

**Ejerforeningen
Irgens Gaard**

Cvr. nr. 65 28 82 14

Årsrapport 2016

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2017

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Irgens Gaard Matrikel betegnelse: 36 Christianshavns Kvarter, København Beliggende: Strandgade 44 A - I 1401 København K.S.
Bestyrelse	Jette Victor, formand Michael Selchau Sanggaard, næstformand Henriette Lund Lise Heilman Sebastian Thoning
Vicevært	Fejekosten Ejendomsservice ApS Folkvarsvej 20, kdl. 2000 Frederiksberg. Tlf.: 31 32 34 80
Arkitekt	Felding, arkitekter MAA Skudehavnsvej 36 B, 2100 København Ø. Tlf.: 33 32 08 12
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K. Tlf.: 33 15 84 45
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Irgens Gaard for 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. januar 2017

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Jette Victor
Formand

Michael Selchau Sanggaard
Næstformand

Henriette Lund

Lise Heilman

Sebastian Thoning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Irgens Gaard:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Irgens Gaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 ejerforeningen 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 2016. 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 og foreningens vedtægter. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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.

Helsingør, den 10. februar 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Irgens Gaard for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser regnskabsklasse A 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Medlemsbetalinger indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at disse optjenes. Indtægterne periodiseres således at de indregnes i den periode de vedrører.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende eventuel prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

Gæld

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Øvrige noter

Sikkerhedsstillelser

Foreningen har for hver ejerlejlighed lyst pantstiftende ved salg ifølge vedtægternes § 8 i alt 18 stk. Specifikation heraf fremgår af noten.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ikke revideret)	
Indtægter			
Opkrævede fællesafgifter	1.341.193	1.340.000	1.279.000
Indtægter i alt	1.341.193	1.340.000	1.279.000
Omkostninger			
1 Renholdelse	214.549	217.500	216.378
2 Forbrugsafgifter	206.915	190.300	146.099
3 Driftsudgifter	100.069	100.000	98.557
4 Administrationsomkostninger	224.518	176.200	243.004
5 Vedligeholdelse	401.579	660.000	796.848
Omkostninger i alt	1.147.630	1.344.000	1.500.886
Resultat før finansielle poster	193.563	-4.000	-221.886
Finansielle indtægter	1.373	-4.000	3.522
Finansielle omkostninger, banker m.v.	0	0	-124
Finansielle poster, netto	1.373	-4.000	3.398
Årets resultat	194.936	-8.000	-218.488

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Mellemregning med administrator	30.008	4.639
7	Periodeafgrænsningsposter	122.757	20.508
9	Varmeregnskab	57.704	59.145
10	Antenneregnskab	0	671
	Tilgodehavender	210.469	84.963
6	Likvide beholdninger	759.245	681.826
	Omsætningsaktiver	969.714	766.789
	Aktiver i alt	969.714	766.789

Balance 31. december

Passiver

Note		2016	2015
8	Overført resultat mv.	746.734	551.798
	Egenkapital	746.734	551.798
	Forudbetalt boligafgift	25.906	100
10	Antenneregnskab	1.125	0
11	Anden gæld	195.949	214.891
	Kortfristet gæld	222.980	214.991
	Gæld i alt	222.980	214.991
	Passiver i alt	969.714	766.789
12	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ikke revideret)	
1 Renholdelse			
Ejendomsservice	94.437	90.000	90.218
Skorstensfejer / kedelrens	7.321	8.700	7.060
Renovation, container m.v.	103.768	104.000	117.065
Vinduespolering	4.190	4.000	2.035
Snerydning	4.833	10.000	0
Diverse	0	800	0
	214.549	217.500	216.378
2 Forbrugsafgifter			
Elektricitet	47.839	50.000	29.803
Vandafgift	159.076	140.300	116.296
	206.915	190.300	146.099

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ikke revideret)	
3 Driftsudgifter			
Forsikringer	100.069	100.000	98.557
	100.069	100.000	98.557
4 Administrationsomkostninger			
Kontorhold	0	700	0
Telefongodtgørelse mv.	0	5.000	0
Foreningsudg., møder, generalforsamling	5.139	7.400	7.112
Fællesarrangementer	3.407	5.000	1.482
Administrationshonorar	66.905	67.000	65.865
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	19.500	19.500
Advokatbistand	18.438	0	31.875
Abonnementer og serviceaftaler	7.024	5.600	5.216
Kontingent BYFO	500	500	500
Varmeregnskabshonorar	28.142	28.000	27.270
Teknisk bistand	72.825	30.000	70.941
Porto og gebyrer	1.708	2.500	1.350
Diverse	430	5.000	11.893
	224.518	176.200	243.004

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ikke revideret)	
5 Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse til fordeling	0	100.000	0
Varmeanlæg	46.128	0	18.025
Fællesarealer / ukrudtsbekæmpelse	34.841	0	9.893
Murer	11.625	0	36.121
VVS/blikkenslager	27.878	0	4.475
Elektriker	2.138	0	5.136
Maler	0	0	64.977
Tømrer/snedker	25.029	0	4.764
Garmester	683	0	992
Fortov	44.319	44.500	43.491
Låseservice	0	0	2.856
Skadedyr	2.299	50.000	67.433
Kloak	27.536	0	14.711
Materialer, værktøj, arbejdstøj	1.211	4.500	3.220
Navneskilte	400	1.000	0
Diverse	22.153	0	26.833
Særlig vedligeholdelse			
Facade/kalkning, vinduer	155.339	460.000	493.921
	401.579	660.000	796.848
6 Likvide beholdninger			
Nordea 6274 913 183 prioritetskonto		297.337	21.346
Arbejdernes Landsbank 5301 0561545		461.908	660.480
		759.245	681.826
7 Periodiserede poster			
YouSee		20.947	20.408
TopDanmark		101.810	0
Diverse		0	100
		122.757	20.508

Noter til årsrapporten

	2016	2015
8 Egenkapital		
Overført resultat mv.		
Saldo primo	551.798	770.286
Årets resultat	194.936	-218.488
Saldo ultimo	746.734	551.798
Egenkapital i alt	746.734	551.798
9 Varmeregnskab		
Aconto indbetalt	116.876	116.876
Afholdte udgifter	-139.000	-135.436
Varmeafslutning	-35.580	-40.585
	-57.704	-59.145
10 Antenneregnskab		
Aconto indbetalt	385.791	303.430
Afholdte udgifter	-384.666	-304.101
	1.125	-671

Noter til årsrapporten

	2016	2015
11 Anden gæld		
Skyldig revisor	20.000	19.500
Ejendomsservice	0	10.771
Glatførebekæmpelse	9.544	0
Felding Arkitekter	27.328	9.441
Erik Gliese A/S	0	5.630
Maler	11.713	64.264
VVS	19.163	0
TopDanmark	101.810	0
Forsikringsager	1.145	1.145
Diverse kreditorer	5.246	104.140
	195.949	214.891

12 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 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. 44, kr.	5.000	+	45.000
Nr. 48, kr.	10.000	+	40.000
Nr. 49, kr.	10.000		
Nr. 52, kr.	10.000		

Svend Asbjørn Sørensen

Som Administrator

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 62916967
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2017 kl.: 15:28:40



Jette Bugge Victor

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-401274270809
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2017 kl.: 09:33:34



Michael Selchau Sanggaard

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-914817351733
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2017 kl.: 16:26:42



Henriette Lund

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-517555156649
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2017 kl.: 09:34:04



Kenn Elmgren

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2017 kl.: 09:14:02



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter