

AKTIV REVISION

REGISTREREDE REVISORER

Andelsboligforeningen Rosen

Møllegårdsvænget 2-22
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33 34 72 78

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2022

AKTIV REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Navervej 1
8600 Silkeborg

Telefon 86 82 81 22
abc@aktivrevision.dk

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	25
2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet for 2022.....	25
3. Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen	25
4. Revisionen af årsregnskabet 2022	25
5. Betydelige resultater af revisionen	26
6. Andelskronens værdi	27
7. Ledelsens regnskabserklæring	28
8. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet	29
9. Andre forhold.....	30
10. Afslutning	31

1. Indledning

Vi har revideret det af bestyrelsen udarbejdede årsregnskab for 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet, der er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter, udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat kr.	484.512
Aktiver kr.	28.082.762
Egenkapital kr.	7.277.410

2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet for 2022

Revisionen er udført i overensstemmelse med de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen har givet anledning til følgende fremhævelse af forhold i vores påtegning på årsregnskabet:

Det skal bemærkes, at der i resultatopgørelsen indgår budgettal som vi ikke har revideret.

Hvis bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikationer eller rapportering om ledelsesansvar mv.

3. Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Som det fremgår af vores påtegning, har vi medtaget en fremhævelse af forhold vedrørende revisionen af årsregnskabet, hvor vi gør opmærksom på, at de anførte budgettal, som fremgår af en særskilt kolonne, ikke har været underlagt revision.

4. Revisionen af årsregnskabet 2022

Revisors ansvar

Som omtalt i vores tiltrædelsesprotokol omfatter en revision udførelse af revisionshandlinger for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af disse handlinger at udtrykke en konklusion om regnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af vores vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet. Det forhold, at vi udtrykker en konklusion om regnskabet, fritager ikke ledelsen for deres ansvar for at aflægge et retvisende

regnskab. Som led i revisionen har vi overvejet de interne kontroller, der er forbundet med regnskabsaflæggelsen. Vi har på baggrund heraf udarbejdet vores revisionsstrategi med henblik på at målrette vores arbejde mod væsentlige og risikofyldte områder.

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i afsnittet "Revision af væsentlige poster i årsregnskab" nedenfor.

5. Betydelige resultater af revisionen

Anvendte regnskabsprincipper

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er oplyst i årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at den af ledelsen valgte regnskabspraksis, er hensigtsmæssig, foreningens aktiviteter og forhold taget i betragtning.

Going concern

På grundlag af vores undersøgelse er vi enige med ledelsen i, at der ikke er forhold eller begivenheder, der kan rejse betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Vi er derfor ligeledes enige med ledelsen i, at det er passende at aflægge regnskabet under forudsætning om fortsat drift, og anser regnskabets oplysninger herom for fyldestgørende.

Funktionsadskillelse

Foreningens størrelse, herunder antallet af personer, der er beskæftiget med administrative opgaver, gør det ikke muligt at etablere en effektiv intern kontrol, der er baseret på en hensigtsmæssig fordeling af arbejdsopgaverne mellem de implicerede personer. Vores revision er derfor som udgangspunkt ikke baseret på foreningens interne kontroller. Vi skal derfor understrege, at der ikke er - eller kun er begrænsede - muligheder for at opdage fejl, der er opstået som følge af, at samme person bestrider såvel udførende som kontrollerende funktion.

Besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i virksomheder, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt ledelsen om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning

Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Samtlige fejlinformationer, som revisionen har afdækket, er rettet i årsregnskabet. De mere væsentlige fejl, som er rettet i forbindelse med revisionen, fremgår af protokollatets afsnit om revision af væsentlige poster i årsregnskabet.

Ledelsen anser indvirkningen på årsregnskabet af ikke-korrigerede fejlinformationer enkeltvis såvel som samlet for uvæsentlig for årsregnskabet og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Efterfølgende begivenheder

Som led i vores revision har vi forespurgt ledelsen, om den er bekendt med, at der i perioden efter balancedagen og frem til datoen på ledelsens regnskabserklæring er indtruffet begivenheder, der kunne have indvirkning.

Ledelsen har over for os oplyst, at den ikke har kendskab til begivenheder af den omtalte art, der ikke er taget hensyn til i regnskabsaflæggelsen, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

6. Andelskronens værdi

Den maksimale andelsværdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone kan i henhold til lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, opgøres efter 3 følgende metoder:

- a) Anskaffelsespris
- b) Handelsværdi
- c) Kontant ejendomsværdi

Med udgangspunkt i årsrapporten for indeværende år kan andelskronen opgøres således:

AKTIV REVISION

REGISTREREDE REVISORER

Pkt. a. **Anskaffelsespris**

Egenkapital ekskl. andre reserver	kr. 3.405.607
Ejendom indregnet med	kr. -26.215.000
Anskaffelsespris på ejendom	kr. 14.646.672
Reguleret egenkapital	<u>kr. -8.162.721</u>

Reguleret egenkapital/ andelsindskud (-8.162.721/2.841.584) -2,88

Pkt. b. **Handelsværdi**

Det må antages, at handelsværdien er følsom over for renteudsving.

