



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Ejerforeningen Gl. Ladegaard

## Revisionsprotokollat til årsregnskab 2018

# Ejerforeningen Gl. Ladegaard

## Revisionsprotokollat til årsregnskab 2018

### Indledning

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi foretaget den i vedtægterne foreskrevne revision af årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018, som udviser et resultat på kr. 111.816 og en mellemregning med ejerne på kr. 2.168.684.

Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af foreningens årsregnskab m.v. samt revisionens udførelse og omfang i vort opdateringsprotokollat af 9. april 2018, siderne 74-80. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

### Hovedkonklusion på den udførte revision

Revisionen har givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed og karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på årsregnskabet. Vi har forsynet årsregnskabet med en revisionspåtegning uden modifikationer men med følgende fremhævelse af forhold vedrørende revisionen:

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

*I årsregnskabet er der medtaget budgettal. Budgettallene er ikke underlagt revision.”*

Vi har i afsnittet ”Særlige forhold”, anført de forhold, som bestyrelsen, efter vores opfattelse, bør være særlig opmærksom på ved sin endelige behandling af årsregnskabet.

Idet bestyrelsens endelige behandling af årsregnskabet ikke har givet anledning til bemærkninger, har vi forsynet årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold men med supplerende oplysninger som anført ovenfor.

### Særlige forhold

Vi har i de efterfølgende afsnit beskrevet nogle særlige forhold, som bestyrelsen efter vores opfattelse bør være særlig opmærksom på. De særlige forhold omfatter:

- Budgettal
- Regulering af fordelingstal og fællesbidrag
- Retssag vedrørende tvungen fraflytning
- Altanprojekt
- Administrative forhold
- Andre forhold

### ***Budgettal***

Vi har i forlængelse af vores revisionspåtegning anført afsnittet ”Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen”, hvortil der henvises. Vi har anført afsnittet i vores revisionspåtegning for at gøre opmærksom på, at budgettallene oplyst i årsregnskabet ikke er underlagt revision, hvilket er en vigtig forudsætning for forståelsen af årsregnskabet som helhed.

### ***Regulering af fordelingstal og fællesbidrag***

I 2018 har foreningen som led i gårdprojektet nedrevet garagerne i gården. Som følge heraf skal den tidligere ejer af garagerne ikke længere betale ejerbidrag, for så vidt angår den del der kan henføres til garagerne. Garagerens fordelingstal udgjorde 6,98 ud af det samlede fordelingstal på 1.000.

Som en konsekvens af nedrivningen, er den opsparede formue for garagerne på kr. 30.987 fordelt på de øvrige ejere i foreningen. Dette fremgår af note 7 til årsregnskabet for 2018.

### ***Retssag vedrørende tvungen fraflytning***

Vi har i forbindelse med revisionen konstateret, at foreningen har anlagt sag mod en af ejerne i foreningen, og at sagen nu er afsluttet.

Med henblik på at afdække foreningens økonomiske risiko i relation til sagen, har vi gennemgået den afsagte dom i sagen, ligesom vi har forespurgt foreningens administrator omkring foreningens økonomiske risiko. Administrator har oplyst, at den økonomiske risiko for foreningen er begrænset, som følge af, at foreningen har tegnet en retshjælpsforsikring til dækning af sagsomkostninger. Selvriskoen udgør kr. 5.000 på forsikringen.

Som følge af den begrænsede økonomiske risiko for foreningen, er forholdet ikke oplyst i årsrapporten, ligesom der ikke er indregnet omkostninger i årsrapporten til dækning af et eventuelt tab. Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling her.

### ***Altanprojekt***

De regnskabsmæssige poster vedrørende altanprojektet involverer ikke alle medlemmer i foreningen, hvorfor bestyrelsen i den anledning har udarbejdet et særskilt regnskab over de samlede omkostninger til altanprojektet, således at foreningens økonomi ikke bliver påvirket af projektet.

Hver af deltagerne i altanprojekt II og III har indbetalt kr. 5.000,- til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger for alle altaner. Tilsvarende skal deltagere i fremtidige altanprojekter ligeledes hver indbetale kr. 5.500 til samme formål.

Bestyrelsen har besluttet, at tilskrevne bankrenter vedrørende altanprojektet skal overføres til hensættelsen. I den foreliggende årsrapport er overført kr. 0 svarende til tilskrevne renter på bankkontoen i 2018.

### ***Administrative forhold***

Ejerforeningens bogføring og administrative funktioner varetages af Rialtoadvokater. I forbindelse med revisionen har vi gennemgået den af administrator tilrettelagte forretningssgang bl.a. ved stikprøvevis kontrol af bilag.

Vi har ved gennemgang konstateret, at enkelte medarbejdere hos administrator har eneprokura til at disponere over foreningens bankkonti. Administrator har oplyst, at der hos administrator er forretningsgange til sikring mod misbrug af de tildelte eneprokuraer.

Vor gennemgang har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

### ***Andre forhold***

I forbindelse med revisionen har vi gennemgået referat fra generalforsamlingen af 19. april 2018 samt referat fra ekstraordinære generalforsamlinger af 29. maj 2018 og 14. juni 2018, med tilhørende budget. Endvidere har vi gennemgået bestyrelsesmødereferater fra 8. marts 2018 til og med 4. februar 2019.

Gennemgang af referater er foretaget med henblik på at undersøge, hvorvidt der er forhold som skal omtales i årsrapporten, som ikke fremgår af regnskabsposterne. Vi har i forbindelse med vores gennemgang ikke konstateret, at der er forhold af betydning for årsrapporten, som ikke er forvejen er blevet oplyst eller allerede indregnet i regnskabsposterne.

## **Revisionsmæssige forhold**

Vi har i de efterfølgende afsnit beskrevet en række revisionsmæssige forhold, som vi skal informere bestyrelsen om. De revisionsmæssige forhold omfatter:

- Risikovurdering og revisionsstrategi
- Revision af forretningsgange og interne kontroller
- Ikke rettede fejl

### ***Risikovurdering og revisionsstrategi***

Revisionen gennemføres med udgangspunkt i en af os udarbejdet revisionsstrategi. Revisionsstrategien skal sikre, at revisionen fokuseres mod de væsentligste og mest risikofyldte forretningsmæssige og administrative områder, der er af betydning for årsregnskabet.

Baseret på vore drøftelser med selskabets ledelse og vort kendskab til foreningens aktiviteter og forhold i øvrigt har vi i forbindelse med planlægningen og udførelsen af revisionen for 2018 identificeret følgende særlige risici for væsentlige fejl i årsregnskabet:

- Fuldstændighed og indregning af foreningens indtægter
- Afregning af foreningens varmeregnskab

På øvrige områder er risikoen for fejl i årsregnskabet vurderet som normal, og revisionens omfang på disse områder har derfor været mindre.

### ***Revision af forretningsgange og interne kontroller***

Revisionen har endvidere omfattet en vurdering af, om foreningens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes korrekte, troværdige og rettidige bogholderiregistreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen.

I forbindelse med planlægning af vor revision har vi forespurgt foreningens administrator om risikoen for besvigelser.

Administrator har over for os oplyst, at der efter dens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af foreningens aktiver. Administrator har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

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

#### ***Ikke rettede fejl***

Vi skal i overensstemmelse med de internationale revisionsstandarder informere bestyrelsen om de fejl, vi har identificeret ved vores revision, som enkeltvis eller samlet har eller kunne have en væsentlig indflydelse på foreningens årsregnskab.

Vi har ved vores revision ikke identificeret fejl, der har eller kunne have væsentlig indflydelse på foreningens årsregnskab.

### **Øvrige forhold**

#### ***Indhentede erklæringer***

Vi har indhentet sædvanlig regnskaberklæring underskrevet af administrator.

#### ***Assistance***

Vi har efter aftale med bestyrelsen assisteret foreningen med udarbejdelsen af foreningens årsregnskab samt tilhørende regnskabsmæssig assistance.

## Underskrifter

Birkerød, den 27. marts 2019  
**Piaster Revisorerne,**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Stefan Sølvhøj Johansson  
statsautoriseret revisor

Siderne 86-90 er behandlet og tiltrådt på mødet den 27/3 2019.

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Hans-Otto Loldrup  
Formand

\_\_\_\_\_  
Thomas Furu-Grage

\_\_\_\_\_  
Henrik Vagner

\_\_\_\_\_  
Nikolai Bjerre

\_\_\_\_\_  
Ole Christiansen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Larsen

Administrator

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-04-25 12:03:31Z

NEM ID 

## Henrik Vagner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2019-04-25 15:58:40Z

NEM ID 

## Ole Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-636094039655

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-04-25 18:25:51Z

NEM ID 

## Nicolai Rogild Bjerre

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-845283450999

IP: 213.32.xxx.xxx

2019-04-27 08:13:09Z

NEM ID 

## Hans-Otto Loldrup Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-287706457902

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-04-27 15:45:43Z

NEM ID 

## Thomas Furu-Grage

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-235236901349

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-04-29 20:22:36Z

NEM ID 

## Stefan Sølvhøj Johansson

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:55324767

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-04-30 03:11:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZQGU-BY2BC-HWNWU-ODKHA-Z5WUL-XUUV4

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