

# A/B Magasingården

## Revisionsprotokollat af 11.04.25

vedrørende

## Årsrapport for 2024

Indledning	97
Konklusion på revision af årsregnskabet 2024	97 - 98
Revisionsstrategi	98
Kommentarer til revisionen af årsregnskabet	98 - 100
Udtalelse om bestyrelsesberetningen	100
Øvrige forhold i tilknytning til revisionen	100 - 101
Afslutning	102

## INDLEDNING

Vi har revideret udkast til årsregnskab for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 og i tilknytning hertil gennemlæst ledelsesberetningen. Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital (t.DKK):

Årets resultat	1.302
Aktiver i alt	82.085
Egenkapital	53.843

Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Udkast til årsrapport behandles på det kommende møde i bestyrelsen. Hvis der i forbindelse med bestyrelsens behandling af årsrapporten foretages ændringer i udkastet, vil vi udarbejde et særskilt revisionsprotokollat om de vedtagne ændringer.

Revisionsprotokollatet er udarbejdet til bestyrelsen med det formål at rapportere om relevante og væsentlige forhold i relation til vores revision af årsregnskabet for A/B Magasingården. Protokollatet forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

## KONKLUSION PÅ REVISION AF ÅRSREGNSKABET FOR 2024

### Revisionskonklusion

Godkender bestyrelsen årsrapporten for 2024 i dens nuværende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsrapporten med en revisionspåtegning uden modifikationer, men med følgende fremhævelser m.v.:

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

" Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten. "

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

" Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom."

## REVISIONSSTRATEGI

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og god revisionsetik.

Revisionens formål samt planlægning og udførelse er nærmere beskrevet i vores revisionsprotokollat side 33 - 38.

Vi har, med udgangspunkt i vores kendskab til andelsboligforeningen samt drøftelser med ledelsen, vurderet risici for væsentlige fejl i årsregnskabet, herunder hvilke tiltag ledelsen har iværksat til identifikation og styring heraf. I denne forbindelse har vi endvidere vurderet overordnede kontroller samt kontroller på områder, hvor der er betydelig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

På baggrund heraf har vi fastlagt art og omfang samt tidsmæssig placering af vores arbejds handlinger ud fra en vurdering af risiko for væsentlig fejlinformation. Vores revision har derfor fokuseret på følgende område, hvor vi vurderer der er risiko for væsentlig fejlinformation:

- Materielle anlægsaktiver

På baggrund af vores vurdering af væsentlighed og risiko har vi fastlagt vores revisionsstrategi for regnskabsåret 2024, og revisionen er udført i overensstemmelse hermed. Vores bemærkninger til revisionen er omtalt i afsnittet "Kommentarer til revisionen af årsregnskabet".

Som følge af, at antallet af ansatte i andelsboligforeningen er begrænset, er muligheden for effektiv funktionsadskillelse og opretholdelse af effektive interne kontroller begrænset. Henset hertil er vores revision tilrettelagt som en substansbaseret revisionsstrategi, hvor revisionen primært baseres på en gennemgang af afstemninger og opgørelser, kontrol af fysisk tilstedeværelse og analyse af regnskabsmæssige sammenhænge.

Vi har med ledelsen drøftet andelsboligforeningens anvendte regnskabspraksis og hensigtsmæssigheden heraf, ligesom vi har drøftet de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn på væsentlige områder. Herudover har vi gennemgået den foreliggende dokumentation for de udøvede skøn.

## KOMMENTARER TIL REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores revision af årsregnskabet har bl.a. omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster, herunder en sammenstilling med tilsvarende poster i tidligere år samt andelsboligforeningens budget for 2024.

Ved vores gennemgang af balancen har vi i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning overbevist os om aktivernes tilhørsforhold til andelsboligforeningen samt deres tilstedeværelse og forsvarlige vurdering.

Vi har ligeledes kontrolleret, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler andelsboligforeningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet, samt påset, at årsregnskabet er udarbejdet efter almindeligt anerkendte principper og i kontinuitet med tidligere år.

### **Materielle anlægsaktiver**

Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling.

Vi har indhentet tingbogsoplysning som led i vores kontrol af ejerforholdene for andelsboligforeningens grunde og bygninger samt oplysninger om pantsætninger.

Foreningens ejendom er indregnet til dagværdi på baggrund af en valuarvurdering af den 13. januar 2025 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa, Valuaren Erhvervsmægler. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør i følge valuarrapporten DKK 80.136.000.

Vi har gennemgået valuarvurderingen samt de væsentlige forudsætninger, der er lagt til grund for beregningen. Vi har vurderet rimeligheden af forudsætningerne og drøftet disse med ledelsen. På baggrund af vores kendskab til ejendomsmarkedet er det vores vurdering at de anvendte forudsætninger er forsvarlige.

Det er ledelsens opfattelse, at materielle anlægsaktiver er indregnet i overensstemmelse med virksomhedens regnskabspraksis.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

### **Regnskabsvæsenets tilstand og den interne kontrols effektivitet**

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.

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 og gennemlæsning af bestyrelsesberetningen for regnskabsåret 2024 afdækket uregelmæssigheder. Som anført ovenfor kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

### **Manglende funktionsadskillelse på likvidområdet**

Andelsboligforeningens bogholderi varetager andelsboligforeningens bogføring, afstemninger og indberetninger m.v. Medarbejdere kan uden involvering af andre personer godkende bankudbetalinger. Den manglende funktionsadskillelse øger risikoen for, at der kan ske uberettigede hævnings på andelsboligforeningens bankkonti.

Ledelsen er bekendt med risikoen for uberettigede hævnings på andelsboligforeningens bankkonti men oplyser, at en effektiv funktionsadskillelse på alle områder ikke er mulig eller hensigtsmæssig. Ledelsen har over for os oplyst, at der kompenseres herfor gennem løbende overvågning af andelsboligforeningens aktiviteter.

### **UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN**

Revisionen har ikke omfattet bestyrelsesberetningen. Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen og sammenholdt oplysningerne heri med oplysningerne i årsregnskabet og de forhold, vi er blevet opmærksomme på i forbindelse med vores revision.

Vi har ikke foretaget yderligere særskilte handlinger.

Gennemlæsningen har ikke givet anledning til bemærkninger.

### **ØVRIGE FORHOLD I TILKNYTNING TIL REVISIONEN**

#### **Supplerende arbejdsopgaver**

Ud over vores revision af årsregnskabet og gennemlæsningen af bestyrelsesberetningen har vi efter aftale med ledelsen leveret følgende ydelser til andelsboligforeningen:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsrapport for 2024

### Sikkerhedsforanstaltninger

For at reducere trusler mod revisors uafhængighed til et acceptabelt niveau er der iværksat følgende foranstaltninger:

Trussel mod uafhængighed	Sikkerhedsforanstaltning
Vi har assisteret med opstilling af regnskab på grundlag af kundens finansbalance, herunder indarbejdelse af korrektioner og opgørelse af værdier af en eller flere regnskabsposter.	Ledelsen godkender i ledelsens regnskabserklæring foreslåede posteringer og øvrige ændringer, der påvirker regnskaberne.

### Ledelsens regnskabserklæring og ikke-korrigerede fejl

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet og gennemlæsningen af bestyrelsesberetningen har vi på vanskeligt reviderbare områder indhentet skriftlig bekræftelse fra bestyrelsen om forhold af væsentlig betydning for revision af årsregnskabet og gennemlæsning af bestyrelsesberetningen, hvor vi ikke kan forvente, at der eksisterer andet tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis.

Vi har ydet regnskabsmæssig assistance med udarbejdelse af andelsboligforeningens årsrapport og samtidig foretaget revision af årsregnskabet. Vi har rettet de fejl, vi har fundet, og har derfor ikke kendskab til ikke-korrigerede fejl af væsentlig eller uvæsentlig betydning for årsregnskabet. Vi har bedt bestyrelsen bekræfte, at den ikke har kendskab til sådanne korrektioner.

## AFSLUTNING

Vi skal afslutningsvist oplyse:

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

Søborg, den 11. april 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor

Forelagt for bestyrelsen, den 11. april 2025

Leif Andresen

Jens Henrik Hasemann

Kjeld Ibarra-Hansen

Pia Munk Olsen

Klaus Floor Hasselby



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

### Leif Andresen

Navn returneret af MitId: Leif Andresen  
Bestyrelsesformand  
ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437  
IP-adresse: 91.101.49.60:8678  
Dato for underskrift: 11-04-2025 15:34:19 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jens Hasemann

Navn returneret af MitId: Jens Henrik Hasemann  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532  
IP-adresse: 80.196.110.33:29160  
Dato for underskrift: 11-04-2025 12:40:40 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Kjeld Ibarra-Hansen

Navn returneret af MitId: Kjeld Ibarra-Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 727c9691-3541-4b2f-afa7-d1a26ac171fd  
IP-adresse: 87.49.45.25:7751  
Dato for underskrift: 11-04-2025 16:43:30 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Klaus Hasselby

Navn returneret af MitId: Klaus Floor Hasselby  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86  
IP-adresse: 80.208.71.44:48668  
Dato for underskrift: 11-04-2025 14:59:01 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Pia Munk Olsen

Navn returneret af MitId: Pia Olsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: eccc985d-9d07-4de2-bb7f-17481d5d6e0e  
IP-adresse: 91.101.49.95:38534  
Dato for underskrift: 11-04-2025 14:25:43 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Philip Heick-Poulsen

Navn returneret af MitId: Philip Heick-Poulsen  
Revisor  
ID: 41c7ae1c-31f4-4ae9-a1ab-0306b1b9681c  
IP-adresse: 104.28.45.4:13931  
Dato for underskrift: 13-04-2025 09:54:05 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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).