



**A/B "Valkyrien"**

**CVR-nr.: 15 57 00 16**

**REVISIONSPROTOKOL**

**Årsregnskab**

**1. juli 2020 til 30. juni 2021**

**København:** Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

**Amager:** Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S.

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>1. Revision af årsregnskabet for 1. juli 2020 til 30. juni 2021</b>	122
1.1 Indledning	122
1.2 Konklusion	122
<b>2. Særlige forhold</b>	122
<b>3. Risikoområder af betydning for foreningen og revisionen af årsregnskabet</b>	123
<b>4. Ikke-korrigerede fejl</b>	123
<b>5. Revisionens udførelse i øvrigt</b>	123
5.1 Revisions forberedelse	123
5.2 Revision af resultatopgørelsen	124
5.3 Revision af balancen	124
5.3.1 Materielle anlægsaktiver	124
5.3.2 Tilgodehavender	125
5.3.3 Likvide beholdninger	125
5.3.4 Gældsforpligtelser	125
5.4 Revision af noteoplysninger	126
5.4.1 Eventualforpligtelser og pantsætninger	126
5.4.2 Nøgleoplysninger	126
5.4.3 Beregning af andelsværdi	126
5.5 Besvigelser af særlig betydning for årsregnskabet	126
<b>6. Skattemæssige forhold</b>	126
<b>7. Øvrige forhold</b>	127
7.1 Forsikringsforhold	127
<b>8. Lovpligtige opgaver</b>	127
8.1 Bestyrelsens opgaver	127
<b>9. Andre opgaver</b>	127
<b>10. Planlægning for revisionen i det igangværende regnskabsår</b>	127
<b>11. Afslutning (øvrige oplysninger og erklæringer)</b>	128
11.1 Bestyrelsens regnskabsberklæring	128
11.2 Revisionens erklæring i forbindelse med årsregnskabet	128

## 1. Revision af årsregnskabet for 1. juli 2020 til 30. juni 2021

### 1.1 Indledning

Vi har revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for Andelsboligforeningen "Valkryien" for 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

Årsregnskabet for 2020/21 viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2020/21	2019/20
	Kr.	Kr.
Periodens resultat efter skat	398.072	1.211.341
Aktiver i alt	225.443.483	225.068.526
Egenkapital	196.399.466	190.436.394

Revisionens formål, omfang og udførelse er beskrevet i vores tiltrædelsesprotokol og revisionen for 2020/21 har fundet sted i overensstemmelse hermed.

### 1.2 Konklusion

Revisionen af årsregnskabet for 2020/21 har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det skal komme til udtryk i revisionspåtegningen.

Regnskabsmaterialet (årsregnskabet) indeholder sammen med nærværende protokol de oplysninger, der efter vor opfattelse er nødvendige for bestyrelsens stillingtagen til aflæggelse af årsregnskabet.

Hvis bestyrelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere, væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet for 1. juli 2020 til 30. juni 2021 med en revisionspåtegning uden modifikationer men med obligatorisk fremhævelse af det forhold ved revisionen, at budgettal ikke er reviderede.

## 2. Særlige forhold

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

### *Forretningsgange, interne kontroller og bogføring*

Bestyrelsen har uddelegeret den daglige administration til Boligexperten Administration A/S.

Dette 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 gennemgang 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 foreslå, at bestyrelsen prioriterer disse opfølgende kontroller højt i samarbejde med administrator.

Som følge af andelsboligforeningens struktur og administrative organisation er det kun i begrænset omfang muligt at tilrettelægge en fuldt effektiv intern kontrol, og det kan medføre, at der ikke er kontrolforanstaltninger, 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.

Revisionen har i øvrigt ikke givet anledning til omtale af konkrete, væsentlige fejl, mangler eller usikkerheder, som efter vor opfattelse kræver bestyrelsens opmærksomhed.

### **3. Risikoområder af betydning for foreningen og revisionen af årsregnskabet**

Vi har ikke under revisionen fundet risikoområder (f.eks. going concern-problemer, potentielle tab, retssager o.l.), som indvirker på indregning og måling.

### **4. Ikke-korrigerede fejl**

Under vores revision og assistance med udarbejdelsen af årsregnskabet har vi i samråd med bestyrelse og administrator gennemført korrektion af alle væsentlige beløbsmæssige fejl og mangler i årsregnskabet.

Ved regnskabsaflæggelsen konstateres der ofte fejl, som ikke rettes. Det drejer sig typisk om fejl, der ikke er væsentlige for regnskabsaflæggelsen og for årsregnskabet's billede af andelsboligforeningens økonomiske stilling.

