

Ejerforeningen Sortemoen

**Revisionsprotokollat
til årsregnskab 2015**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet	47
1.1 Årsregnskabet	47
1.2 Revisionens udførelse mv.	47
1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet	47
1.3.1 Risiko for besvigelser	47
1.4 Konklusion på den udførte revision	48
2. Kommentarer til årsregnskabet	48
2.1 Resultatopgørelsen	48
2.2 Balancen	48
3. Øvrige oplysninger	48
3.1 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale	48
3.2 Forsikringsforhold	48
3.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver	48
4. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling	48
4.1 Revisionens formål og omfang	49
4.2 Revisionens udførelse	51
4.3 Revisors rapportering	52
4.4 Ansvarsfordeling	53
4.5 Revisors dokumentationsmateriale	54
4.6 Kvalitetssikring af den udførte revision	55
4.7 Ejerforeningens offentliggørelse af årsregnskab mv.	55
4.8 Rådgivnings- og assistanceopgaver	55
5. Erklæring	55
6. Bestyrelsens underskrifter	56

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2015

1. Revision af årsregnskabet

1.1 Årsregnskabet

Vi har afsluttet revisionen af det af administrator aflagte årsregnskab for 2015 for Ejerforeningen Sortemoen. Årsregnskabet udviser følgende:

	<u>kr.</u>
Årets resultat	1.566.461
Aktiver	3.651.931
Egenkapital	0

1.2 Revisionens udførelse mv.

Revisionen udføres i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. For nærmere beskrivelse heraf henvises til afsnit 4.

1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet

1.3.1 Risiko for besvigelser

Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringsystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi kun efter nærmere aftale med administrator eller bestyrelsen foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed. Revisionen har ikke givet anledning til sådanne undersøgelser.

Vi har drøftet risikoen for besvigelser i ejerforeningen med administrator. Administrator har i den forbindelse oplyst, at administrator og bestyrelsen, administrator bekendt, ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Yderligere oplyser administrator, at der ikke administrator bekendt er særlig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af ejerforeningens aktiver.

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder, har administrator afgivet en regnskabsærklæring over for os vedrørende årsregnskabet. Administrator har blandt andet erklæret ikke at være bekendt med regnskabsmæssige fejl, som ikke er korrigeret senest i forbindelse med regnskabsafreggelsen.

1.4 Konklusion på den udførte revision

Under forudsætning af bestyrelsens godkendelse af årsregnskabet i den foreliggende form har vi forsynet årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med obligatorisk supplerende oplysning om forståelsen af revisionen.

2. Kommentarer til årsregnskabet

Til årsregnskabet og den udførte revision har vi følgende supplerende oplysninger:

2.1 Resultatopgørelsen

Årets udgifter til fordeling

Vi har kontrolleret, at udgiftsfordelingen er i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelse herom og/eller godkendte fordelingsnøgler.

2.2 Balancen

Vi har kontrolleret forelagte afstemninger af bankkonti, hvilket ikke gav anledning til bemærkninger.

Vi har endvidere kontrolleret forelagte opgørelser af medlemmernes mellemværender med ejerforeningen pr. udgangen af regnskabsåret, hvilket ikke gav anledning til bemærkninger.

3. Øvrige oplysninger

3.1 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale

Det er vores opfattelse, at foreningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

3.2 Forsikringsforhold

Vi har påset, at foreningen har tegnet de forsikringer, der efter vores opfattelse må anses som sædvanlige. Vi er ikke i stand til at udtale os om, hvorvidt forsikringsdækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelig, eller om foreningen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

3.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat til sidste års årsregnskab har vi ikke udført nogen rådgivnings- og assistanceopgaver for foreningen.

4. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling

Til bestyrelsens orientering skal vi redegøre for revisionens formål, omfang og udførelse, vores rapportering i årets løb og i forbindelse med årsregnskabet samt ansvarsfordelingen mellem ejerforeningens ledelse og revisor.

4.1 Revisionens formål og omfang

Det er revisionens formål at styrke årsregnskabet troværdighed. Vi vil undersøge, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og administrationsaftalens regnskabsbestemmelser.

Revisionen vil i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder blive planlagt og udført på grundlag af en systematisk risikovurdering, således at hovedvægten lægges på de poster i årsregnskabet, og de dele af ejerforeningens regnskabs- og rapporteringssystemer, samt øvrige forretningsgange, hvor risikoen for væsentlige fejl er størst. Revisionen sigter således ikke mod at opdage eller rette uvæsentlige fejl, som ikke medfører en ændret helhedsvurdering af årsregnskabet.

