A/B Sønderhus

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

Udskrift af revisionsprotokol

Side 80 - 84

Vedrørende årsregnskabet 2025

Penneo dokumentnøgle: 5O5EL-CYLT2-OK8VX-V34NA-KMPPE-PTO5L

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

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

Protokollat til årsregnskabet 2025

Som foreningens revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2025, der udviser et resultat på 559.350 kr., samlede aktiver på 10.104.817 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2025 på 8.017.688 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 2025.

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. 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.

Penneo dokumentnøgle: 5O5EL-CYLT2-OK8VX-V34NA-KMPPE-PTO5L

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. Som følge heraf har vi valgt ikke at foretage en endelig kontrol af John Dalgaards administrative kontroller og rutiner. Vi kan dog oplyse, at vi i forbindelse med 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.

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 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
- Forespurgt ledelsen samt nøglepersoner i A/B Sønderhus til, hvorvidt de er bekendte med eller har haft mistanke om upassende og usædvanlig aktivitet i forbindelse med regnskabsaflæggelsen
- Foretaget vurdering af, hvorvidt ledelsen har udvist neutralitet i forbindelse med udøvelsen af væsentlige regnskabsmæssige skøn

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.

Det er endvidere vores vurdering, at foreningens ledelse har udvist neutralitet i forbindelse med udøvelsen af væsentlige regnskabsmæssige skøn.

4. Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. fremgår af aftalebrevet af 8. marts 2026.

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:

Penneo dokumentnøgle: 5O5EL-CYLT2-OK8VX-V34NA-KMPPE-PTO5L

Materielle anlægsaktiver

Kostpris
Ejendommen måles til kostpris i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret værdiansættelsen af foreningens ejendom og herunder efterset, at indregning og måling sker i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis i foreningen. Vi har kontrolleret foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen.

Ejendommen (handelsværdi i andelskroneberegningen)
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. 27.826 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.

Penneo dokumentnøgle: 5O5EL-CYLT2-OK8VX-V34NA-KMPPE-PTO5L

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. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i handelsværdi som udlejningsejendom. Fra denne værdi er fratrukket kr. 2.837.626 som er den nedskrevne værdi af de altaner på ejendommen, som er individuelle forbedringer hos andelshaverne.

Foreningens bestyrelse anbefaler på dette grundlag, at andelskronen fastsættes til en værdi på 1.700,8925 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

Penneo dokumentnøgle: 5O5EL-CYLT2-OK8VX-V34NA-KMPPE-PTO5L

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 8. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

København, den 8. marts 2026

Ivalo Marie Brekke Hem Formand	Anders Madsen Næstformand	Jakob Juul Martini Sekretær

Penneo dokumentnøgle: 5O5EL-CYLT2-OK8VX-V34NA-KMPPE-PTO5L

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ivalo Marie Brekke Hem
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2721c71a-3e13-4e42-91d1-d32ef60add73
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-03-09 14:29:29 UTC

Mit ID

Anders Dyekjær Madsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 4eebac46-25b6-4025-81d5-03e752585330
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-03-09 19:02:05 UTC

Mit ID

Jakob Juul Martini
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 1e7bffb4-e7f2-499b-b016-9625792f7298
IP: 91.214.xxx.xxx
2026-03-12 17:07:50 UTC

Mit ID

Jesper Norlander Buch
BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375
Statsautoriseret revisor
Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a
IP: 77.213.xxx.xxx
2026-03-12 17:27:28 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 5O5EL-CYLT2-OK8VX-V34NA-KMPPE-PTO5L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.