

Andelsboligforeningen Solbjerg

Revisionsprotokollat af 18. marts 2026

(side 108 - 114)

vedrørende årsregnskabet for 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
1. Revision af årsregnskabet for 2025	108
2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	108
3. Revisionens formål	108
4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	108
5. Forretningsgange og intern kontrol	110
5.1. Fuldmagtsforhold	110
6. Andelskroneberegning	110
7. Øvrige arbejdsopgaver	110
8. Formalia	110
8.1. Bestyrelsesansvar	110
8.2. Pligt til at føre bøger mv.	110
9. Særlige forhold	111
10. Øvrige oplysninger	112

1. Revision af årsregnskabet for 2025

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget revision af årsregnskabet for 2025 for Andelsboligforeningen Solbjerg.

2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

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

"Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 Solbjerg 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 1. december 2023 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2025 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 2025 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:

- Værdiansættelse og tilstedeværelse af ejendom
- Korrekte oplysninger om eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser herunder hæftelser
- Korrekt beregning af andelskronen, herunder værdiansættelse af ejendommen, kursreguleringer samt deklarationer

Revisionen er udført 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 revisionsstandards 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. Vi har analyseret bevægelserne på foreningens bankkonti for væsentlige indskud og hævninger, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger. Vi har endvidere kontrolleret og fået bekræftet, at den vedtagne forretningsgang på likvidområdet er efterlevet. Efter vores opfattelse vil et uanmeldt beholdningseftersyn ikke bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

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. Der er således en vis funktionsadskillelse imellem bestyrelse og administrator. Af praktiske hensyn er der ikke etableret en funktionsadskillelse mellem disponerende (håndtering af likvider) og registrerende (bogføring m.v.) funktioner, idet administrator alene forestår begge funktioner. Den manglende funktionsadskillelse stiller skærpede krav til bestyrelsens tilsyn med foreningens bogføring og rapportering.

Idet der ikke er en effektiv funktionsadskillelse og dermed effektive interne kontroller, foreligger der en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i foreningens administration, og der kan herved opstå tab. Vores revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

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 2025 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

5.1. Fuldmagtsforhold

Vi har i forbindelse med revisionen konstateret, at foreningens formand har enefuldmagt til foreningens konti i Danske Bank. Vi anbefaler, at fuldmagtsforholdene revurderes, idet de nævnte forhold øger risikoen for både tilsigtede og utilsigtede fejl. Det anbefales endvidere, at der indføres forretningsgange til styring og kontrol af bankfuldmagter til foreningens konti i Danske Bank.

6. Andelskroneberegning

Vi har været behjælpelige med beregning og opstilling af andelskroneberegningen. Andelskronen vedtages på foreningens ordinære generalforsamling. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer, eksempelvis på den offentlige vurdering, valuarvurdering eller i foreningens gældsforhold m.v.

7. Øvrige arbejdsopgaver

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

8. Formalia

8.1. 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.

8.2. Pligt til at føre bøger mv.

Vi har påset, at revisionsprotokollen underskrives af bestyrelsen.

9. Særlige forhold

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for 2025 har følgende særlige forhold været undersøgt og drøftet:

Bemærkninger til resultatopgørelsen og balancens enkelte poster

Grunde og bygninger

Foreningens ejendom er i årsregnskabet indregnet til dagsværdi baseret på en valuarvurdering, som er indhentet af bestyrelsen.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i årsrapporten og andelskroneberegningen i henhold til vurdering af 31. december 2025 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar.

Værdien af ejendommen er af valuaren fastsat til kr. 310.000.000, svarende til kr. 25.748 pr. kvadratmeter.

I henhold til gældende regelsæt for udarbejdelse af valuarvurderinger af andelsboligforeningers ejendomme, anvendes den såkaldte "Discounted cash-flow-model" (DCF-modellen). DCF-modellen opstilles som en investors sandsynlige økonomi-scenarie under forudsætning af dennes køb af ejendommen og bygger på en række beregningsparameter, hvoraf de væsentligste er følgende:

En budgetperiode som udtrykker den periode med løbende fraflytning og efterfølgende modernisering af lejemålene indtil driften er stabil (20 år)

En beregning og argumentation for den såkaldte omkostningsbestemte husleje (597 kr. pr. kvm)

Faste satser for omkostninger til modernisering ved fraflytning (1.535 kr. pr. kvm)

En skønnet leje pr. kvadratmeter efter en lejlighed er blevet moderniseret i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 (5.220 kr. pr. kvm)

En afkastsats, der udtrykker investors krav til stabiliseret afkast af investeringen (3,25% i afkast)

De i parentes indsatte værdier er de værdier, som er anvendt til værdiansættelsen af A/B Solbjerg.

Der er en vis grad af skøn forbundet med valuarens fastsættelse af de anvendte parameterværdier og vi er som revisorer naturligvis ikke valuarer. Vi har i forbindelse med revision af ejendommens dagsværdi gennemgået de af valuaeren anvendte parameterværdier og herunder sammenholdt disse med kravene i regelsættet og med gængse markedsdata. Derudover har vi kontrolleret, at DCF-modellen er beregnet matematisk korrekt samt forholdt os til selve vurderingsresultatet og ejendommens kvaratmeterpris. Hertil har vi vurderet valuarens uafhængighed og kompetencer.

Det er vores opfattelse, at de anvendte parameterværdier - sammenlignet med andre ejendomme og valuarrapporter med samme eller tilsvarende beliggenhed - udviser et realistisk niveau.

Ledelsen har foretaget indregning i årsrapporten, baseret på valuarens dagsværdivurdering, og vi har ikke fundet anledning til at anlægge et andet skøn for værdiansættelsen af ejendommen end ledelsens.

Sikkerhedsstillelser

Vi har undersøgt hæftelsesforhold og kautioner på optagne lån i ejendommen ved hendsendelse til foreningens realkredit- og kreditinstitutter. Besvarelsen gav ikke anledning til bemærkninger, idet foreningens medlemmer udelukkende hæfter iht. vedtægterne § 4,1 med deres indskud.

10. Øvrige oplysninger

Vi har gennemlæst generalforsamlingsreferater frem til og med den 9. april 2025.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi indhentet regnskabserklæring fra bestyrelse og administrator til bekræftelse af årsregnskabet fuldstændighed.

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.

Der er ikke konstateret forhold, som ikke er indarbejdet i årsregnskabet i den foreliggende form.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt bestyrelsen og administrator om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelsen 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.

Bestyrelsen og administrator 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.

København, den 18. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Forelagt for bestyrelse og administrator den 18. marts 2026.

Administrator

Hupfeld Ejendomsadministration
A/S

Bestyrelse

Flemming Lübbers
Formand

Amanda Walldorf van Dyk
Næstformand

Jacek Stupak Møller
Kasserer

Anne Wessmann

Astrid Utman

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."

Anne Holm Wessmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8b013c97-5316-4c8b-862f-1268bb0ddac7

IP: 185.203.xxx.xxx

2026-03-20 16:36:01 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cbc0ab5f-bae6-4790-996f-76db5b5e798f

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-21 04:43:10 UTC



Niels Hupfeld

Administrator

Serienummer: f13f4eaa-08db-4c5b-b5d5-c4ea448d10f6

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-03-21 09:08:02 UTC



Flemming Lübbers

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4f6a192b-b3f3-4595-8f33-bc53f4d1cbbe

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-21 14:05:39 UTC



Jacek Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a588197d-1b42-44b0-a2d0-c24383200f39

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-03-22 16:41:19 UTC



Astrid Holm Utman

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d00f01e2-f01d-4bac-8b46-50d8cb8a0045

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-03-23 07:03:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Anders Holmgaard Christiansen

**Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-03-23 08:53:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.