REVISOR

# A/B Sønderhus

c/o Anders Madsen, Krusågade 9, 4. th, 1719 København V
CVR-nr. 21 85 84 12

Udskrift af revisionsprotokol

Side 75 - 79

Vedrørende årsregnskabet 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

# Protokollat til årsregnskabet 2024

Som foreningens revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2024, der udviser et resultat på -10.209 kr., samlede aktiver på 9.446.929 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2024 på 7.458.338 kr.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet
3. Foruddefineret risiko
4. Den udførte revision, art og omfang
5. Oplysninger til årsregnskabet
6. Formalia
7. Assistance og rådgivning
8. Revisors uafhængighedserklæring mv.

## 1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2024.

Godkender ledelsen årsregnskabet i den nuværende form, vil vi forsyne det med en påtegning med nedenstående fremhævelse af forhold:

***Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen***
*Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.*

Andelsboligforeningen medtager i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Årsregnskabsloven stiller som udgangspunkt krav om, at hele årsregnskabet revideres, hvilket også omfatter sammenligningstal. Dette krav gælder dog ikke for foreninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, hvilket andelsboligforeningen er omfattet af. Andelsboligforeningen kan således medtage ikke reviderede budgettal som sammenligningstal, uden dette er i modstrid med årsregnskabsloven. I revisionspåtegningen medtager vi en fremhævelse af forhold, hvor vi pga. forholdets vigtighed og relevans gør regnskabslæseren opmærksom på, at der i årsregnskabet indgår taloplysninger, der ikke er underlagt vores revision.

## 2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for ledelsens vurdering af årsregnskabet.

*Forretningsgange og interne kontroller*

Foreningens bestyrelse og generalforsamling har besluttet at uddelegere opgaverne omkring bogføring og formueforvaltning til John Dalgaard. Vores arbejde omfatter ikke en egentlig kontrol af John Dalgaards administrative kontroller og rutiner. Vi skal dog oplyse, at vi under vores revision ikke har fundet forhold, der giver anledning til bemærkninger vedrørende administrators varetagelse af sit hverv. Vi skal dog gøre opmærksom på, at administrator ikke er dækket af en administratorforsikring.

Uddelegeringen af opgaverne til en ekstern administrator friholder dog ikke bestyrelsen for deres overordnede ansvar for at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige kontroller for foreningens forretningsgange.

Det bedste middel for bestyrelsen til en kontrol af disse ansvarsområder er gennemførelse af opfølgende kontroller. Disse kontroller kan bl.a. omfatte gennemgange af regnskabsmæssige perioderapporter fra administrator, godkendelse af restanceoversigter samt aftaler omkring godkendelse og attestation af visse omkostningsbilag, som ikke er af tilbagevendende karakter, eksempelvis bilag for reparationer og vedligeholdelsesudgifter over en fastsat minimumsgrænse.

Vi skal derfor anbefale, at bestyrelsen prioriterer disse opfølgende kontroller højt i samarbejdet med administrator.

Som følge af foreningens størrelse og forhold i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at indføre en fuld effektiv intern kontrol og det kan medføre, at der ikke er kontrolfunktioner, der kan opdage såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Vi har derfor ikke kunnet basere vores revision på interne kontroller, men har i stedet udvidet omfanget af de øvrige revisionshandlinger.

## 3. Foruddefineret risiko

Ledelsens mulige tilsidesættelse af kontroller udgør i henhold til revisionsstandarderne altid en betydelig risiko i en revision. Risikoen ligger på mulige påvirkninger fra manglende neutralitet i skøn og på tilsidesættelse af interne kontroller.

Vi skal fremhæve, at der ikke i år eller tidligere år, under vores revision, er konstateret nogen konkrete forhold, der indikerer, at ledelsen har tilsidesat kontroller eller i øvrigt ikke har udvist passende neutralitet.

Med henblik på at afdække den identificerede risiko for væsentlige fejlinformationer i årsregnskabet, som følge af ledelsens tilsidesættelse af kontroller, har vi udført følgende revisionshandlinger:

- Udført analyse af posteringer i finansbogholderiet i årets løb med henblik på identifikation af usædvanlige posteringer eller posteringer uden for foreningens normale drift
- Foretaget stikprøvevis kontrol af væsentlige posteringer og andre justeringer, der er foretaget i forbindelse med regnskabsafslutning, til underliggende dokumentation

Foreningens ledelse har fremlagt relevant underliggende dokumentation på vores anmodning, som understøtter indregning og måling af indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser i årsregnskabet, og vi har ikke identificeret usædvanlige posteringer eller posteringer uden for foreningens normale drift i forbindelse med vores revision.

## 4. Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. fremgår af aftalebrevet af 6. marts 2025.

Ved planlægningen af vores revision har vi fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsageligt fokusere på regnskabselementer og områder i årsregnskabet, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation for størst.

