

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

E/F Matr. nr. 2165 Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr.: 35 49 02 64

REVISIONSPROTOKOL

Årsregnskab

1. januar 2024 til 31. december 2024

INDHOLD

	Side
1. Revision af årsregnskabet for 1. januar 2024 til 31. december 2024	103
1.1 Indledning	103
1.2 Konklusion	103
2. Særlige forhold	103
3. Risikoområder af betydning for foreningen og revisionen af årsregnskabet	104
4. Ikke-korrigerede fejl	104
5. Revisionens udførelse i øvrigt	104
5.1 Revisions forberedelse	104
5.2 Revision af resultatopgørelsen	105
5.3 Revision af balancen	105
5.3.1 Tilgodehavender	105
5.3.2 Likvide beholdninger	105
5.3.3 Gældsforpligtelser	105
5.4 Revision af noteoplysninger	106
5.4.1 Eventualforpligtelser og pantsætninger	106
5.5 Besvigelser af særlig betydning for årsregnskabet	106
6. Skattemæssige forhold	106
7. Øvrige forhold	106
7.1 Forsikringsforhold	106
8. Lovpligtige opgaver	107
8.1 Bestyrelsens opgaver	107
9. Andre opgaver	107
10. Planlægning for revisionen i det igangværende regnskabsår	107
11. Afslutning (øvrige oplysninger og erklæringer)	108
11.1 Bestyrelsens regnskabserklæring	108
11.2 Revisionens erklæring i forbindelse med årsregnskabet	109

1. Revision af årsregnskabet for 1. januar 2024 til 31. december 2024

1.1 Indledning

Vi har revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for 1. januar 2024 til 31. december 2024.

Årsregnskabet for 2024 viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2024	2023
	Kr.	Kr.
Periodens resultat efter skat	139.289	168.087
Aktiver i alt	1.367.733	1.457.504
Egenkapital og hensættelser i alt	621.993	478.704

Revisionens formål, omfang og udførelse er beskrevet i vores revisionsprotokol og revisionen for 2024 har fundet sted i overensstemmelse hermed.

1.2 Konklusion

Revisionen af årsregnskabet for 2024 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. januar 2024 til 31. december 2024 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.

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 ejerforeningens 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.

De i årsregnskabet indarbejdede budgettal er ikke omfattet af vores revision.

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

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 ejerforeningens 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 2024 har vi gennemgået foreningens årsregnskab for 2023 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:

- Korrekt oplysning om eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser herunder hæftelser

Den udførte revision er beskrevet i det følgende:

5.2 Revision af resultatopgørelsen

Vores revision af resultatopgørelsen for 2024 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 fællesydelse.

Vi har foretaget stikprøvevis revision af indtægterne og har kontrolleret om administrator har et huslejesystem der sikrer korrekt opkrævning af månedlige fællesydelse.

Vi har kontrolleret om der er blevet bogført og opkrævet 12 gange pr. lejlighed og har kontrolleret om opkrævninger er indgået på foreningens bankkonto.

Desuden har vi kontrolleret om der er blevet opkrævet fællesydelse som vedtaget på sidste generalforsamling.

5.3 Revision af balancen

5.3.1 Tilgodehavender kr. 648.136

Tilgodehavender vedrørende byggesag kr. 601.741

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af anlægsaktiver i årsregnskabet.

Ejerforeningens tilgodehavender er af kortfristet natur. Vi har derfor valgt at udføre revisionen som en gennemgang af saldi på balancetidspunktet og en kontrol af indbetalinger.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af tilgodehavenderne i årsregnskabet.

5.3.2 Likvide beholdninger kr. 719.597

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.

Ved revisionen af likvider og bankgæld har vi indhentet engagementsoversigter fra foreningens bankforbindelser. Vi har ikke modtaget en oversigt fra banken om, hvem der har fuldmagt til foreningens konti, og hvilken type fuldmagter der er tale om (f.eks. alene fuldmagt). Vi anbefaler, at foreningens bestyrelse løbende overvåger og ajourfører fuldmagtsforholdene, og at fuldmagtsforhold altid etableres, så der kræves 2 personer til at godkende transaktioner i banken, samt at det kontrolleres, at ingen tidligere fuldmagtshavere fortsat kan disponere.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af likvide beholdninger i årsregnskabet.

5.3.3 Gældsforpligtelser kr. 745.740**Heraf gæld vedrørende fælleslån kr. 609.744**

Vi har påset, at der for alle væsentlige gældsforpligtelser foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale, ligesom vi analytisk har vurderet at alle gældsforpligtelser er indregnet.

I relation til vand- og varmeregnskabet skal vi fremhæve, at aflæsning af de enkelte brugeres forbrug og efterfølgende afregning heraf ikke har været omfattet af revisionen.

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, vedtægter og bestyrelsens regnskabserklæring mv. påset, at de i note 13 anførte oplysninger om eventualforpligtelser og pantsætninger er korrekte og fuldstændige.

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 god regnskabsskik er overholdt, og tager således ikke sigte på revision af indkomstopgørelsen eller at alle poster er behandlet skattemæssigt korrekt.

Vi er ikke bekendt med forhold, som kan give anledning til skattepligt hos foreningen eller dens medlemmer.

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.

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 regnskabserklæring

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 28. februar 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Thøger Rude Andersen

registreret revisor

mne14773

Bestyrelse:

Bjørn Chalmer-Neergaard

bestyrelsesformand

Charlotte Ramsby

bestyrelsesmedlem

Jannek Lassen

bestyrelsesmedlem

Camilla Helene Borup Pedersen

bestyrelsesmedlem

Olivia Permin

bestyrelsesmedlem

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

Charlotte Ramsby

Navn returneret af MitId: Charlotte Ramsby
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: fdad0d33-0ba0-4549-a2b8-fe10d3766a09
Dato for underskrift: 03-03-2025
Underskrevet med MitId



Helene Borup

Navn returneret af MitId: Camilla Helene Borup Pedersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: eab3ac2a-9434-4394-95f3-ae3d31693824
Dato for underskrift: 05-03-2025
Underskrevet med MitId



Olivia Høi Permin

Navn returneret af MitId: Olivia Høi Permin
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: 3c896b91-e175-42d2-b91d-224793a962ce
Dato for underskrift: 03-03-2025
Underskrevet med MitId



Jannek Salmuth Lassen

Navn returneret af MitId: Jannek Salmuth Lassen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: fa5682ec-fbb6-4bbd-9c7f-e7c8d55e2079
Dato for underskrift: 08-03-2025
Underskrevet med MitId



Bjørn Chalmer-Neergaard

Navn returneret af MitId: Bjørn Chalmer-Neergaard
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: f8edbff7-b82a-461d-9438-b8e16fc59700
Dato for underskrift: 03-03-2025
Underskrevet med MitId



Thøger Rude Andersen

Navn returneret af MitId: Thøger Rude Andersen
Registreret revisor
ID: 1f035bee-5416-4c7e-b9a9-483102ba8428
Dato for underskrift: 09-03-2025
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.