### **5. Revisionens udførelse i øvrigt**

#### **5.1 Revisions forberedelse**

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen for 2020/21 har vi gennemgået foreningens årsregnskab for 2019/20 for at udarbejde en strategi for revisionen med henblik på, at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder.

Vi har identificeret følgende regnskabsposter og områder, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler eller usikkerheder i årsregnskabet:

- Værdiansættelse og tilstedeværelse af ejendom
- Korrekt oplysning om eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser herunder hæftelser
- Korrekt beregning af andelsværdi

Den udførte revision er beskrevet i det følgende:

## 5.2 Revision af resultatopgørelsen

Vores revision af resultatopgørelsen for 2020/21 er primært baseret på regnskabsanalyse af resultatopgørelsens poster sammenlignet med tidligere år og budgettet.

Vi har desuden foretaget en stikprøvevis gennemgang af dokumentationen for regnskabsposterne (bilagsrevision), herunder påset, at besluttede forretningsgange overholdes.

### *Indtægter*

De væsentligste indtægter vedrører boligafgift og husleje.

Vi har foretaget stikprøvevis revision af indtægterne og har kontrolleret om administrator har et huslejesystem der sikrer korrekt opkrævning af månedlig boligafgift og leje.

Vi har kontrolleret om der er blevet bogført og opkrævet 12 gange pr. andel og 12. gange pr. lejer og har kontrolleret om opkrævninger er indgået på foreningens bankkonto.

Desuden har vi kontrolleret om der er blevet opkrævet boligafgift som vedtaget på sidste generalforsamling.

## 5.3 Revision af balancen

### 5.3.1 Materielle anlægsaktiver kr. 224.056.000

*Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København kr. 224.056.000*

Andelsboligforeningens ejendom indregnes til dagsværdien på balancedagen. Værdiansættelsen er foretaget af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Vi har gennemgået valuarvurderingen, og herunder vurderet de forudsætninger der ligger til grund for beregningen af dagsværdien. Der er i beregningen benyttet en afkastprocent på 2,91%. Vi skal henlede opmærksomheden på omtalen af beregningens rentefølsomhed i note 10 i årsrapporten.

Vi har, med udgangspunkt i offentliggjorte nøgletal for huslejeniveauer og afkastprocenter for investeringsejendomme i kvartalet for balancedagen, foretaget en selvstændig beregning af ejendomsværdien.

Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen på balancedagen.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af materielle anlægsaktiver i årsregnskabet.

### 5.3.2 Tilgodehavender kr. 50.498

Andelsboligforeningens tilgodehavender er af kortfristet natur. Vi har derfor valgt bl.a. at udføre revisionen som en gennemgang af saldi på balancetidspunktet.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af tilgodehavenderne i årsregnskabet.

### 5.3.3 Likvide beholdninger kr. 1.336.985

Vi har påset, at der for de likvide beholdninger foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale. Med udgangspunkt i den begrænsede kontante pengestrøm og bestyrelsens styring af de væsentlige likvide konti samt overvågning af registreringerne heraf, har vi planlagt ikke at udføre uanmeldte eftersyn af likvide beholdninger.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af likvide beholdninger i årsregnskabet.

### 5.3.4 Gældsforpligtelser kr. 29.044.017

#### *Prioritetsgæld kr. 27.922.421*

Vi har påset, at der foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale værdien af prioritetsgælden.

Vi har påset, at der for alle væsentlige gældsforpligtelser i øvrigt, foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale, ligesom vi analytisk har vurderet at alle gældsforpligtelser er indregnet.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af gældsforpligtelser i årsregnskabet.

## 5.4 Revision af noteoplysninger

### 5.4.1 Eventualforpligtelser og pantsætninger

Vi har, med baggrund i tingbogsoplysninger og bestyrelsens regnskabserklæring påset, at de i note 18 anførte oplysninger om eventualforpligtelser og pantsætninger er korrekte og fuldstændige.

### 5.4.2 Nøgleoplysninger

Vi har påset, at de i note 19 anførte nøgleoplysninger er korrekt beregnet, og at oplysningerne i øvrigt er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

### 5.4.3 Beregning af andelsværdi

Vi har påset, at den i note 20 opgjorte andelsværdi er korrekt beregnet, og at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter.