Den udførte revision og resultatet heraf er beskrevet i det følgende:

*Ejendommen*

Vi har revideret værdiansættelsen af foreningens ejendom og herunder efterset, at den beskrevne anvendte regnskabspraksis følges. Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen.

*Ejendommens værdi i andelsværdiberegningen*

Vi har revideret værdiansættelsen af foreningens ejendom i andelsværdiberegningen og herunder efterset, at lovgivningen og bekendtgørelser på området følges. Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen. Tilstedeværelsen er bekræftet via valuarvurderingen.

Vi har modtaget vurdering fra en ekstern valuar. Det er vores opfattelse, at den udarbejdede vurderingsrapport fra valuaren, er pålidelig og bygger på de relevante informationer og det korrekte grundlag. Handelsværdien er beregnet på grundlag af en DCF-model samt vurderinger af markedet i øvrigt for denne type ejendomme. Det er vores opfattelse, at valuaren er troværdig og uafhængig, samt at vi kan anvende hans vurdering i vores samlede vurdering af revisionsbeviset.

Vi har i forbindelse med vores revision kontrolleret, at det af valuaren anvendte afkastkrav og § 19.2 leje, er inden for det spænd, som oplyses i markedsrapporter fra mæglerkæder og som vi kan se af andre valuarvurderinger i samme område, hvor ejendommen er beliggende.

Vi har desuden foretaget gennemgang af øvrige centrale forudsætninger i handelsværdiopgørelsen, herunder gennemgået følsomhedsanalysen i valuarvurderingen.

Det er vores vurdering, at valuarens skøn i relation til handelsværdiopgørelsen er inden for rammerne af acceptable skøn, og inden for det interval vi har beregnet, ud fra vores forventningerne til forudsætninger. Vurderingen giver en samlet handelsværdi på kr. 27.946 pr. m². Vi kan tilslutte os den opgjorte handelsværdi.

*Ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet*

De i årsregnskabet indarbejdede budgettal er ikke omfattet af vores revision, og vi har dermed ikke forholdt os til de indarbejdede budgettal.

Vi har efterset, at betingelserne for at medtage ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet er overholdt.

*Resultat af revisionen*

Vores revision af årsregnskabet har ud over det foran anførte ikke givet anledning til bemærkninger.

*Besvigelser*

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser. Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskabet ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredjeparter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsregnskabet fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskabet. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

*Ledelsens regnskabserklæring*

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har foreningens formand over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

## 5. Oplysninger til årsregnskabet

*Ejendommen*

Ejendommen er i årsregnskabet værdiansat til foreningens anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

*Prioritetsgæld*

Foreningens prioritetsgæld er i balancen optaget til nominel værdi. Kursværdien er oplyst i noterne.

*Andelskronen*

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovgivningen tillader anvendelse af tre forskellige opgørelsesmetoder. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i handelsværdien som udlejningsejendom. Ejendommen blev den 20. januar 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Hans Trebbien til en kontant handelspris på kr. 76.125.000 pr. 31. december 2024. Fra denne værdi er fratrukket kr. 2.937.777 som er den nedskrevne værdi af de altaner på ejendommen, som er individuelle forbedringer hos andelshaverne.

Vi skal gøre opmærksom på, at den anvendte valuarvurdering ikke kan bruges til andelsværdiberegning senere end 42 måneder efter den 31. december 2024. Ved at vælge brugen af denne vurdering har bestyrelsen fravalgt muligheden for at fastholde vurderinger gældende pr. 1. juli 2020.

Foreningens bestyrelse anbefaler på dette grundlag, at andelskronen fastsættes til en værdi på 1.602,3164 kr.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdiansættelsen kan foretages på andre måder, som således er fravalgt af bestyrelsen. Disse værdiansættelser kan betyde såvel en lavere som en højere værdi af den maksimale andelskrone, uden at værdiansættelsen er modstridende med lovgivningen. Vi udtaler os derfor ikke i årsregnskabet om, hvorvidt andelskronen er optimal for alle parter, men har alene påset, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

## 6. Formalia

*Ledelsesansvar*

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

*Pligt til at føre bøger mv.*

Vi har under vores revision påset, at der er udarbejdet generalforsamlingsreferat, og at bestyrelsen har underskrevet revisionsprotokollen.

## 7. Assistance og rådgivning

*Assistance og rådgivning*

Ud over revision af årsregnskabet har vi udført følgende opgaver:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsregnskabet

## 8. Revisors uafhængighedserklæring mv.

Undertegnede erklærer:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbetingelser, og
at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 6. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

København, den 6. marts 2025

| | | |
|---|---|---|
| Anders Madsen<br>Formand | Lone Thomasen Nielsen<br>Næstformand | Jakob Juul Martini<br>Sekretær |