

# Gårdlauget Købkes Gård

Ryesgade 54 mfl.  
2100 København Ø

CVR-nr. 32877702

Matr. nr. 323, 697, 698, 704, 948, 1495, 1496, 1980, 2060, 2380, 2381, 2388, 2441, 2447, 2761, 27621, 2763, 3268 og  
5309, Udenbys Klædebo Kvarter

Kundenr. 109-203

---

## Årsregnskab for perioden

1. januar 2023 - 31. december 2023

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

FORENINGEN	Gårdlauget Købkes Gård Ryesgade 54 mfl. 2100 København Ø CVR-nr. 32877702 Matr. nr. 323, 697, 698, 704, 948, 1495, 1496, 1980, 2060, 2380, 2381, 2388, 2441, 2447, 2761, 27621, 2763, 3268 og 5309, Udenbys Klædebo Kvarter  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
BESTYRELSE	Peter Holdt Holsteen (formand) Loa Karin Miller Klaus Krabbe Margit Baun Philipp Haselbach
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	RH Revision Roskildevej 201 2500 Valby CVR-nr. 32319998
TYPE	16 Medlemmer

## ADMINISTRATORS BERETNING

---

DEAS A/S har som administrator for Gårdlauget Købkes Gård udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2023 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 197.880.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 532.342.

**Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):**

Positivt for årets resultat er:

- *'Forbrugsafgifter' afviger med kr. 10.829.*
- *'Ejendomsdrift' afviger med kr. 17.639.*
- *'Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 61.940.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 100.000.*

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2023 for Gårdlauget Købkes Gård, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således 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 2023 - 31. december 2023.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

### ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 21. marts 2024

Kirsten Fraenkel  
Ejendomsadministrator

Carsten Hoffmeyer  
Financial Controller

### BESTYRELSEN

København Ø, den 21. marts 2024

Peter Holdt Holsteen  
Bestyrelsesformand

Margit Baun

Loa Karin Miller

Klaus Krabbe

Philipp Haselbach

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.*

*Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af MitID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

Til medlemmerne i Gårdlauget Købkes Gård

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gårdlauget Købkes Gård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 omfattende resultatopgørelse, balance og noter, herunder regnskabspraksis. Årsregnskabet er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, men aflægges på grundlag af foreningens oplyste regnskabspraksis på side 8 samt foreningens vedtægter.

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 foreningens regnskabspraksis 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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 udarbejdelse 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administratorens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administratoren, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administratoren har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administratorens 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 administratoren 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.

## Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til dansk regnskabspraksis for foreninger.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens regnskabspraksis og foreningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Valby den 21. marts 2024

RH Revision

CVR-nr. 32319998

Poul Mahrt

Statsautoriseret revisor

MNE 10279

*Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.*

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
		REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
<b>INDTÆGTER</b>				
Gårdlaugsbidrag		720.900	720.900	720.900
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>720.900</b>	<b>720.900</b>	<b>720.900</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Forbrugsafgifter	1	14.171	25.000	22.810
Forsikringer og abonnementer	2	10.391	10.800	8.964
Ejendomsdrift	3	395.151	412.790	415.435
Administrationshonorar, DEAS A/S		45.830	46.000	41.550
Øvrige administrationsomkostninger	4	30.607	37.500	32.699
Løbende vedligeholdelse	5	26.870	88.810	44.441
Større vedligeholdelsesarbejder	6	0	100.000	8.000
Renteudgifter	7	0	0	1.856
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>523.020</b>	<b>720.900</b>	<b>575.755</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>197.880</b>	<b>0</b>	<b>145.145</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført resultat (egenkapital)		197.880	0	145.145
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>197.880</b>	<b>0</b>	<b>145.145</b>



AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Øvrige tilgodehavender			
Tilgodehavender		3.744	72.090
Forudbetalte omkostninger		322	0
Øvrige tilgodehavender i alt		<u>4.066</u>	<u>72.090</u>
Likvide beholdninger			
Nordea 2216-7554273003		606.693	365.419
Likvide beholdninger i alt		<u>606.693</u>	<u>365.419</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>610.759</u>	<u>437.509</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>610.759</u></u>	<u><u>437.509</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
<b>KAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital, primo		334.462	189.317
Årets resultat		197.880	145.145
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>532.342</u>	<u>334.462</u>
<b>KAPITAL I ALT</b>		<u>532.342</u>	<u>334.462</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>			
<b>Anden gæld</b>			
Kreditorer - samlekonto		66.984	1.969
Skyldige omkostninger		11.433	101.078
<b>Anden gæld i alt</b>		<u>78.417</u>	<u>103.047</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>		<u>78.417</u>	<u>103.047</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>610.759</u>	<u>437.509</u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
<b>1 Forbrugsafgifter</b>			
El	14.171	24.500	24.310
Vand	0	500	-1.500
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>14.171</b>	<b>25.000</b>	<b>22.810</b>
<b>2 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	8.466	8.500	7.213
Service - andre	1.250	1.300	1.250
Øvrige abonnementer	675	1.000	501
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>10.391</b>	<b>10.800</b>	<b>8.964</b>
<b>3 Ejendomsdrift</b>			
Ejendomsservice	247.925	252.090	300.875
Snerydning/vejsalt	27.500	20.000	14.063
Anden renholdelse	2.438	5.000	7.500
Materialeudgifter og anskaffelser	1.375	2.000	1.572
Drift af fællesarealer	115.913	133.700	91.425
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>395.151</b>	<b>412.790</b>	<b>415.435</b>
<b>4 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	500	0	500
Revisor	8.585	7.500	8.000
Gebyrer mv.	5.844	4.000	4.493
Porto	0	2.000	1.180
Øvrige foreningsudgifter	0	5.000	796
Mødeudgifter	7.800	4.000	3.825
Bestyrelsesudgift	4.572	4.000	4.420
Foreningsarrangementer	1.936	10.000	9.485
Gaver og repræsentation	1.370	1.000	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>30.607</b>	<b>37.500</b>	<b>32.699</b>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
<b>5 Løbende vedligeholdelse</b>			
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Døre i facade	0	0	3.818
Låse og nøgler	13.316	0	2.638
<i>Overfladebeklædning</i>			
Indervægsbeklædning	10.750	0	0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	0	0	1.975
Belysningsanlæg	2.804	0	24.424
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	0	0	2.588
Andet udstyr i fællesareal	0	0	8.998
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	88.810	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt</b>	<b>26.870</b>	<b>88.810</b>	<b>44.441</b>
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
<b>6 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Etablering af cykelstativer og rampe	0	0	8.000
Budgetteret større vedligeholdelse	0	100.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>8.000</b>
<b>7 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	0	0	1.856
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.856</b>

## SPECIFIKATION AF FORDELINGSTAL MV. (EJ REVIDERET)

Kundenr.	Adresse	Type	Fordelingstal	Andel af årets resultat	Egenkapitalsandel primo	Egenkapitalsandel ultimo
109-203-1	5309 UK Ryesgade 68 A	Gårdlaug	206,00	1.131	1.911	3.042
109-203-2	697 UK Ryesgade 66, 66A-66C	Gårdlaug	2.259,00	12.401	20.961	33.363
109-203-3	698 UK Ryesgade 70, 70A-70C	Gårdlaug	2.073,00	11.380	19.235	30.616
109-203-4	2388 UK Sortedam Dossering 65 A-B	Gårdlaug	3.115,00	17.101	28.904	46.005
109-203-5	2447 UK Helgesensgade 9 og Ryesgade 76	Gårdlaug	2.253,00	12.369	20.906	33.274
109-203-6	2761 UK Helgesensgade 3-5-7	Gårdlaug	1.650,00	9.058	15.310	24.369
109-203-7	2763 UK Ryesgade 72-74	Gårdlaug	1.043,00	5.726	9.678	15.404
109-203-8	704 UK Ryesgade 60-64	Gårdlaug	4.672,00	25.648	43.352	69.000
109-203-9	948 UK Sortedam Dossering 59 A-K	Gårdlaug	6.641,00	36.458	61.622	98.080
109-203-10	1495 UK Ryesgade 58	Gårdlaug	955,00	5.243	8.861	14.104
109-203-11	1496 UK Ryesgade 56 A-C	Gårdlaug	2.506,00	13.757	23.253	37.011
109-203-12	1980 UK Lundingsgade 4-6	Gårdlaug	1.873,00	10.282	17.380	27.662
109-203-13	2060 UK Sortedam Dossering 59	Gårdlaug	1.083,00	5.945	10.049	15.995
109-203-14	2380 UK Lundingsgade 12, Ryesgade 54	Gårdlaug	2.325,00	12.764	21.574	34.337
109-203-16	3268 UK Sortedam Dossering 63 A-B	Gårdlaug	3.331,00	18.287	30.908	49.195
109-203-17	323 UK Ryesgade 68 B-C	Gårdlaug	60,00	329	557	886
<b>I alt</b>			<b>36.045</b>	<b>197.880</b>	<b>334.462</b>	<b>532.342</b>