Egenkapital ekskl. andre reserver	kr. 3.405.607
Ejendom indregnet med	kr. -26.215.000
Valuarvurdering	kr. 26.500.000
Kursregulering prioritetsgæld	kr. 3.128.629
Reguleret egenkapital	<u>kr. 6.819.236</u>

Reguleret egenkapital/ andelsindskud (6.819.236/2.841.584) 2,40

Pkt. c. **Kontant ejendomsværdi**

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Egenkapital ekskl. andre reserver	kr. 3.405.607
Ejendom indregnet med	kr. -26.215.000
Offentlig ejendomsvurdering	kr. 18.300.000
Kursregulering prioritetsgæld	kr. 3.128.629
Reguleret egenkapital	<u>kr. -1.380.764</u>

Reguleret egenkapital/ andelsindskud (-1.380.764/2.841.584) -0,49

Vedrørende prisfastsættelsen af andelskronen fremgår det af vedtægternes § 14 at bestyrelsen kun kan godkende en rimelig pris. Generalforsamlingen skal ved den årlige ordinære generalforsamling tage stilling til, hvorledes andelskronens værdi skal fastsættes, denne værdi er bindende, selvom der efter loven kunne være fastsat en højere pris.

7. **Ledelsens regnskabserklæring**

Som led i revisionen har den daglige ledelse afgivet en regnskabserklæring over for os. I regnskabserklæringen, der er dateret den 23/1 2023, har den daglige ledelse blandt andet bekræftet følgende i overensstemmelse med de aftalte vilkår:

- At ledelsen har opfyldt deres ansvar for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.
- At ledelsen har givet os adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som vi har anmodet om.
- At ledelsen har givet os ubegrænset adgang til personer i foreningen, som vi har fastslået, det er nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet.

Med henblik på at understøtte andet revisionsbevis har vi endvidere på områder, hvor vi har anset det for relevant, indhentet ledelsens skriftlige bekræftelse på forhold drøftet under revisionen.

8. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet

Vi skal i det følgende redegøre for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet.

Vores revisionsstrategi er tilpasset således, at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation er vurderet lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandling.

Indtægter

Indledningsvist har vi foretaget en analyse af årets indtægtskonti, herunder sammenholdt med tallene fra forrige periode, vores forventninger samt modtaget budget.

Vi har gennemset kontospecifikationer for perioden samt bankkontoudtog for den efterfølgende periode med henblik på at scanne for fejl, usædvanlige poster og korrekt periodisering.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposter eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Omkostninger

Vi har gennemset bogføringen for perioden samt bankkontoudtog for den efterfølgende periode med henblik på at scanne for fejl, usædvanlige poster og korrekt periodisering.

Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger på denne regnskabspost.



Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet. Ejendommene er værdiansat til kr. 26.215.000, svarende til et afkast på 5,5% (2021: 5,0%). Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen.

Beregnet værdi	Ændring	Afkast%
24.030.000	-2.185.000	6,00
26.215.000	0	5,50
28.835.000	2.620.000	5,00

Ledelsen har over for os erklæret, at den finder den foretagne værdiansættelse rimelig og forsvarlig. Dette fremgår tillige af ledelsens regnskabserklæring.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposter eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Likvide beholdninger

Vi har gennemgået og afstemt de likvide beholdninger pr. 31/12 2022. Vi har indhentet ekstern bekræftelse på tilstedeværelsen og fuldstændigheden af de likvide beholdninger.

Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger på denne regnskabspost.

Gæld

Vi har gennemgået gældsforpligtelserne samt påset, at alle væsentlige gældsposter er afstemt med oplysninger fra kreditorerne – herunder realkreditinstitut.

Vi har gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb, og efter vores gennemgang er vi enige med ledelsen i den foretagne indregning og måling.

9. Andre forhold

Ledelsens pligter

Vi har foretaget kontrol af, at ledelsen overholder de pligter med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller mv., samt underskriver revisionsprotokollater. Kontrollen har ikke givet anledning til yderligere kommentarer.

AKTIV REVISION

REGISTREREDE REVISORER

10. Afslutning

I henhold til revisorloven skal vi oplyse følgende:

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

Silkeborg, den 23. januar 2023

AKTIV REVISION Silkeborg
Registreret Revisionsanpartsselskab



Finn Hønholt Christensen
registreret revisor

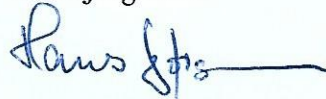
Nærværende revisionsprotokol, er læst af nedennævnte medlemmer af bestyrelsen den / 2023

Bestyrelse:

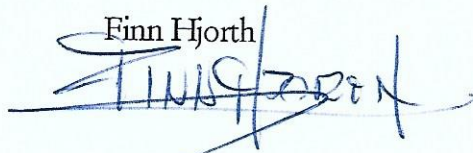
Maria Lund



Hans Jørgensen



Finn Hjorth



Lasse Andersen



Med ovenstående underskrift tilkendegiver medlemmerne af bestyrelsen desuden følgende:

- At vi har opfyldt vores ansvar, som er angivet i tiltrædelsesprotokollatet af den 10/12 2020, for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.
- At vi har givet revisor adgang til al den information, som vi er bekendt med, er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som revisor har anmodet om.
- At vi har givet revisor ubegrænset adgang til at indhente revisionsbevis fra personer i foreningen.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet.