

Andelsboligforeningen Bakkegården

Revisionsprotokol side 98 – 104

Vedrørende

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: ZCFIP-CDNYL-189EP-73VIB-JDGX4-F5TQO

Revisionsprotokollat for 2023

1. Konklusion på revisionen af årsrapporten for 2023

Vi har revideret den af ledelsen udarbejdede årsrapport for Andelsboligforeningen Bakkegården for 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2023	2022
Resultat	354.993	449.857
Aktiver	30.737.026	30.586.610
Egenkapital	6.850.584	6.495.591

Årsrapporten og de i afsnit 2 og 3 anførte kommentarer og supplerende specifikationer samt øvrige bemærkninger i revisionsprotokollatet udgør efter vor opfattelse et væsentligt grundlag for bestyrelsens stillingtagen til årsrapporten.

Vi henviser til den redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i det tiltrædelsesprotokollat af 9. marts 2018 side 50 til 56.

Såfremt bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne den med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

2. Særlige forhold vedrørende årsrapporten

I forbindelse med vor revision af årsrapporten skal vi fremhæve følgende forhold af ledelsesmæssig interesse:

2.1 Ikke korrigerede fejl

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt foreningens daglig ledelse om risikoen for besvigelser. Ledelse har i denne forbindelse oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser. Herudover har vi fået oplyst, at der ikke på trods af den manglende funktionsadskillelse, vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i foreningens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af foreningens aktiver.

I henhold til de danske revisionsstandarder skal vi over for ledelsen redegøre for eventuelle fejl konstateret under vor revision, som ikke er korrigeret i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Det er efter vor opfattelse ikke usædvanligt, at der konstateres administrative og bogføringsmæssige fejl i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, som ikke rettes, da de vurderes ikke at være af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, og for det billede årsrapporten skal give af selskabet.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret større fejl, som ikke er blevet korrigeret, og at vi under vores revision ikke har konstateret fejl i årsregnskabet som følge af besvigelse

3. Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet

Til den afsluttende revision af årsrapporten skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

3.1.1 Interne kontroller, herunder risikoen for svig

Vi har som led i revisionen gennemgået andelsboligforeningens registreringssystemer og de heri indlagte interne kontrolprocedurer. Som følge af det begrænsede antal medarbejdere i andelsboligforeningens administration er det ikke muligt at adskille de administrative funktioner effektivt mellem flere personer.

Der foreligger derfor en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i andelsboligforeningens administration, og der kan derved opstå tab. Vores revision kan ikke med sikkerhed afsløre eventuelle sådanne fejl.

Vi skal opfordre andelsboligforeningens ledelse til at sikre sig bedst muligt mod uregelmæssigheder. Dette kan eksempelvis ske ved at betalinger fra bank alene gennemføres af to personer i forening samt lejlighedsvis gennemgang af bilag og bankudtog. Gennemgangen af bank og bilag vil primært være egnet til at opdage og korrigere fejl, men mindre egnet til at forhindre fejl.

Konstaterer vi under vores revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2023 afdækket uregelmæssigheder. Som anført ovenfor kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

Vi har som følge af forholdene ikke foretaget en detaljeret gennemgang af andelsboligforeningens interne kontroller, og ej heller baseret vores revision på disse. Vi har i stedet udvidet foretaget øvrige revisionshandling, hvilket er helt sædvanligt i andelsboligforeninger som denne.

3.1.2 Foreningens interne kontroller

Foreningen har valgt at betalinger fra bank kun kan ske ved godkendelse af to i bestyrelsen. Det er os oplyst, at Kirsten Kvolsbæk har fuldmagt til at disponere på konti, samt at Henning Jensen har fuldmagt til at godkende betalinger oprettet af Kirsten Kvolsbæk. Denne konstellation mindsker betydeligt risikoen for, at der kan opstå tilsigtede såvel som utilsigtede fejl i forbindelse med betalinger fra foreningens konti. Vi anbefaler at foreningens betalinger foretages af to i foreningen for at minimere denne risiko.

3.2 Resultatopgørelsen

Vi har foretaget en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år og budgettet. Vi har stikprøvevis bilagsrevideret poster i resultatopgørelsen, ligesom vi har gennemgået bilag efter statusdagen. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger. Der henvises til årsregnskabet og specifikationer hertil.

3.3 Balancen

Generelt er balanceposterne stikprøvevis afstemt til underliggende dokumentation eller analyseret. Indregningen af aktiver og forpligtelser er vurderet, ligesom vi har vurderet regnskabsmæssige skøn og drøftet disse med ledelsen.

Dette har givet anledning til følgende kommentarer:

3.3.1 Ejendommene

Ejendommene er værdiansat til anskaffelsessummen. Den seneste offentlige vurdering er på kr. 27.500.000 pr. 1. oktober 2019, som er uændret siden forrige vurdering.

Pr. 31. december 2023 udgør den bogførte værdi af foreningens ejendomme kr. 25.134.044.

Værdien af andele kan imidlertid opgøres på 2 måder:

1. Ejendommene indgår med kontant handelsværdi som udlejningsejendom. Vurdering foretages af en valuar.
2. Ejendommene indgår med anskaffelsesprisen

Foreningen har ved opgørelse af andelsværdien valgt at anvende alternativ 1, valuarvurderingen foretaget af en valuar. Valuarvurderingen er foretaget af Nordicals erhvervsmæglere.

Valuarvurderingen er på kr. 33.500.000,- og foretaget pr. 28.08.2019. Valuarvurderingen fastholdes jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.3 på ubegrænset tid indtil en ny valuarvurdering indhentes.

En fastfrysning af andelsværdien er op til bestyrelsen at beslutte.

Det er imidlertid usikkert, om foreningen nødvendigvis vil opleve ændring i valuarvurderinger udarbejdet efter 1. juli 2021. Bestyrelsen skal derfor løbende vurdere risikoen forbundet med fastfrysning af værdien, da det samtidig kan give besvær i forbindelse med fremtidige handler.

Foreningen skal være opmærksom på, at første gang der skiftes valuarvurdering i beregningen af andelskronen efter 1. juli 2021, så bortfalder muligheden for at anvende fastfrosne værdier igen fremadrettet. Der vil derfor kunne forekomme en uforklarlig ændring af andelsværdien, som kan give anledning til problemer ved handler.

Ved anvendelse af alternativ 1 indgår lån med kursværdien af obligationsrestgælden.

Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

Ved anvendelse af alternativ 2 skal ejendommen indgå med anskaffelsesprisen og gælden til nominal værdi (restgælden). Denne beregningsmetode vil medføre en anden andelsværdi end ved det anvendte princip.

Ledelsen opfordres til at gøre andelshaverne bekendt med foranstående. Ligeledes bør andelshaverne informeres om, at andelens værdi kan have indflydelse på beregning af sociale ydelser.

3.3.2 Likvider

Det er ledelsens opfattelse, at likvide beholdninger er indregnet og oplyst i overensstemmelse med andelsboligforeningens regnskabspraksis.

Vi har ikke foretaget uanmeldt kasseeftersyn, da andelsboligforeningen har en mindre kontant-beholdning. I stedet har vi gennemgået kontoudtog fra bank for regnskabsåret. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.3.3 Gæld til realkreditinstitutter

Vi har gennemgået foreningens gæld til realkreditinstitutter og påset at gælden er afstemt til årsopgørelse, samt at der er foretaget opdeling i hhv. kort- og langfristet gæld. Vi har kontrolleret tingbogsattest, at samtlige behæftelser er medtaget i årsrapporten. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

De amortiserede låneomkostninger er efter valg fra bestyrelsen aktiveret i forbindelse med låneomlægningen. Ved opgørelse af andelsværdien har bestyrelsen valgt ikke at indregne låneomkostningerne.

3.3.4 Nøgleoplysningsskema

I årsrapporten for dette år er der indsat nøgleoplysninger, hvilket følger lovgivning på området. Nøgleoplysningerne skal sikre bedre overblik ved handler med andelsboliger. Vi skal gøre opmærksom på, at foreningens nøgleoplysninger skal indberettes på www.andelsboliginfo.dk.

4. Skattemæssige forhold

Andelsboligforeningens aktiviteter er efter vores opfattelse hverken skatte- eller momspligtige.

5. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold omfattes ikke af vores revision, idet vi som revisorer ikke besidder fuld, faglig indsigt til en vurdering af forsikringernes dækningsomfang eller hensigtsmæssighed.

Vi har modtaget forsikringsopkrævningerne, som vi har gennemgået med henblik på at identificere eventuelle væsentlige, udækkede risici, som burde omtales i årsrapporten. Gennemgangen har ikke givet anledning til revisionsprotokolbemærkninger.

6. Revisionsplanlægning og gennemførelse

6.1 Revisionsplanlægning

Revisionen er planlagt med fokus på væsentlige og risikofyldte områder for regnskabsaflæggelsen.

Forekommer der tilsigtede fejl eller mangler vil der være risiko for, at disse forbliver uopdagede, da de sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Konstateres der under revisionen unøjagtigheder, som vækker mistanke om uregelmæssigheder, vil revisionen efter aftale med ledelsen blive udvidet med henblik på afklaring af forholdet. Grundlaget for revisionsplanlægningen har været en af os foretaget vurdering af selskabets regnskabsvæsen og interne kontroller, såvel overordnede kontroller som kontroller indenfor specifikke regnskabsmæssige områder.

6.2 Revisionens gennemførelse

Vi har stikprøvevis gennemgået bogføringen og bilagsmaterialet samt udvalgte forretningsgange indenfor de regnskabsmæssige områder i det omfang det under hensyntagen til væsentlighed og risiko har været nødvendigt for revisionen af årsrapporten.

Revisionen af årsrapporten har omfattet en vurdering af den af ledelsen valgte regnskabspraksis og udøvede regnskabsmæssige skøn.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster, herunder en sammenholdelse med tidligere års resultatopgørelser og med budgettet.

Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om aktivernes og gældsforpligtelsernes tilstedeværelse, fuldstændighed, forsvarlige måling og tilhørsforhold til foreningen.

7. Øvrige oplysninger m.v.

7.1 Eftersyn af bestyrelsens protokoller m.v.

Vi foretaget kontrol af, at ledelsen overholder de pligter, som den ifølge foreningens vedtægter er pålagt med hensyn til at oprette og føre protokoller. Vi har endvidere påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

7.1.1 Bestyrelsens forhandlingsprotokol

Bestyrelsens forhandlingsprotokoller for 2023 er læst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, og dels at beslutningerne er kommet rigtigt til udtryk i årsregnskabet. Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskabet.

7.2 Andre arbejder

Udover vor revision af årsrapporten har vi

- ydet assistance med opstilling og udarbejdelse af årsrapporten
- ydet assistance med bogføring

7.3 Grundlag for honorarberegning og faktureringsvilkår

Vores honorar bliver beregnet efter medgået tid for alle typer af opgaver, der ydes for foreningens i henhold til honoraraftale. Ved større arbejder anslås et honorarniveau forud for arbejdets påbegyndelse. Faktureringen vil ske efter eller i takt med arbejdets udførelse, med betalingsbetingelserne 8 dage netto.

8. Revisors afgivelse af oplysninger

Afslutningsvis skal vi oplyse:

at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og

at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Odense, den 16. februar 2024

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Henrik Welinder

statsautoriseret revisor

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den / 2024

Bestyrelsen:

Keld Nielsen

Henning Jensen

Kirsten Kvolsbæk

Claus Nielsen

Elsebeth Abildgaard

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.”

Keld Leif Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7706cbe0-010d-4da2-a30d-e352556e1f79

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-03-18 16:00:20 UTC



Claus Haugaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8e1b40be-d132-4fd8-9bcc-3a3c607bf301

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-18 16:23:33 UTC



Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 71dcab5b-902a-4573-8192-408580be02e3

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-18 17:43:47 UTC



Kirsten Kvolsbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 72ca575b-5d70-4bc9-8184-e00597b438bd

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-03-18 19:26:52 UTC



Elsebeth Abildgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 363cb75b-859a-491a-850e-00c33a646601

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-03-19 14:49:05 UTC



Henrik Welinder

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 683e970d-d8eb-4314-80d2-231410dbeac8

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-19 14:54:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZCFIP-CDNYL-18PEP-73VIB-JDGX4-F5TQO

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>**