## 5.5 Besvigelser af særlig betydning for årsregnskabet

I henhold til internationale revisionsstandarder skal vi overveje risikoen for besvigelser i årsregnskabet i forbindelse med vores revision. Vi skal som følge heraf forespørge bestyrelsen og administrator om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelse eller administrator har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Bestyrelsen og administrator har oplyst, at der efter deres vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen i forhold til foreningens størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Bestyrelse og administrator har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

Ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat bekræfter den samlede bestyrelse, at dens medlemmer ikke er vidende om faktiske besvigelser, der påvirker foreningen, samt mistanker eller beskyldninger herom.

## 6. Skattemæssige forhold

Revisionen af årsregnskabet er tilrettelagt med henblik på at kontrollere om vedtægternes krav samt bestemmelserne i årsregnskabsloven og andelsboligloven er overholdt, og tager således ikke sigte på revision af indkomstopgørelsen eller at alle poster er behandlet skattemæssigt korrekt.

Vi er ikke bekendte med at foreningen skulle skattepligtige erhvervmæssige indtægter.

## 7. Øvrige forhold

### 7.1 Forsikringsforhold

Forsikringsforhold er ikke omfattet af revisionen. Vi vurderer, at foreningen har tegnet lovpligtige og sædvanlige forsikringer, men vi er ikke i stand til at vurdere forsikringssummen og dækningsomfang. Bestyrelsen har oplyst, at foreningen efter deres opfattelse er forsikringsdækket i et forsvarligt omfang.

## 8. Lovpligtige opgaver

### 8.1 Bestyrelsens opgaver

Som led i revisionen har vi påset, at revisionsprotokoller er fremlagt og underskrevne.

I overensstemmelse med lovgivningens krav herom har vi påset, at bogføringslovgivningens krav i alle væsentlige forhold er overholdt.

## 9. Andre opgaver

Udover den lovpligtige revision har vi ydet assistance med følgende opgaver:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsregnskabet, herunder assistance med beregning af andelskronen og udarbejdelse af nøgleoplysninger.
- Assistance ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

## 10. Planlægning for revisionen i det igangværende regnskabsår

Vi har gennemført revisionen med udgangspunkt i vores kendskab til foreningen og i vores overvejelser om væsentlige og risikofyldte områder. Vi er af den opfattelse, at den udførte revision har givet tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion og påtegning.

Vi skal bede bestyrelsen om at tilkendegive,

- at der efter bestyrelsens opfattelse ikke er væsentlige forhold i foreningen, som vi yderligere bør tage i betragtning ved planlægningen af vores revision for det igangværende regnskabsår,
- at der ikke er særlige yderligere fokusområder, der efter bestyrelsens opfattelse bør inddrages i revisionen,
- at bestyrelsen ikke vurderer, at der er nogen risiko for, at årsregnskabet vil indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser, og at de i foreningen indførte regnskabs- og interne kontrolsystemer under hensyntagen til foreningens art og omfang efter bestyrelsens bedste overbevisning er tilstrækkelige til at imødegå risikoen for besvigelser.

Som udgangspunkt forventer vi, at vores revision primært udføres i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten.



## 11. Afslutning (øvrige oplysninger og erklæringer)

### 11.1 Bestyrelsens regnskaberklæring

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi indhentet bekræftelse fra bestyrelsen om rapportens fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager samt begivenheder efter balancedagen.

### 11.2 Revisionens erklæring i forbindelse med årsregnskabet

I henhold til revisorloven skal vi som revisorer oplyse, at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 11. oktober 2021

#### TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Fremlagt og læst den 11. oktober 2021

#### Bestyrelse:

Søren Laursen

formand

Frederik Tom-Petersen

Henrik Nielsen

Jannik Winberg Nielsen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Søren Laursen

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-077660293502  
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2021 kl.: 14:49:20  
Underskrevet med NemID

## Heidi-Gry Jaque

Som Administrator  
RID: 80671226 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2021 kl.: 14:27:23  
Underskrevet med NemID

## Henrik Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-846740777863  
Tidspunkt for underskrift: 11-12-2021 kl.: 19:17:24  
Underskrevet med NemID

## Jannik Vinberg Hessner

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID  
PID: 9208-2002-2-468766309531  
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2021 kl.: 19:54:19  
Underskrevet med NemID

## Torben Peter Madsen

Som Statsautoriseret revisor  
RID: 1232357913650 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2021 kl.: 14:09:36  
Underskrevet med NemID

## Hans Christian Schubell

Som Intern revisor  
PID: 9208-2002-2-750669446369 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 08:54:07  
Underskrevet med NemID

## Verner Bentsen

Som Intern revisor  
PID: 9208-2002-2-315723069677 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 11:23:45  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: bb8805d6N1s246317044