



A/B "Valkyrien"

CVR-nr.: 15 57 00 16

REVISIONSPROTOKOL

Årsregnskab

1. juli 2021 til 30. juni 2022

INDHOLD

	Side
1. Revision af årsregnskabet for 1. juli 2021 til 30. juni 2022	130
1.1 Indledning	130
1.2 Konklusion	130
2. Særlige forhold	130
2.1 Forretningsgange, interne kontroller og bogføring	130
2.2 Omtale af konkrete, væsentlige fejl, mangler eller usikkerheder	131
2.3 Fuldmagtsforhold	131
3. Risikoområder af betydning for foreningen og revisionen af årsregnskabet	131
4. Ikke-korrigerede fejl	131
5. Revisionens udførelse i øvrigt	132
5.1 Revisions forberedelse	132
5.2 Revision af resultatopgørelsen	132
5.3 Revision af balancen	133
5.3.1 Materielle anlægsaktiver	133
5.3.2 Tilgodehavender	133
5.3.3 Likvide beholdninger	133
5.3.4 Gældsforpligtelser	133
5.4 Revision af noteoplysninger	134
5.4.1 Eventualforpligtelser og pantsætninger	134
5.4.2 Nøgleoplysninger	134
5.4.3 Beregning af andelsværdi	134
5.5 Besvigelser af særlig betydning for årsregnskabet	134
6. Skattemæssige forhold	134
7. Øvrige forhold	135
7.1 Forsikringsforhold	135
8. Lovpligtige opgaver	135
8.1 Bestyrelsens opgaver	135
9. Andre opgaver	135
10. Planlægning for revisionen i det igangværende regnskabsår	135
11. Afslutning (øvrige oplysninger og erklæringer)	136
11.1 Bestyrelsens regnskabserklæring	136
11.2 Revisionens erklæring i forbindelse med årsregnskabet	136

1. Revision af årsregnskabet for 1. juli 2021 til 30. juni 2022

1.1 Indledning

Vi har revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

Årsregnskabet for 2021/22 viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2021/22	2020/21
	Kr.	Kr.
Periodens resultat efter skat	1.447.603	398.072
Aktiver i alt	228.835.104	225.443.483
Egenkapital	199.852.069	196.399.466

Revisionens formål, omfang og udførelse er beskrevet i vores tiltrædelsesprotokol og revisionen for 2021/22 har fundet sted i overensstemmelse hermed.

1.2 Konklusion

Revisionen af årsregnskabet for 2021/22 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 2021 til 30. juni 2022 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.

2.1 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.

2.2 Omtale af konkrete, væsentlige fejl, mangler eller usikkerheder

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

2.3 Fuldmagtsforhold

Ved revisionen af likvider og bankgæld har vi indhentet engagementsoversigter fra foreningens bankforbindelser. Vi har i den forbindelse konstateret, at der hos Arbejdernes Landsbank er givet fuldmagt til Boligexpertens administration A/S, hvor to i forening skal godkende betalinger.

Vi anbefaler, at foreningen løbende overvåger og ajourfører fuldmagtsforholdene, således at ingen tidligere fuldmagtshavere fortsat kan disponere, og at fuldmagtsforhold altid etableres, så der kræves 2 personer til at godkende transaktioner i banken.

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 2021/22 har vi gennemgået foreningens årsregnskab for 2020/21 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 2021/22 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. 226.061.000

Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København kr. 226.061.000

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 valuarvurderingen.

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. 98.016

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. 2.676.088

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. 28.983.035

Heraf udgør langfristet prioritetsgæld kr. 26.262.575 og kortfristet prioritetsgæld udgør kr. 835.540

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 16 anførte oplysninger om eventualforpligtelser og pantsætninger er korrekte og fuldstændige.

5.4.2 Nøgleoplysninger

Vi har påset, at de i note 17 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 18 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 erhvervsmæssige 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 17. oktober 2022

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Fremlagt og læst den 17. oktober 2022

Bestyrelse:

Søren Laursen

formand

Frederik Tom-Petersen

Henrik Nielsen

Jannik Winberg Nielsen

Tobias Hessner