



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 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1 - 2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	6
Balance pr. 31. december 2018	7 - 8
Noter	9 - 10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 for G/L Kertemindegården.

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

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

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører gårdlauget, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Gårdlaugets aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler gårdlauget, 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.
- Gårdlauget har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at gårdlaugets aktiver og hele gårdlauget skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod gårdlauget.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af gårdlaugets indtjening eller finansielle stilling.
- Gårdlauget har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.
- Gårdlaugets kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af gårdlaugets fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2019.

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1.april 2019

I bestyrelsen:

Peter Sodborg
Formand
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

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 2018, 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 gårdlaugets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt at resultatet af gårdlaugets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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

Gårdlaugets 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 gårdlauger. Gårdlaugets bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som gårdlaugets 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 gårdlaugets bestyrelse 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 gårdlaugets bestyrelse 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. 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 gårdlaugets 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 gårdlaugets 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 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.
- 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 gårdlaugets 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 1.april 2019
Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR. 15 91 56 41



Sven-Erik Vejlbj
statsautoriseret revisor
MNE.-nr. 25075

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i gårdlaugets vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af gårdlaugets 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 gårdlaugets art og omfang samt gårdlaugets 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 gårdlauget pr. 31. december 2018.

Ved for meget indbetalt gårdlaugsydelse modregnes der med gårdlaugets 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 gårdlauget pr. 31. december 2018.

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 2018

	Note	2018	Budget 2018 (Ej revideret)	2017
Indtægter				
Gårdlaugsydelse	1	218.889	218.871	218.871
Indtægter i alt		<u>218.889</u>	<u>218.871</u>	<u>218.871</u>
Omkostninger				
Forsikring m.v.		-5.501	-5.550	-5.419
Elektricitet		0	-10.000	0
Renholdelse	2	-56.366	-62.000	-61.085
Vandforbrug, fælles		0	-5.000	0
Vedligeholdelse	3	-115.565	-110.271	-74.497
Administration	4	-78.672	-85.550	-67.778
Omkostninger i alt		<u>-256.104</u>	<u>-278.371</u>	<u>-208.779</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-37.215</u>	<u>-59.500</u>	<u>10.092</u>
Finansielle poster				
Renteindtægter, bank		0	0	0
Renteomkostninger, bank		-1.469	-500	-574
Finansielle poster i alt		<u>-1.469</u>	<u>-500</u>	<u>-574</u>
Årets resultat		<u>-38.684</u>	<u>-60.000</u>	<u>9.518</u>

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018	2017
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Forudbetalte omkostninger	5	<u>5.631</u>	<u>5.501</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.631</u>	<u>5.501</u>
Likvide beholdninger	6	<u>224.323</u>	<u>273.515</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>229.954</u>	<u>279.016</u>
Aktiver i alt		<u>229.954</u>	<u>279.016</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
Egenkapital			
Overført resultat	7	<u>200.622</u>	<u>239.306</u>
Egenkapital i alt		<u>200.622</u>	<u>239.306</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldige omkostninger	8	<u>29.332</u>	<u>39.710</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>29.332</u>	<u>39.710</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.332</u>	<u>39.710</u>
Passiver i alt		<u>229.954</u>	<u>279.016</u>

Noter

		2018	Budget 2018 (Ej revideret)	2017
1 Gårdlaugsydelse				
A/B Østerbrogade 148/Vordingsborggade 1	12,98%	28.412	28.409	31.105
E/F Strandboulevarden 11/Østerbrogade 156	15,52%	33.972	33.969	37.192
A/B Østerbrogade 154	11,00%	24.078	24.076	26.360
A/B Østerbrogade 152	9,93%	21.736	21.734	23.796
A/B Østerbrogade 150	9,18%	20.094	20.092	21.999
A/B Vordingsborggade 3/Kertemindegården 1	9,84%	21.539	21.537	23.581
A/B Kertemindegade 3-11/Strandboulevarden 149 .	31,55%	69.059	69.054	75.606
Gårdlaugsydelse i alt	100,00%	<u>218.889</u>	<u>218.871</u>	<u>239.640</u>
Skyldig refusion af gårdlaugsydelse		0	0	-20.769
Gårdlaugsydelse efter skyldig refusion i alt		<u>218.889</u>	<u>218.871</u>	<u>218.871</u>
Skyldig refusion af gårdlaugsydelse på kr. 20.769 er tilbagebetalt til gårdlaugets medlemmer i 2018.				
2 Renholdelse				
Gårdmand		54.120	54.000	53.055
Anden renholdelse, glatførebekæmpelse og vinduespolering		2.246	8.000	8.030
Renholdelse i alt		<u>56.366</u>	<u>62.000</u>	<u>61.085</u>
3 Vedligeholdelse				
Anlægsgartner		85.570	60.000	60.000
VVS		0	0	1.547
Brønd, kloak og faldstamme samt grundvandspumpe		10.297	0	8.719
Låse og nøgler		928	0	0
Diverse materiale, småanskaffelser m.v.		901	10.000	1.050
Reparation af renovationslift		17.869	0	3.181
Budgetteret øvrig vedligeholdelse		0	40.271	0
Vedligeholdelse i alt		<u>115.565</u>	<u>110.271</u>	<u>74.497</u>
4 Administration				
Administrationshonorar		27.800	27.800	27.500
Revisorhonorar		8.750	8.750	8.500
Kontingent, skraldesug		8.906	11.000	10.500
Kontingent, renovationslift		10.500	15.500	0
Kontingent hjemmeside		305	500	300
PBS, gebyrer m.v.		3.332	0	2.512
Kontorartikler, kopiering m.v.		186	1.000	186
Telefon og kontorholdsgodtgørelse		14.000	14.000	14.000
Møder og generalforsamlinger		4.893	7.000	4.280
Administrationsomkostninger i alt		<u>78.672</u>	<u>85.550</u>	<u>67.778</u>

Noter

	2018	2017
5 Forudbetalte omkostninger		
Erhvervsforsikring	5.631	5.501
Forudbetalte omkostninger i alt	<u>5.631</u>	<u>5.501</u>
6 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	3.210	339
Danske Bank	221.113	273.176
Likvide beholdninger i alt	<u>224.323</u>	<u>273.515</u>
7 Overført resultat		
Overført resultat, primo	239.306	229.788
Overført i året	-38.684	9.518
Overført resultat, ultimo	<u>200.622</u>	<u>239.306</u>
8 Skyldige omkostninger		
Afsat elektricitet	7.500	7.500
Afsat lift	2.625	0
Afsat revisor	8.750	8.500
Skyldig administrationshonorar.....	316	316
Skyldig refusion af gårdlaugsydelse til medlemmerne	0	20.769
Diverse kreditorer	10.141	2.625
Skyldige omkostninger i alt	<u>29.332</u>	<u>39.710</u>