

**Andelsboligforeningen
Valdemarsgade 65-67
1665 København V**

CVR-nr. 26 90 95 03

Revisionsprotokollat af den 17.11.23

vedrørende

Årsrapport for 2022/23

Den udførte revision	128 - 130
Erklæring	131 - 133

Indledning

Vi har revideret udkast til årsregnskab for regnskabsåret 01.07.22 – 30.06.23 og i tilknytning hertil gennemlæst bestyrelsesberetningen for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67. Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	DKK
Årets resultat	230.490
Aktiver i alt	42.651.895
Egenkapital i alt	34.796.824
Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	24.552.000

Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven, Lov om Andelsboligforeninger 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 2022/23 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 revisionsskik.

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 9. september 2023.

Beregningen er baseret på en afkastsats på 3,30%. Ejendommen er på den baggrund vurderet til DKK 40.500.000.

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 3,2 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 1.700. Forskellen t.DKK 1.400 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 2022/23.
- Skattemæssig assistance ved opgørelse af skattepligtig indkomst samt udarbejdelse af andelsboligforeningens selvangivelse for 2023.

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.

Bestyrelsens regnskabsberetning

Som andelsboligforeningens bestyrelse skal vi hermed, med vores underskrift på dette revisionsprotokollat, efter vores bedste overbevisning vedrørende årsrapporten for 2022/23 erklære:

1. At årsrapporten os bekendt indeholder alle de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af årets resultat og den finansielle stilling.
2. At begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb af væsentlig betydning for bedømmelsen af andelsboligforeningens finansielle stilling efter vores bedste overbevisning er oplyst eller indregnet i årsrapporten.
3. At oplysningerne i bestyrelsesberetningen om realiserede og forventede forhold er i overensstemmelse med den øvrige del af årsrapporten og bidrager til årsregnskabet retvisende billede, herunder at eventuelle oplysninger om forventninger til fremtiden er pålidelige og hviler på rimelige forudsætninger.
4. At vi anerkender vores ansvar for implementering og drift af regnskabs- og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt for at forebygge og opdage besvigelser og fejl.
5. At vi har givet revisor alle væsentlige oplysninger vedrørende eventuelle besvigelser eller formodninger om besvigelser, som vi har kendskab til, og som kan have påvirket andelsboligforeningen.
6. At vi vurderer, at andelsboligforeningens forretningsgange og interne kontroller henset til andelsboligforeningens art og omfang ikke indebærer særlig risiko for, at der kan forekomme besvigelser.
7. At vi har gennemgået og godkendt resultatet af Deres assistance med opstilling af årsregnskabet, herunder foreslåede posteringer og øvrige ændringer.
8. At eventuelle lovovertrædelser efter vores bedste overbevisning er oplyst eller indregnet i årsrapporten.
9. At eventuelle ikke-korrigerede fejlinformationer i årsregnskabet er uvæsentlige både enkeltvist og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.
10. At samtlige aktiver er indregnet i balancen, at disse er til stede, tilhører andelsboligforeningen og er forsvarligt værdiansat (målt), herunder foretagne nedskrivninger mv. er tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
11. At der ikke er nogen rådighedsindskrænkning, pantsætning eller anden sikkerhedsstillelse i andelsboligforeningens aktiver, ud over det i årsregnskabet anførte.
12. At andelsboligforeningen os bekendt har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at andelsboligforeningens aktiver og hele andelsboligforeningen er rimeligt forsikringsdækket i skadesituationer.

13. At vi ikke er bekendt med, at andelsboligforeningen har miljømæssige forpligtelser i et omfang, der kan øve væsentlig indflydelse på andelsboligforeningens finansielle stilling.
14. At alle andelsboligforeningen påhvilede økonomiske forpligtelser efter vores bedste overbevisning er oplyst eller indregnet i årsregnskabet. Vi har ikke herudover kendskab til erstatningskrav, verserende eller mulige retssager, skattesager eller andre eventualforpligtelser, såsom pantsætning og anden sikkerhedsstillelse samt kautions-, garanti-, pensions- eller lignende økonomiske forpligtelser, som har væsentlig betydning for bedømmelse af andelsboligforeningens finansielle stilling.
15. At vi har stillet alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder til rådighed.
16. At vi ingen planer eller intentioner har, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
17. At andelsboligforeningens kapitalberedskab skønnes tilstrækkelig til, at der vil være likviditetsmæssig dækning til andelsboligforeningens fortsatte drift i regnskabsåret 2023/24.
18. At andelsboligforeningen overholder gældende lovgivning, regler mv.

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 17. november 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

Forelagt for bestyrelsen, den 17 / 11 2023

Preben Thomsen
Formand

Karen Vestergaard

Henrik Storland

Michael Rahbek Pedersen

Tabita Brøner

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.”

Kristian Frederik Sandreid

Administrator

Serienummer: a60e9edb-b3e0-45ed-92bb-389df60ac7f4

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-12-14 14:46:38 UTC



Michael Rahbek Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-17 08:45:58 UTC



Henrik Krøldrup Storland

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-18 15:15:51 UTC



Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-12-18 15:48:01 UTC



Hans Juul Hedegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valdemarsgade

Serienummer: f9720546-77cf-47c4-8051-4c560ddb02e3

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-12-18 19:43:18 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-02-02 15:32:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: OCYBH-AGEEE-YO3EE-WTKN2-HF46W-7GLVO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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.”

Morten Egholm Alsted

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-02-08 12:17:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: OCYBH-AGEEE-YO3EE-WTKN2-HF46W-7GLVO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**