

**Grundejerforeningen  
IrmaByen**

**Årsrapport for 2019  
(4. regnskabsår)**

**Administrator:**  
Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10
Nøgletal	11

## Foreningsoplysninger

---

**Grundejerforening**

Grundejerforeningen IrmaByen

CVR nr. 36 74 27 55

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Aram Arie Zachoriasen	(Plantagevej 14)
Josephine Kjøller	(Kobberhusene)
Michael Artych	(Plantagevej 12)
John Andersen	(ELF Development)
Martin Sørensen	(E/F Terrassehaven)
Birgitte W. Holmgaard	(Skiferhusene)
Ibrar Ashraf	(Kaffevej 4)

**Administrator**

Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

**Bankforbindelser**

Danske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

**Administrators påtegning:**

Årsrapport for 2019 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2020

---

Cobblestone A/S

**Bestyrelsens påtegning:**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for Grundejerforeningen IrmaByen.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2020

---

Josephine Kjøller

---

Aram Arie Zachoriasen  
(formand)

---

Michael Artych

---

John Andersen

---

Martin Sørensen

---

Birgitte W. Holmgaard

---

Ibrar Ashraf

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Grundejerforeningen IrmaByen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen IrmaByen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens 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 foreningen 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 foreningens bestyrelse 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.

København, den 19. juni 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Omkostninger:**

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### **Fællesbidrag:**

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

### **Balancen:**

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er indregnet til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Skyldige omkostninger:**

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**

Note	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	0	Renteudgifter	9	0
	30.000	Forsikringer	20.986	19.207
	0	El forbrug	51.353	1.059
1	750.000	Renholdelse og viceværtsservice	768.219	298.499
2	160.000	Reparation og vedligeholdelse	169.883	8.776
	50.000	Hensættelse vej	50.000	0
	131.000	Administrationshonorar	131.174	127.913
	15.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	15.000
	0	1. Årsgennemgang af cirkelpladsen	7.521	0
	40.000	Rådgivning ifm. overdragelser af arealer	0	41.223
	31.500	Kontorhold, porto og gebyrer	2.999	2.878
	60.000	Møde- og foreningsomkostninger	23.902	3.000
	<u>1.267.500</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.241.046</u>	<u>517.555</u>
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	0	Indtægtsført for meget afsat tidl. år	0	5.000
	0	Parkerings afgifter	64.833	0
	<u>0</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>64.833</u>	<u>5.000</u>
	<u>1.267.500</u>	<b>Udgifter til fordeling</b>	<u>1.176.213</u>	<u>512.555</u>
		<b>FÆLLESBIDRAG:</b>		
	1.267.500	Fællesbidrag	1.259.221	144.916
	0	Fællesbidrag tilgode vedr. tidl. år	0	320.855
	<u>1.267.500</u>	<b>Fællesbidrag i alt</b>	<u>1.259.221</u>	<u>465.771</u>
	<u><u>0</u></u>	<b>Årets resultat</b>	<u><u>83.008</u></u>	<u><u>-46.784</u></u>



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	5.796	20.855
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.796</b>	<b>20.855</b>
Danske Bank, driftskonto	530.210	140.350
Danske Bank, bestyrelseskonto	29.786	0
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>559.996</b>	<b>140.350</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>565.792</b>	<b>161.205</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>565.792</b>	<b>161.205</b>
<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Saldo 1. januar	109.184	155.968
Årets resultat	83.008	-46.784
<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<b>192.192</b>	<b>109.184</b>
Saldo 1. januar	0	0
Årets hensættelse	50.000	0
<b>Hensættelser til vej</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>
Forudbetalt fællesbidrag m.v.	3.117	436
Deposita	27.600	0
3 Skyldige omkostninger	292.883	51.585
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>323.600</b>	<b>52.021</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>565.792</b>	<b>161.205</b>
4 Ejernes sikkerhedsstillelse		
5 Nøgletal		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 1 - Renholdelse og viceværtsservice:</b>		
Graffiti afrensning	3.494	0
Pasning grønne arealer og pladser	14.444	0
Snerydning	359.531	139.500
Viceværtsservice	390.750	158.999
	768.219	298.499
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Drift af tekniske installationer	0	8.776
Drift af legeplads	1.395	0
Maler, maling af hegn	41.000	0
Gartner, vanding af træer og lugning ved hegn	127.488	0
	169.883	8.776
<b>Note 3 - Skyldige omkostninger:</b>		
Cobblestone	1.284	0
Dines Jørgensen & Co. A/S Rådgivende Ingeniører	7.521	3.234
Irmabyen Korsdalkvarteret	109.725	0
MT Ejendomsservice	120.998	32.292
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	15.000
Skyldig skat	6.740	0
Ørsted, el	31.615	1.059
	292.883	51.585

#### **Note 4 - Ejernes sikkerhedsstillelse:**

Til sikkerhed for ejernes forpligtelser overfor ejerforeningen tinglyses vedtægterne pantstiftende på medlemsejendommene for kr. 50 pr. etagekvadratmeter som det er muligt at opføre på hvert byggefelt. Jfr. vedtægternes § 7 stk. 1 hæfter medlemmerne ikke for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.

## Noter

<b>Note 5 - Nøgletal:</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse og gårdlaug	61,90	57,67
Administration m.v.	16,24	40,42
Vedligeholdelse	17,72	1,70
Afgifter, el, vand og varme	4,14	0,20
Renteudgifter	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Udgifter i alt:	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>100,00</u></u>

