



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Gårdlauget Kertemindegården

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

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

This document has esignatur Agreement-ID: 980ef2xhQgx251738670



## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger og oplysninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Gårdlauget Kertemindegården.

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

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 Ø, den 5. februar 2024

### Administrator

P.G. ADMINISTRATION A/S  
Administrator

### Bestyrelse

Maj-Lill Skov  
Formand, A/B Østerbrogade 150

Kennet Frits Hansen  
E/F Østerbrogade 156/Strandboulevarden 151

Shimon Ginzburg Ozeri  
A/B Kertemindegade 3-11/Strandboulevarden  
149

Pernille Jensen  
A/B Østerbrogade 154

Peter Sodborg  
A/B Kertemindegården 1/Vordingborggade 3

Kristian Larsen  
A/B Østerbrogade 152

Ayfer Baykal  
A/B Østerbrogade 148/Vordingborggade 1

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Gårdlaugets ordinære generalforsamling den *18.04.2024*

---

Dirigent



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Gårdlauget Kertemindegården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gårdlauget Kertemindegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Gårdlauget Kertemindegården har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. 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 bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen og administrator 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 bestyrelsen og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 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 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 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 5. februar 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

### **John Mikkelsen**

statsautoriseret revisor  
mne26748



## Foreningsoplysninger

---

### Gårdlauget

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

CVR-nr.: 35 58 56 13  
Etableret: 28. maj 2013  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

### Ejendommen

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

### Bestyrelse

Maj-Lill Skov, Formand, A/B Østerbrogade 150  
Kennet Frits Hansen, E/F Østerbrogade 156/Strandboulevarden 151  
Shimon Ginzburg Ozeri, A/B Kertemindegade 3-  
11/Strandboulevarden 149  
Pernille Jensen, A/B Østerbrogade 154  
Peter Sodborg, A/B Kertemindegården 1/Vordingborggade 3  
Kristian Larsen, A/B Østerbrogade 152  
Ayfer Baykal, A/B Østerbrogade 148/Vordingborggade 1

### Administrator

P.G. ADMINISTRATION A/S  
Vimmelskaftet 41 A  
1161 København K

### Revisor

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østbanegade 123  
2100 København Ø



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, gårdlaugsydelse	336.624	336.624	336.626
<b>Indtægter i alt</b>	<b>336.624</b>	<b>336.624</b>	<b>336.626</b>
2 Abonnementer	-21.650	-22.000	-20.281
3 Forsikringer	-8.531	-8.600	-7.767
4 Renholdelse og udenomsarealer	-80.930	-90.000	-69.369
5 Vedligeholdelse, løbende	-112.095	-115.974	-73.495
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-102.962	0	0
7 Administrationsomkostninger	-88.071	-90.050	-78.022
Omkostninger i alt	-414.239	-326.624	-248.934
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-77.615</b>	<b>10.000</b>	<b>87.692</b>
Finansielle indtægter	50	0	0
Finansielle omkostninger	0	0	-1.322
Finansielle poster netto	50	0	-1.322
<b>Årets resultat</b>	<b>-77.565</b>	<b>10.000</b>	<b>86.370</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	-77.565	0	86.370
<b>I alt</b>	<b>-77.565</b>	<b>0</b>	<b>86.370</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
8	Likvide beholdninger	<u>232.758</u>	<u>209.771</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>232.758</b></u>	<u><b>209.771</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>232.758</b></u>	<u><b>209.771</b></u>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
9	Overført resultat	123.706	201.271
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>123.706</b>	<b>201.271</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Anden gæld	109.052	8.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	109.052	8.500
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>109.052</b>	<b>8.500</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>232.758</b>	<b>209.771</b>



## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1. Indtægter, gårdlaugsydelse</b>			
A/B Østerbrogade 148 /Vordingborggade 1	43.692	0	43.694
E/F Strandboulevarden 11 /Østerbrogade 156	52.224	0	52.224
A/B Østerbrogade 154	37.032	0	37.032
A/B Østerbrogade 152	33.408	0	33.408
A/B Østerbrogade 150	30.900	0	30.900
A/B Vordingborggade 3 /Kertemindegade 1	33.120	0	33.120
A/B Kertemindegade 3-11 /Strandboulevarden 149	106.248	0	106.248
	<b>336.624</b>	<b>-336.624</b>	<b>336.626</b>
<b>2. Abonnementer</b>			
Skibby Jensen renovationslift	10.500	0	10.500
Aerbin Skraldesug	11.150	0	9.781
Budgetteret abonnement, ej fordelt	0	22.000	0
	<b>21.650</b>	<b>22.000</b>	<b>20.281</b>
<b>3. Forsikringer</b>			
Forsikringer	8.531	8.600	7.767
	<b>8.531</b>	<b>8.600</b>	<b>7.767</b>
<b>4. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Gårdmand	72.120	72.000	61.210
Anden renholdelse, oprydning affald m.v.	2.795	3.000	516
Snerydning	6.015	15.000	7.643
	<b>80.930</b>	<b>90.000</b>	<b>69.369</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Elektriker	1.200	0	4.338
Diverse	0	30.974	0
Vedl. haveanlæg (anlægsgartner)	50.000	50.000	50.000
Reparation af renovationslift og skraldesug	23.263	20.000	19.157
Vedl. gårdanlæg	37.632	15.000	0
	<b>112.095</b>	<b>115.974</b>	<b>73.495</b>



## Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vedligeholdelse af skraldesug	102.962	0	0
	<u>102.962</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	37.462	31.250	30.600
Revisorhonorar	8.700	8.700	7.475
PBS, gebyrer m.v.	5.005	5.000	3.692
Kontorartikler, kopiering m.v.	0	1.000	0
Webhotel/domæne	709	2.100	315
Telefon- og kontorgodtgørelse	27.650	28.000	27.650
Møder og generalforsamlinger	8.545	9.000	8.290
Småanskaffelser	0	5.000	0
	<u>88.071</u>	<u>90.050</u>	<u>78.022</u>
<b>8. Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning, bestyrelse		0	5.568
Danske Bank		232.758	204.203
		<u>232.758</u>	<u>209.771</u>
<b>9. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar		201.271	114.901
Årets overførte overskud eller underskud		<u>-77.565</u>	<u>86.370</u>
		<u>123.706</u>	<u>201.271</u>
<b>10. Anden gæld</b>			
Afsat revisor		8.700	8.500
Andre skyldige omkostninger		<u>100.352</u>	<u>0</u>
		<u>109.052</u>	<u>8.500</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Maj-Britt Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maj-Britt Sørensen  
Administrator  
På vegne af P.G. Administration A/S  
ID: 7f807dca-752c-4f64-b1d1-80a2b21863c5  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 09:54:38  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Kennet Frits Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kennet Frits Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Gårdlauget Kertemindegården  
ID: 9dfdd883-a43f-415f-b62e-4376c6affe7d  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 14:58:54  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Shimon Ginzburg Ozeri

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Shimon Ginzburg Ozeri  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Gårdlauget Kertemindegården  
ID: ba1b4d7c-f4ad-41a6-9349-89f1ed9a69ac  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 10:07:34  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Pernille Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Pernille Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Gårdlauget Kertemindegården  
ID: 354e209f-3e87-4a06-9633-ea0090026ea9  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 11:18:00  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Peter Noach Sodborg

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Noach Sodborg  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Kertemindegade 1/Vordingborggade 3  
ID: 2c42d4c1-15f7-431e-811b-7bb33135566a  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 18:26:19  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Kristian Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristian Larsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Gårdlauget Kertemindegården  
ID: 8e86b56b-5ed5-4328-9738-bbadeb1966c9  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 09:50:32  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Ayfer Baykal

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ayfer Baykal  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Gårdlauget Kertemindegården  
ID: b5b00ed7-4f5d-421d-9721-67b6b22d8937  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 12:37:08  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Dirigent Maj-Britt Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maj-Britt Sørensen  
Dirigent  
ID: 7f807dca-752c-4f64-b1d1-80a2b21863c5  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 09:55:17  
Underskrevet med MitID

Mit 

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 980ef2xfQgx251738670

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Maj-Lill Skov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Maj-Lill Skov

Formand

På vegne af Gårdlauget Kertemindegården

ID: 5d28e84c-c3f5-4033-9626-89a193b28cde

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 14:11:26

Underskrevet med MitID



## John Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2024 kl.: 18:41:50

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 980ef2xhQgx251738670