

# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**Andelsboligforeningen  
Frederik  
Godthåbsvej 11 A - 13 C og Sindshvilevej 10**

**(CVR nr. 75 78 81 18)**

**Årsrapport for 2016  
(32. regnskabsår)**

**Administrator:**

Mikael Christensen  
Howitzvej 45, 3. th.  
2000 Frederiksberg

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Lønbjergparken 13, Vindinge  
4000 Roskilde

Nordea 2905 255137893  
CVR-nr. 30 52 09 63  
Mail [per@rorev.dk](mailto:per@rorev.dk)  
Tlf. +45 61663285

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2016 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2017

---

Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Frederik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2017

---

Vivi Vestergaard  
(formand)

---

Jacob Bro

---

Camilla Stæhr Christiansen

---

Ole Krogh Bertelsen

---

Anna Malgaard

## **Den uafhængige revisors påtegning**

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA'S Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at angive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors påtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

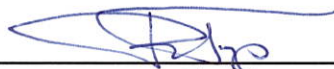
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holte, den 23. februar 2017

Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top

registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Boligafgift:**

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

#### **Øvrige indtægter og udgifter:**

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **Balancen:**

#### **Anlægsaktiver:**

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2015. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

#### **Hensatte forpligtelser:**

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

#### **Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:**

Der er udarbejdet tilstandsrapport i juni 2013 af Topdahl.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2016 Budget <small>(ej revideret)</small>		2016 Regnskab	2015 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.621.000	Boligafgift	2.620.308	2.607.992
	50.000	Erhvervsleje	52.080	50.800
	4.000	Diverse indtægter	7.170	16.495
	7.000	Renteindtægter	2.635	5.679
	<u>2.682.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.682.193</u>	<u>2.680.966</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.236.000	Prioritetsrenter	1.235.615	1.270.840
	-794.000	Heraf offentlig støtte	-794.425	-831.985
	310.000	Grundskyld og dagrenovation	305.161	299.446
	145.000	El- og vandforbrug	140.168	139.672
	97.000	Forsikringer	97.660	96.338
	48.000	Vicevært	47.757	61.122
	59.000	Trappevask og vinduespolering	66.163	46.374
	108.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	108.444	108.445
1	70.000	Reparation og vedligeholdelse	89.597	100.139
	591.000	Henlæggelse til senere vedligehold	591.000	585.000
	15.000	Arbejdsweekends, netto	11.380	15.050
	87.000	Administrationshonorar	87.000	86.000
	8.000	Administrationsudstyr	8.342	4.694
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.509	17.268
2	11.000	Andre honorarer	17.051	5.000
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.467	7.282
	3.000	Telefon, internet	3.000	3.000
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	9.929	11.805
	9.000	ABF kontingent	8.256	8.170
	6.000	Blomster og gaver	5.150	8.131
	15.000	Gårdfest	0	13.851
	4.000	Selskabsskat	0	4.471
	<u>2.066.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>2.061.224</u>	<u>2.060.113</u>
	<u>616.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>620.969</u>	<u>620.853</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	1.370.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.370.136	1.362.884
	-754.000	Heraf offentlig støtte	-752.471	-748.488
	0	Overført resultat	3.304	6.457
	<u>616.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>620.969</u>	<u>620.853</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	
	2016 kr.	2015 kr.
<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
Saldo 1. januar	83.000.000	83.000.000
- nedskrivning til kontant ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ejendommens værdi</b>	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2015, kr. 83.000.000)		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Tilgodehavende moms	17.270	0
Forudbetalte omkostninger	17.582	16.802
Tilgodehavende boligafgift	<u>4.500</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>39.352</u>	<u>16.802</u>
Danske Bank, erhvervsgiro	175.800	132.555
Danske Bank, erhvervskonto	<u>886.237</u>	<u>2.630.553</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.062.037</u>	<u>2.763.108</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.101.389</u>	<u>2.779.910</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>84.101.389</u></u>	<u><u>85.779.910</u></u>



## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3	<b>Egenkapital før hensættelser</b>	64.631.333	64.053.868
	Hensat til værdiregulering	0	500.000
4	Hensættelser i øvrigt	369.315	1.491.147
	<b>Hensættelser i alt</b>	369.315	1.991.147
	<b>Egenkapital incl . hensættelser</b>	66.000.648	66.045.015
5	<b>Prioritetsgæld</b>	18.923.584	18.997.745
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	318	
	Indgået a' contobidrag	88.236	
	-Afholdte udgifter	-88.531	318
	Igangværende handler	6.630	377.614
	Deposita	14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 20155/2016:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	-172.320	87.986
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	4.878	
	Indgået a'conto bidrag	15.840	
	-udgifter NIANet m.m.	-15.780	4.878
	Skyldig moms	0	96.031
	Skyldige omkostninger	72.746	156.223
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	19.100.741	19.734.895
	<b>Passiver i alt</b>	<u>84.101.389</u>	<u>85.779.910</u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		

## Noter

---

	2016 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Låseservice & nøgler	4.344
Småanskaffelser	10.211
Tømrer, reparation dør & vindue	15.167
VVS	58.776
Arbejdsweekend	5.822
Elektriker	605
- forsikringserstatning	-5.328
	89.597
	89.597
 <b>Note 2 - Andre honorarer:</b>	
Administrator, varmelaug	5.000
Valuar	12.051
	17.051
	17.051
 <b>Note 3 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	59.908.549
	59.908.549
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-6.471.387
Årets kursregulering	-475.859
	-6.947.246
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	8.124.625
Årets afdrag, netto	617.665
- indeksregulering	-67.645
	8.674.645
	8.674.645

## Noter

	2016 kr.				
<b>Note 3 - Egenkapital (fortsat):</b>					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar	1.309.672				
Årets resultat	3.304				
Tilbageført del af hensættelser	500.000				
	1.812.976				
<b>Egenkapital før hensættelser</b>	<b>64.631.333</b>				
<b>Note 4 - Hensættelser</b>					
Saldo 1. januar	1.491.147				
Hensat i regnskabsåret	591.000				
	2.082.147				
- forbrugt i regnskabsåret:					
Nye døre	146.150				
Renovering facader	1.329.739				
Reparation tag	75.867				
Skilte til erhverv	26.016				
Entrepriseforsikring	5.140				
Ingeniør	110.863				
Montering af kompressor	9.351				
Undersøgelse af terrasse	9.706				
	1.712.832				
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>369.315</b>				
<b>Note 5 - Prioritetsgæld:</b>					
	Indeks-	Restgæld	Kursværdi		
Papirnavn	Renter	Afdrag	regulering	pr. 31/12-16	pr. 31/12 -16
NYK, 2042 - 2,5%	370.185	379.403	41.611	7.367.791	11.814.464
Offentlig støtte	-370.185	-379.403	-41.611	-7.367.791	-11.814.464
NYK, 2042 - 2,5%	521.941	535.649	58.747	10.402.017	16.668.984
Offentlig støtte	-139.334	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	270.848	355.465	38.571	6.824.221	9.797.042
Offentlig støtte	-270.848	-355.465	-38.571	-6.824.221	-9.797.042
NYK, 2043 - 2,5%	62.168	82.016	8.898	1.574.321	2.254.600
Offentlig støtte	-3.585	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	10.473	17.603	2.003	355.592	452.585
Offentlig støtte	-10.473	-17.603	-2.003	-355.592	-452.585
	441.190	617.665	67.645	11.976.338	18.923.584

## Noter

---

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Der er tinglyst pantstiftende indeksreguleret ejerpantebrev stort kr. 50.000 til sikkerhed for fælles fjernvarmeforsyning.

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

### Note 7 - Forsikringsforhold:

Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringsskade kr. 1.500.000 og en selvrisiko på max kr.2.500.

### Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		<u>64.631.333</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
Areal		<u><u>3.588</u></u>
Andelskronens værdi	<u>64.631.333</u>	<u><u>54,66</u></u>
	1.182.409	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015 opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 54,17.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 54,66.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 54,66.

## Noter

---

### **Note 9 - Eventualforpligtelser:**

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgt erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994/ usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

**Andelsboligforeningen  
Frederik**

**Revisionsprotokollat pr. 31. december 2016**

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Holte Midtpunkt 20, 2  
2840 Holte

Nordea 2905 255137893  
CVR-nr. 30 52 09 63  
Mail [per@rorev.dk](mailto:per@rorev.dk)  
Tlf. +45 61663285

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2016

---

### Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 620.969, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

#### **Konklusion på den udførte revision**

Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Vi har forsynet årsregnskabet med følgende revisionspåtegning:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA'S Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2016

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at angive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2016

---

- Konkluderer vi, om ledelsen udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Revisionens formål**

Revisionens formål er at undersøge, om den af andelsboligforeningen aflagte årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens samt vedtægternes regnskabsbestemmelser, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens resultatopgørelse, balance og noter.

### **Revisionens udførelse**

Revisionen af årsregnskabet er 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 foretagne regnskabsmæssige skøn.

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.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2016

---

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 regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens 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 regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Idet alle transaktioner foretages via konto i pengeinstitut og karakteren af de øvrige revisionshandlinger, som vi har udført, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

## **Revisionsprotokollat pr. 31. december 2016**

---

### **Forretningsgange og intern kontrol**

Som følge af at vor revision er baseret på stikprøvevis bilagskontrol (substansrevision), har vi kun i begrænset omfang gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder.

Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

### **Kommentarer til årsregnskabet**

#### **BALANCEN**

#### **Ejendommens værdikonto, kr. 83.000.000:**

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2015. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

#### **Skyldige omkostninger kr. 72.746:**

	kr.
Ei- og vandudgift, december	17.000
Revision	15.000
Skrivning op kopiering	2.000
Skyldig A-skat	7.845
Udlæg bestyrelse og administration	6.182
VVS	7.875
Trappevask & vinduespolering	4.344
Valuar	12.500
	72.746

#### **Øvrige arbejdsopgaver**

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet.