

AB Valdemarsgade 65-67

Revisionsprotokollat af den 18.09.25

vedrørende

Årsrapport for 2024/25

| | |
|----------------------|-----------|
| Den udførte revision | 150 - 152 |
| Erklæring | 153 |

Indledning

Vi har revideret udkast til årsregnskab for regnskabsåret 01.07.24 – 30.06.25 og i tilknytning hertil gennemlæst bestyrelsesberetningen for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67. Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

| | DKK |
|---|------------|
| Årets resultat | 201.722 |
| Aktiver i alt | 43.633.705 |
| Egenkapital i alt | 35.625.239 |
| Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver) | 26.559.300 |

Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Udkast til årsrapport behandles på det kommende bestyrelsesmøde. Hvis der i forbindelse med bestyrelsens behandling af årsregnskabet og bestyrelsesberetningen foretages ændringer i udkastet, vil vi udarbejde et særskilt revisionsprotokollat om de vedtagne ændringer.

Revisionskonklusion

Godkender bestyrelsen årsrapporten for 2024/25 i dens nuværende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden modifikationer af konklusionen og fremhævelser mv. og en udtalelse om bestyrelsesberetningen uden bemærkninger.

Den udførte revision

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og god revisionskik.

Vi har, med udgangspunkt i vores kendskab til andelsboligforeningen fra tidligere års revisioner samt øvrige drøftelser med bestyrelsen og administrator, vurderet risici for væsentlige fejl i årsregnskabet, herunder hvilke tiltag bestyrelsen har iværksat til identifikation og styring heraf. I denne forbindelse har vi endvidere vurderet overordnede kontroller samt kontroller på områder, hvor der er betydelig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

På baggrund heraf har vi fastlagt art og omfang samt tidsmæssig placering af vores arbejds handlinger ud fra en vurdering af risiko for væsentlig fejlinformation. Vores revision har derfor fokuseret på områder, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation som højst.

Vi har gennemgået bogføringen og bilagsmaterialet samt forretningsgange inden for de regnskabsmæssige områder i det omfang, vi har fundet det nødvendigt for revisionen af årsregnskabet.

Vor revision af årsregnskabet har bl.a. omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster, herunder en sammenstilling med tilsvarende poster for sidste år.

Ved vor gennemgang af balancen har vi i overensstemmelse med god revisionskik overbevist os om aktivernes tilhørsforhold til andelsboligforeningen og om deres tilstedeværelse og for-svarlige vurdering.

Vi har ligeledes kontrolleret, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler andelsbolig-foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet, samt påset, at årsregnskabet er udarbejdet efter almindeligt anerkendte principper og i kontinuitet med sidste år.

Den udførte revision er gennemført på stikprøvebasis og har ikke givet anledning til bemærkninger.

Værdiansættelse af ejendom

Ejendommen er optaget efter valuarmetoden baseret på valuarvurdering foretaget af Scheel & Co. den 30. juni 2025.

Beregningen er baseret på en afkastsats på 3,30%. Ejendommen er på den baggrund vurderet til DKK 41.900.000.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der ved anvendelse af en højere afkastsats vil fremkomme en væsentlig lavere værdi på ejendommen. Valuarvurderingen falder med ca. DKK 3,3 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Udskudt skat vedrørende ejendomsavance

Såfremt andelsboligforeningen ophører med udlejningsvirksomhed eller ejendommen sælges, så vil der udløses en udskudt skat på ejendomsavancen. Af hensatte forpligtelser fremgår det, at der påhviler foreningen en udskudt på ca. t.DKK 300. Det skal bemærkes, at skattemyndighederne kan anlægge en anden synsvinkel omkring opgørelse af den udskudte skat.

Den udskudte skat er beregnet i overensstemmelse med den anførte praksis i Landsretsdom af 22. maj 2008 opgjort med udgangspunkt i den kontante ejendomsvurdering.

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør t.DKK 1.800. Forskellen t.DKK 1.500 anses som eventualforpligtelse.

Forsikringsforhold

Vi har påset, at andelsboligforeningen har tegnet de forsikringer, der efter vor opfattelse må anses som sædvanlige.

Vi er ikke i stand til at udtale os om, om forsikringsdækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelig, eller om andelsboligforeningen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

Besvigelser

Bestyrelsen har i forbindelse med indgåelse af administrationsaftale med administrator i videst muligt omfang aftalt en arbejdsdeling omkring foreningens administrative rutiner. Det er bestyrelsens opfattelse, at arbejdsdelingen imellem administrator og bestyrelsen er med til at begrænse risikoen for besvigelser, hvorfor bestyrelsen har vurderet risikoen for besvigelser for minimal. Bestyrelsen har bekræftet, at den ikke har konstateret eller har fået mistanke om besvigelser.

Supplerende arbejdsopgaver

Ud over vor revision af årsregnskabet og gennemlæsning af bestyrelsesberetningen har vi efter aftale med bestyrelsen leveret følgende ydelser til andelsboligforeningen:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsrapport for 2024/25.
- Skattemæssig assistance ved opgørelse af skattepligtig indkomst samt udarbejdelse af andelsboligforeningens selvangivelse for 2025.

Regnskabsvæsenets tilstand og den interne kontrols effektivitet

Vi har, som et led i revisionen, gennemgået andelsboligforeningens registreringssystemer og de heri indlagte interne kontrolprocedurer. Under denne gennemgang har vi ikke konstateret mangler af betydning for regnskabsaflæggelsen, og det er vor opfattelse, at registreringssystemet og den interne kontrol fungerer tilfredsstillende under hensyntagen til andelsboligforeningens størrelse og administrative forhold. Vi har under vor revision ikke konstateret eller fået begrundet mistanke om besvigelser.

Ikke-korrigerede fejl

Vi har ydet regnskabsmæssig assistance med udarbejdelse af andelsboligforeningens årsrapport og samtidig foretaget revision af årsregnskabet. Vi har rettet de fejl, vi har fundet, og har derfor ikke kendskab til såkaldte ikke-korrigerede fejl af væsentlig eller uvæsentlig betydning for årsregnskabet. Vi har bedt bestyrelsen bekræfte, at den ikke har kendskab til sådanne korrektioner.

Afslutning

I henhold til revisorloven skal vi oplyse:

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Søborg, den 18. september 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Forelagt for bestyrelsen, den 18 / 9 2025

Preben Thomsen

Formand

Henrik Storland

Michael Rahbek Pedersen

Tabita Brøner

Cecilie Bang Schulze

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.”

Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7dc5453d-f63c-4855-9e8e-bde1e0af9f8c

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-09-20 00:32:21 UTC



Cecilie Bang Schulze

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 27b8d7a5-ced5-494f-8eb6-c70d579ee63e

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-09-22 07:27:44 UTC



Michael Rahbek Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 08ef01e1-afb1-43c8-a08a-d7e6ddcd9fd5

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-09-22 11:39:56 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-22 20:54:52 UTC



Henrik Krøldrup Storland

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0e71f879-fa20-44e8-8eda-a74ea1addd4e

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-26 09:37:40 UTC



Morten Egholm Alsted

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468 Revisor

Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-10-30 18:27:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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