



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Gårdlauget Kertemindegården

Østerbrogade 148-152, Kertemindegade 1-11 m.fl., 2100 København

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019



## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Gårdlaugsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10



## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Gårdlauget Kertemindegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse regnskabsbestemmelserne i gårdlaugets vedtægter og dansk regnskabspraksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af gårdlaugets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2020

### **Administrator**

Boelskifte Administration A/S  
Administrator

### **Bestyrelse**

Peter Sodborg  
A/B Kertemindegade 1/Vordingborggade 3  
Bestyrelsesformand

Lotte Petersen  
A/B Østerbrogade 148/Vordingborggade 1

Benny Johansen  
A/B Kertemindegade 3-11/Strandboulevarden  
149

Pernille Jensen  
A/B Østerbrogade 154

Maj-Lill Skov  
A/B Østerbrogade 150

Kristian Larsen  
A/B Østerbrogade 152

Ulrik Blessing  
E/F Østerbrogade 156/Strandboulevarden 151

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på gårdlaugets ordinære generalforsamling den

---

Dirigent



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Gårdlauget Kertemindegården**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Gårdlauget Kertemindegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse regnskabsbestemmelserne i gårdlaugets vedtægter og dansk regnskabspraksis.

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

#### **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 gårdlauget 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 i regnskabet**

Vi skal henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i gårdlaugets vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Gårdlauget Kertemindegården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlings godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse regnskabsbestemmelserne i gårdlaugets vedtægter og dansk regnskabspraksis. Bestyrelsen og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen og administrator ansvarlig for at vurdere gårdlaugets 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 bestyrelsen og administrator enten har til hensigt at likvidere gårdlauget, 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 regnskabsbrugere 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af gårdlaugets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsen og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om gårdlaugets 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 gårdlauget ikke længere kan fortsætte driften.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- 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.

København, den 3. marts 2020

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Henrik Wulff Jørgensen**

statsautoriseret revisor  
mne8201



## Gårdlaugsoplysninger

---

### Gårdlauget

Gårdlauget Kertemindegården  
Østerbrogade 148-152, Kertemindegade 1-11 m.fl.  
2100 København

CVR-nr.: 35 58 56 13  
Etableret: 28. maj 2013  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Gårdområde

Matrikelnr: 3321, 3371, 3395, 3396, 3397, 3504 og 3978 alle  
Udenbys Klædebo Kvarter, København

### Bestyrelse

Peter Sodborg, A/B Kertemindegade 1/Vordingborggade 3  
Lotte Petersen, A/B Østerbrogade 148/Vordingborggade 1  
Benny Johansen, A/B Kertemindegade 3-11/Strandboulevarden 149  
Pernille Jensen, A/B Østerbrogade 154  
Maj-Lill Skov, A/B Østerbrogade 150  
Kristian Larsen, A/B Østerbrogade 152  
Ulrik Blessing, E/F Østerbrogade 156/Strandboulevarden 151

### Administrator

Boelskifte Administration A/S  
Solbjergvej 3  
2000 Frederiksberg

### Revisor

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gårdlauget Kertemindegården er aflagt i overensstemmelse regnskabsbestemmelserne i gårdlaugets vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser gårdlaugets aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede gårdlaugsydelse i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Gårdlaugsydelsen vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.





## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Gårdlaugsydelse	227.962	227.960	218.889
<b>Indtægter i alt</b>	<b>227.962</b>	<b>227.960</b>	<b>218.889</b>
Forsikringer	-5.631	-5.700	-5.501
Elektricitet	0	-5.000	0
2 Renholdelse	-59.310	-65.000	-56.366
3 Vedligeholdelse, løbende	-116.567	-105.610	-115.565
4 Administrationsomkostninger	-92.935	-95.150	-78.672
Omkostninger i alt	-274.443	-276.460	-256.104
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-46.481</b>	<b>-48.500</b>	<b>-37.215</b>
Finansielle omkostninger	-1.161	-1.500	-1.469
<b>Årets resultat</b>	<b>-47.642</b>	<b>-50.000</b>	<b>-38.684</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	-47.642	-50.000	-38.684
<b>I alt</b>	<b>-47.642</b>	<b>-50.000</b>	<b>-38.684</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
5	Periodeafgrænsningsposter	<u>300</u>	<u>5.631</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>300</u>	<u>5.631</u>
6	Likvide beholdninger	<u>202.788</u>	<u>224.323</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>203.088</u></b>	<b><u>229.954</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>203.088</u></b>	<b><u>229.954</u></b>
 <b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
7	Overført resultat	<u>152.980</u>	<u>200.622</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>152.980</u></b>	<b><u>200.622</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Anden gæld	<u>50.108</u>	<u>29.332</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.108</u>	<u>29.332</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>50.108</u></b>	<b><u>29.332</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>203.088</u></b>	<b><u>229.954</u></b>



## Noter

---

		<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>1. Gårdlaugsydelse</b>				
A/B Østerbrogade 148 /Vordingborggade 1	12,98%	29.589	29.586	28.411
E/F Strandboulevarden 11 /Østerbrogade 156	15,52%	35.380	35.372	33.972
A/B Østerbrogade 154	11,00%	25.076	25.072	24.078
A/B Østerbrogade 152	9,93%	22.637	22.619	21.736
A/B Østerbrogade 150	9,18%	20.927	20.926	20.094
A/B Vordingborggade 3 /Kertemindegade 1	9,84%	22.431	22.435	21.539
A/B Kertemindegade 3-11 /Strandboulevarden 149	31,55%	71.922	71.950	69.059
	<b>100,00%</b>	<b>227.962</b>	<b>227.960</b>	<b>218.889</b>
<b>2. Renholdelse</b>				
Gårdmand		55.200	55.000	54.120
Anden renholdelse, glatførebekræmpelse og vinduespolering		4.110	10.000	2.246
		<b>59.310</b>	<b>65.000</b>	<b>56.366</b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Anlægsgartner		96.464	70.000	85.570
Elektriker		5.975	0	0
Brønd, kloak og faldstamme samt grundvandspumpe		7.516	0	10.297
Låse og nøgler		1.163	0	928
Diverse materiale, småanskaffelser m.v.		2.955	5.000	901
Reparation af renovationslift		2.494	11.000	17.869
Vedligeholdelse, løbende, budgetteret		0	19.610	0
		<b>116.567</b>	<b>105.610</b>	<b>115.565</b>



## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	27.800	28.000	27.800
Revisorhonorar	8.900	8.900	8.750
Kontingenter, skraldesug	9.088	9.000	8.906
Kontingenter, renovationslift	10.500	10.500	10.500
Kontingenter, hjemmeside	305	500	305
PBS, gebyrer m.v.	3.395	4.000	3.332
Kontorartikler, kopiering m.v.	0	1.000	186
Telefon- og kontorgodtgørelse	26.250	26.250	14.000
Møder og generalforsamlinger	6.697	7.000	4.893
	<u><b>92.935</b></u>	<u><b>95.150</b></u>	<u><b>78.672</b></u>
<b>5. Periodeafgrænsningsposter</b>			
Forudbetalt erhvervsforsikring		0	5.631
Periodisering, for meget betalt i renovation		300	0
		<u><b>300</b></u>	<u><b>5.631</b></u>
<b>6. Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning, bestyrelse		8.857	3.210
Danske Bank		193.931	221.113
		<u><b>202.788</b></u>	<u><b>224.323</b></u>
<b>7. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar		200.622	239.306
Årets overførte overskud eller underskud		-47.642	-38.684
		<u><b>152.980</b></u>	<u><b>200.622</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Afsat revisor	8.900	8.750
Afsat renovationslift	1.556	2.625
Afsat elektricitet	7.500	7.500
Skyldig administrationshonorar	0	316
Andre kreditorer	<u>32.152</u>	<u>10.141</u>
	<b><u>50.108</u></b>	<b><u>29.332</u></b>