

# **Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"**

**Revisionsprotokollat af 13. april 2023**

**(side 17 - 22)**

**vedrørende årsregnskabet for 2022**

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
1. Revision af årsregnskabet for 2022	17
2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	17
3. Revisionens formål	18
4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	18
5. Forretningsgange og intern kontrol	20
6. Formalia	20
6.1. Bestyrelsesansvar	20
6.2. Pligt til at føre bøger mv.	20
7. Øvrige oplysninger	20

## 1. Revision af årsregnskabet for 2022

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget revision af årsregnskabet for 2022 for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926". Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen.

Årsregnskabet for 2022 udviser følgende nettoresultat, aktiver og egenkapital:

	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat	232.956	260.616
Aktiver i alt	237.298.326	247.763.071
Egenkapital	166.261.882	176.418.926

## 2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Såfremt bestyrelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi afgive en revisionspåtegning med følgende konklusion og fremhævelser:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision."

### **3. Revisionens formål**

I aftalebrev af 23. marts 2023 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2022 er udført i overensstemmelse hermed.

### **4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse**

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 2022 har vi vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og vi har sammen med foreningens bestyrelse drøftet de tiltag, bestyrelsen og administrator har iværksat til styring heraf.

Vi har på baggrund heraf udarbejdet 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:

- Grunde og bygninger
- Egenkapital/andelskroneberegning
- Hæftelser
- Boligafgift

## Grunde og bygninger

Ved revisionen af foreningens ejendom har vi foretaget kontrol af registrering hos Tinglysningen samt foretaget vurdering af ejendommens værdiansættelse.

Foreningens ejendom indregnes regnskabsmæssig til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurderingen af 15. marts 2023 af ejendomsmægler og valuar Jette Dalgaard, Lokalmæglerne.

Vi har gennemlæst valuarvurderingen.

Vi har konstateret at valuarvurderingen er baseret på at ejendommenene bliver værdiansat ud fra salg til udlejningsejendom.

Vi har ved revisionen vurderet forudsætningerne og efterregnet værdiberegningen. Valuaren har forudsat vedligeholdelse ved udlejning til 29 kr. pr. kvm. Vi har forespurgt valuaren om grundlaget for vedligeholdelsesomkostninger og fået oplyst, at der normalt afsættes ca. 50 kr. pr. kvm., men da foreningen ikke har de normale udvendige vedligeholdelsesomkostninger er vedligeholdelse sat til 29 kr. pr. kvm.

Vi skal gøre opmærksom på, at det er usikkert at lejere vil have samme vedligeholdelsesforpligtelse som andelshaverne har i dag, hvorfor et skøn på 29 kr. pr. kvm. kan være sat for lavt. Der er således usikkerhed forbundet med vurderingen af ejendommen på den baggrund.

Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 udgår tkr. 125.550.

Revisionen af grunde og bygninger har ikke givet anledning til bemærkninger udover ovenstående.

## Egenkapital/andelskroneberegning

Ved vores revision af andelskroneberegningen har vi påset, at der foretages korrektioner i henhold til de anvendte opgørelser.

Andelskronen beregnes efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, og er opgjort af bestyrelsen. Vi har gennemgået beregningen heraf og har ingen bemærkninger hertil. Andelskronen er beregnet til 113,9703 på grundlag af årsrapport for 2022.

## Hæftelser

Vi har kontrolleret bestyrelsens oplysninger om hæftelser i regnskabet. Andelshaverne hæfter kun med deres indskud i foreningen. Vi er enige i de øvrige oplysninger om hæftelser i regnskabet.

## Boligafgift/husleje

Ved revisionen har vi foretaget en sandsynliggørelse af foreningens indtægter fra boligafgifter kr. 2.527.201. De indregnede indtægter er endvidere afstemt til budget. Der er ikke fundet uoverensstemmelser ved revisionen.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens og administrators regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens og administrators afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

## **5. Forretningsgange og intern kontrol**

Vi har som led i revisionen gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Den interne kontrol i foreningen er i størst muligt praktisk omfang etableret ved, at bestyrelsen overvåger foreningens økonomi, og at alle væsentlige omkostninger og udbetalinger skal godkendes af et medlem af bestyrelsen.

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 2022 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

## **6. Formalia**

### **6.1. Bestyrelsesansvar**

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmerne af bestyrelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

### **6.2. Pligt til at føre bøger mv.**

Vi har påset, at revisionsprotokollen underskrives af bestyrelsen.

## **7. Øvrige oplysninger**

Vi har gennemlæst generalforsamlingsreferater frem til og med mødet den 17. november 2022.

I henhold til internationale revisionsstandarder skal vi informere bestyrelsen om forhold, som ikke er korrigeret i årsregnskabet i den foreliggende form, fordi bestyrelsen vurderer dem som værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt bestyrelsen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Bestyrelsen har oplyst, at der efter bestyrelsens 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.

Bestyrelsen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

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.

Bestyrelsen bekræfter ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat:

- sit ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontrolsystemer med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl,
- at den ikke har kendskab til eller formodning om besvigelser i foreningen og
- at den er bevidst om sit ansvar for at påse, at intern kontrol vedrørende bogføring og formueforvaltning er tilrettelagt på en efter foreningens forhold tilfredsstillende måde, herunder identifikation af og reaktion på risiciene for besvigelser i foreningen samt de interne kontroller, som bestyrelsen har etableret for at imødegå disse risici.

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

I forbindelse med vores revision har vi forespurgt bestyrelsen om, hvorvidt foreningen overholder databeskyttelseslovgivningen. Bestyrelsen har i denne forbindelse oplyst, at bestyrelsen har taget stilling til databeskyttelseslovgivningen og vurderer, at bestemmelserne heri overholdes af foreningen.

Aarhus, den 13. april 2023

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Tim Dürr Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne41385

Forelagt for bestyrelsen den 13. april 2023.

**Christian Lambertsen**  
formand

**Nils Tjell**  
næstformand

**Tanja Elvina Nielsen**  
kasserer

**Jais Lytje**  
sekretær

**Morten Bjerring**



# 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.”

## Christian Leervad Lambertsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d3f0ec39-ffd4-426e-9aa8-9df812a60622

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-04-13 14:00:46 UTC



## Morten Bjerring

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5a563757-8c14-4e85-9b19-d69464b61a2d

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-04-13 16:10:05 UTC



## Nils Tjell

Næstformand

Serienummer: db45293b-171e-409e-b4a4-bbd804e1fdf6

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-04-13 16:26:21 UTC



## Tanja Elvina Sandberg Nielsen

Kasserer

Serienummer: c55abecb-0c7a-484a-8903-6d066dc6424d

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-04-13 18:19:31 UTC



## Jais Hansen Lytje Oehlers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f01e80ba-0ef1-4711-bcc8-efda76ae758a

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-14 05:22:54 UTC



## Tim Dürr Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:56672681

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-04-14 10:47:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: N6QOM-WDKI2-57EQ1-TENEQ-0YTC6-3QIM2

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>