806.221</u></b>	<b><u>1.896.500</u></b>	<b><u>983.601</u></b>
<b>Fællesomkostninger i alt</b>	<b>1.981.914</b>	<b>2.071.500</b>	<b>1.151.865</b>
Opkrævede fællesbidrag	1.640.003	1.640.000	1.640.001
4 Øvrige indtægter	<u>5.626</u>	<u>0</u>	<u>28.680</u>
	<u>1.645.629</u>	<u>1.640.000</u>	<u>1.668.681</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>			
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	<u>3.217</u>	<u>2.000</u>	<u>1.914</u>
	<u>3.217</u>	<u>2.000</u>	<u>1.914</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>-339.502</u></u></b>	<b><u><u>-433.500</u></u></b>	<b><u><u>514.902</u></u></b>

\* ikke revideret

**Balance pr. 31. december 2019**  
**AKTIVER**

Note	2019	2018
7 Andre tilgodehavender	53.893	0
Forsikringsager	0	15.366
Mellemregning med administrator	6.757	20.209
Periodeafgrænsningsposter	<u>149.607</u>	<u>103.911</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>210.257</u></b>	<b><u>139.486</u></b>
8 <b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>834.474</u></b>	<b><u>870.483</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>1.044.731</u></b>	<b><u>1.009.969</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>1.044.729</u></u></b>	<b><u><u>1.009.969</u></u></b>

**PASSIVER**

Overført resultat mv.	<u>648.728</u>	<u>890.061</u>
9 <b>Egenkapital</b>	<b><u>648.728</u></b>	<b><u>890.061</u></b>
Forudbetalt boligafgift	0	12.712
Kreditinstitutter	281.801	0
10 Varmeregnskab	25.819	16.068
11 Antenneregnskab	833	5
12 Anden gæld	<u>87.548</u>	<u>91.123</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>396.001</u></b>	<b><u>119.908</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u><u>1.044.729</u></u></b>	<b><u><u>1.009.969</u></u></b>
13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

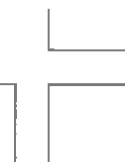
Perneo dokumentnøgle: XTDEG-UDVSP-8Z5KY-6K13Z-5W5MA-B0W82



## Noter

	2019	2019 Budget *	2018
<b>1 FORBRUGSAFGIFTER</b>			
Elektricitet	52.611	55.000	54.117
Vandafgift	<u>123.082</u>	<u>120.000</u>	<u>114.147</u>
	<u>175.693</u>	<u>175.000</u>	<u>168.264</u>
<b>2 RENHOLDELSE</b>			
Ejendomsservice	96.876	100.000	95.485
Skorstensfejer / Kedelrens	9.230	10.000	9.037
Renovation, container m.v.	77.556	90.000	85.858
Vinduespolering	5.230	6.000	5.913
Ukrudtsbekæmpelse	0	0	0
Snerydning	6.458	15.000	15.256
Fortov	<u>22.063</u>	<u>51.000</u>	<u>50.991</u>
	<u>217.413</u>	<u>272.000</u>	<u>262.540</u>
<b>3 DRIFTSUDGIFTER</b>			
Forsikringer	<u>157.065</u>	<u>145.000</u>	<u>129.237</u>
	<u>157.065</u>	<u>145.000</u>	<u>129.237</u>
<b>4 ØVRIGE INDTÆGTER</b>			
Fortovsrenhold retur tidligere år	0	0	14.561
Forsikringerstatning vedrørende tidligere år	0	0	14.119
Diverse indtægter	<u>5.626</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.626</u>	<u>0</u>	<u>28.680</u>

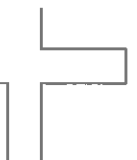
Penneo dokumentnøgle: XTDEG-UDVSP-8Z5KY-6K13Z-5WSMA-B0W82



## Noter

	2019	2019 Budget*	2018
<b>5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>			
Kontorhold	734	500	349
Foreningsudg., møder og generalforsamling	5.278	5.000	1.562
Fællesarrangementer	2.971	7.000	4.670
Administrationshonorar	70.319	70.000	69.268
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	19.000
Advokatbistand	11.250	10.000	12.375
Abonnementer og serviceaftaler	6.474	2.000	7.471
Kontingent BYFO	1.000	500	500
Varmeregnskabshonorar	31.214	30.000	29.914
Teknisk bistand	139.862	130.000	158.391
Porto og gebyrer	3.939	2.500	3.659
Diverse	6.011	0	150
	<u>294.052</u>	<u>272.500</u>	<u>307.309</u>
<b>6 VEDLIGEHOLDELSE</b>			
Varmeanlæg	121.940	100.000	11.886
Fællesarealer / Ukrudtsbekæmpelse	23.694	10.000	3.300
Murer	17.200	10.000	1.500
VVS/Blikkenslager	8.087	15.000	47.669
Elektriker	1.344	20.000	17.372
Maler	2.403	5.000	2.656
Tømrer/Snedker	14.119	30.000	31.698
Glarmester	0	10.000	11.316
Skadedyr	0	35.000	34.538
Kloak	1.819	25.000	23.250
Materialer, værktøj, arbejdstøj	2.299	1.000	2.682
Navneskilte	188	1.000	834
Låseservice	1.030	0	0
Tage, kælder og tagvinduer	185.342	0	0
Svamp opgang A	0	0	46.558
Sætningskade i opgang	0	0	38.316
Diverse	6.072	0	10.940
Eftersyn tage, brønde/træbeskæring m.v.	80.020	0	0
Facade/kalkning, vinduer/større arb./turnus	672.134	945.000	0
	<u>1.137.691</u>	<u>1.207.000</u>	<u>284.515</u>

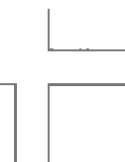
Penneo dokumentnøgle: XTDEG-UDVSP-8Z5KY-6K13Z-5W5MA-BOW82



## Noter

	2019	2018
<b>7 ANDRE TILGODEHAVENDER</b>		
Fundamentsrenovering	50.080	0
Inkassosager	2.500	0
Omprioriteringsomkostninger	1.313	0
	<u>53.893</u>	<u>0</u>
<b>8 LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
Nordea prioritetskonto	0	629.004
Arbejdernes Landsbank	240.883	241.479
Danske Bank	593.591	0
	<u>834.474</u>	<u>870.483</u>
<b>9 EGENKAPITAL</b>		
<b>Overført resultat mv.</b>		
Saldo primo	890.061	375.159
Regulering primo, fundamentsrenovering	98.169	0
Årets resultat	-339.502	514.902
<b>Saldo ultimo</b>	<u>648.728</u>	<u>890.061</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>648.728</u>	<u>890.061</u>
<b>10 VARMEREGNSKAB</b>		
Aconto indbetalt	134.936	134.936
Afholdte udgifter	-138.891	-137.988
Varmeafslutning	29.774	19.120
	<u>25.819</u>	<u>16.068</u>
<b>11 ANTENNEREGNSKAB</b>		
Aconto indbetalt	91.926	87.779
Afholdte udgifter	-91.093	-87.774
	<u>833</u>	<u>5</u>

Penneo dokumentnøgle: XTDEG-UDVSP-8Z5KY-6K13Z-5W5MA-B0W82



## Noter

		2019	2018
12	<b>ANDEN GÆLD</b>		
	Skyldig revisor	15.000	19.000
	Ejendomsservice	39.626	13.108
	Ingeniør	0	42.428
	Felding Arkitekter	31.834	14.350
	Diverse kreditorer	1.088	2.237
		87.548	91.123

### 13 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

#### Sikkerhedsstillelser:

For hver ejerlejlighed er lyst pantstiftende ved salg ifølge vedtægter med kr. 40.000, der skal reguleres efter Nettoprisindekset og udgør ultimo regnskabsåret 2019 kr. 62.273 (2018 kr. 61.671).

Hos administrator er der deponeret ejerpantebreve for ejerlejligheder således:

Nr. 7, kr.	10.000		
Nr. 9, kr.	10.000		
Nr. 27, kr.	5.000		
Nr. 30, kr.	5.000		
Nr. 44, kr.	5.000 +		45.000
Nr. 48, kr.	10.000 +		40.000
Nr. 49, kr.	10.000 +		30.000
Nr. 52, kr.	10.000		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Linda Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-067783584904

IP: 195.215.xxx.xxx

2020-03-02 09:19:01Z

NEM ID 

## Christian Nicolai Giødesen

Administrator

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-03-02 09:38:11Z

NEM ID 

## Mikkel Ludvigsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-894645525765

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-03-02 18:46:15Z

NEM ID 

## Jørn Lydolff Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-546470016161

IP: 195.215.xxx.xxx

2020-03-02 19:12:56Z

NEM ID 

## Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

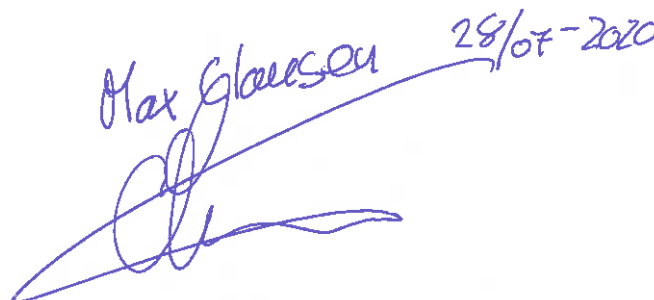
På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: CVR:40535349-RID:24638582

IP: 194.208.xxx.xxx

2020-03-06 08:46:55Z

NEM ID 

*Max Giødesen* 28/07-2020  


Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>