



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

G/L Kertemindegården

c/o Boelsskifte Administration, Solbjergvej 3, 2000 Frederiksberg

CVR nr. 35 58 56 13

Årsregnskab

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1 - 2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	6
Balance pr. 31. december 2017	7 - 8
Noter	9 - 10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2017 for G/L Kertemindegården.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.
- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2018.

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2018

I bestyrelsen:

Peter Sodborg
Formand
A/B Kertemindegade 1/ Vordingborggade 3

Lotte Petersen
A/B Østerbrogade 148 / Vordingborggade 1

Camilla Kongsgaard Jensen
A/B Kertemindegade 3-11 / Strandboulevarden 149

Remi Gustavino
A/B Østerbrogade 154

Maj-Lill Skov
A/B Østerbrogade 150

Jens Peter Bjerg
A/B Østerbrogade 152

Ulrik Blessing
E/F Østerbrogade 156 / Strandboulevarden 151

Administrator:

Boelskifte Administration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i G/L Kertemindegården.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for G/L Kertemindegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 er i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 i regnskabet

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator 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 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning

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 og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrators 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 og administrator 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 4. april 2018.

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR. 15 91 56 41

Brian Hansen

statsautoriseret revisor

MNR.-nr. 33311

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede gårdlaugsydelse er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Indtægter og omkostninger fordeles mellem medlemmerne i forhold til lejlighedernes fordelingstal.

Gårdlaugsydelse

Gårdlaugsydelse fra medlemmerne samt andre indtægter der vedrører regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2017.

Ved for meget indbetalt gårdlaugsydelse modregnes der med foreningens medlemmer det efterfølgende år.

Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger

Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktiske afholdte omkostninger til håndværkere og materialer, uanset om udgiften er betalt af foreningen pr. 31. december 2017.

Periodiseringer

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	Budget 2017 (Ej revideret)	2016
Indtægter				
Gårdlaugsydelse	1	218.871	218.871	239.640
Indtægter i alt		<u>218.871</u>	<u>218.871</u>	<u>239.640</u>
Omkostninger				
Ejendomsforsikring m.v.		-5.419	-5.500	-5.325
Elektricitet		0	-10.000	-7.500
Renholdelse	2	-71.585	-77.500	-73.780
Vandforbrug, fælles		0	-5.000	0
Vedligeholdelse	3	-74.497	-121.871	-66.670
Administration	4	-57.278	-59.000	-55.255
Omkostninger i alt		<u>-208.779</u>	<u>-278.871</u>	<u>-208.530</u>
Resultat før finansielle poster		<u>10.092</u>	<u>-60.000</u>	<u>31.110</u>
Finansielle poster				
Renteindtægter, bank		0	0	0
Renteomkostninger, bank		-574	0	0
Finansielle poster i alt		<u>-574</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>9.518</u>	<u>-60.000</u>	<u>31.110</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017	2016
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer, gårdlaugsydelse		0	3.099
Forudbetalte omkostninger	5	<u>5.501</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.501</u>	<u>3.099</u>
Likvide beholdninger	6	<u>273.515</u>	<u>242.439</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>279.016</u>	<u>245.538</u>
Aktiver i alt		<u>279.016</u>	<u>245.538</u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

	Note	2017	2016
Egenkapital			
Overført resultat	7	<u>239.306</u>	<u>229.788</u>
Egenkapital i alt		<u>239.306</u>	<u>229.788</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldige omkostninger	8	<u>39.710</u>	<u>15.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>39.710</u>	<u>15.750</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>39.710</u>	<u>15.750</u>
Passiver i alt		<u>279.016</u>	<u>245.538</u>

Noter

		2017	Budget 2017 (Ej revideret)	2016
1 Gårdlaugsydelse				
A/B Østerbrogade 148/Vordingsborggade 1	12,98%	31.105	28.408	31.105
E/F Strandboulevarden 11/Østerbrogade 156	15,52%	37.192	33.965	37.192
A/B Østerbrogade 154	11,00%	26.360	24.068	26.360
A/B Østerbrogade 152	9,93%	23.796	21.723	23.796
A/B Østerbrogade 150	9,18%	21.999	20.090	21.999
A/B Vordingsborggade 3/Kertemindegården 1	9,84%	23.581	21.536	23.581
A/B Kertemindegade 3-11/Strandboulevarden 149 .	31,55%	75.606	69.081	75.606
Gårdlaugsydelse i alt	100,00%	<u>239.640</u>	<u>218.871</u>	<u>239.640</u>
Skyldig refusion af gårdlaugsydelse		-20.769	0	0
Gårdlaugsydelse efter skyldig refusion i alt		<u>218.871</u>	<u>218.871</u>	<u>239.640</u>
Skyldig refusion af gårdlaugsydelse på kr. 20.769 tilbagebetales til foreningens medlemmer i 2018.				
2 Renholdelse				
Gårdmand		53.055	54.000	52.420
Renovationslift		10.500	15.500	10.500
Anden renholdelse, glatførebekæmpelse og vinduespolering		8.030	8.000	10.860
Renholdelse i alt		<u>71.585</u>	<u>77.500</u>	<u>73.780</u>
3 Vedligeholdelse				
Anlægsgartner		60.000	60.000	60.000
VVS		1.547	0	0
Brønd, kloak og faldstamme samt grundvandspumpe		8.719	10.000	1.547
Låse og nøgler		0	0	677
Diverse materiale, småanskaffelser m.v.		1.050	10.000	520
Reparation af renovationslift		3.181	0	3.926
Budgetteret øvrig vedligeholdelse		0	41.871	0
Vedligeholdelse i alt		<u>74.497</u>	<u>121.871</u>	<u>66.670</u>
4 Administration				
Administrationshonorar		27.500	27.500	27.184
Revisorhonorar		8.500	8.500	8.250
PBS, gebyrer m.v.		2.512	500	629
Kontorartikler, kopiering m.v.		186	1.000	129
Telefon og kontorholdsgodtgørelse		14.000	14.000	14.000
Hjemmeside, DanDomain		300	500	427
Møder og generalforsamlinger		4.280	7.000	4.636
Administrationsomkostninger i alt		<u>57.278</u>	<u>59.000</u>	<u>55.255</u>

Noter

	2017	2016
5 Forudbetalte omkostninger		
Erhvervsforsikring	5.501	0
Forudbetalte omkostninger i alt	<u>5.501</u>	<u>0</u>
6 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	339	1.970
Danske Bank	<u>273.176</u>	<u>240.469</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>273.515</u>	<u>242.439</u>
7 Overført resultat		
Overført resultat, primo	229.788	198.678
Overført i året	<u>9.518</u>	<u>31.110</u>
Overført resultat, ultimo	<u>239.306</u>	<u>229.788</u>
8 Skyldige omkostninger		
Afsat elektricitet	7.500	7.500
Afsat revisor	8.500	8.250
Skyldig administrationshonorar.....	316	0
Skyldig refusion af gårdlaugsydelse til medlemmerne	20.769	0
Diverse kreditorer	<u>2.625</u>	<u>0</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>39.710</u>	<u>15.750</u>