Som grundlag for vores risikovurdering indhenter informationer om blandt andet følgende forhold vedrørende ejerforeningen:

- Branche, relevant lovgivning og andre eksterne forhold
- Aktiviteter og anvendt regnskabspraksis
- Mål, strategier og tilhørende forretningsrisici
- Forretningsgange og ejerforeningens interne kontrolsystem.

Som led i vores revisionsplanlægning skal vi gennemgå overordnede interne kontrolsystemer og specifikke kontroller, herunder kontroller i regnskabsprocessen, for at kunne foretage en målrettet risikovurdering.

Revisionen omfatter ikke en gennemgang af samtlige bilag og transaktioner, men udføres ved, at vi ved stikprøver indhenter dokumentation for eller på anden måde får bekræftet bogføringens og årsregnskabet rigtighed. I forbindelse hermed vil vi teste de interne kontroller i det omfang, vi finder det nødvendigt for revisionen af årsregnskabet, ligesom vi vil gennemgå it-anvendelsen under hensyntagen til dennes betydning for årsregnskabet.

Revisionen omfatter tillige en vurdering og stillingtagen til den anvendte regnskabspraksis og de af administrator udøvede regnskabsmæssige skøn.

Væsentlige fejl i årsregnskabet kan skyldes såvel utilsigtede som tilsigtede handlinger eller undladelser. Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Under revisionen vil vi med den fornødne professionelle skepsis have opmærksomheden henledt på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder.

Vi indhenter i forbindelse med planlægningen af revisionen

- administrators vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser
- administrators vurdering af de regnskabs- og kontrolsystemer, den har indført for at imødegå sådanne risici
- administrators kendskab til eventuelle konstaterede eller igangværende undersøgelser om besvigelser.

Vi skal herudover have indsigt i, hvordan bestyrelsen udøver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, administrator har iværksat for at identificere og reagere på risikoen for besvigelser i foreningen, og de interne kontroller, administrator har implementeret for at forebygge disse risici.

Vi skal derudover indhente oplysninger om, hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker ejerforeningen.

Under udførelsen af revisionen skal vi foretage specifikke revisionshandlinger, der er rettet imod forretningsførerselskabets ledelses mulighed for at tilsidesætte etablerede interne kontroller.

Herudover skal vi kontrollere, at årsregnskabet er afstemt til den underliggende bogføring, ligesom vi skal gennemgå væsentlige poster og reguleringer, der er foretaget som led i udarbejdelsen af årsregnskabet.

Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi efter nærmere aftale med administrator foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed.

Vi har ifølge lovgivningen pligt til at underrette hvert medlem af ledelsen (foreningsbestyrelsen og direktionen for forretningsførerselskabet), hvis vi under revisionen bliver bekendt med, at et eller flere medlemmer af ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser, herunder hvidvaskning af penge i tilknytning til udførelsen af deres hverv for foreningen. Denne underretning skal ske, hvis vi har en begrundet formodning om, at forbrydelsen vedrører betydelige beløb eller i øvrigt er af grov karakter, ligesom underretningen indføres i revisionsprotokollatet. Har ledelsen ikke senest 14 dage herefter dokumenteret, at der er taget de fornødne skridt til at standse forbrydelsen, er det vores pligt straks at underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet.

4.2 Revisionens udførelse

Vi vil udføre revisionen i årets løb og i forbindelse med årsafslutningen. Revisionen er ikke afsluttet, før bestyrelsen har taget endelig stilling til årsregnskabet, og vi har forsynet årsregnskabet med revisionspåtegning.

Omfanget af vores arbejde fastlægges ud fra vores samlede vurdering af væsentlighed og risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

Ved revisionen af årsregnskabet vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiseret og korrekt præsenteret i årsregnskabet. Vi vil som led i revisionen overbevise os om, at bogførte aktiver er til stede, at de tilhører ejerforeningen, og at de i bogføringen er indregnet og målt forsvarligt. Vi vil endvidere overbevise os om, at bogførte gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser mv., der påhviler ejerforeningen, er indregnet og målt forsvarligt.

Vi vil undersøge, om alle væsentlige begivenheder indtil datoen for revisionspåtegningen er korrekt medtaget i årsregnskabet.

Med baggrund i ledelsens vurdering aflægges årsregnskabet sædvanligvis med fortsat drift for øje. Ledelsens vurdering kræver stillingtagen til alle tilgængelige oplysninger om ejerforeningens udvikling, herunder især forventet likviditetsudvikling. Vi tager som led i revisionen stilling til ledelsens vurdering.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet vil vi i overensstemmelse med god revisionsskik anmode administrator om at bekræfte en række oplysninger inden for særligt vanskeligt reviderbare områder. Dette kan omfatte oplysninger om eventualforpligtelser i form af pantsætninger, garantistillelser, retssager samt besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt regnskabsposter, hvortil der knytter sig særlig risiko eller usikkerhed.

Når vi som led i vores revision baserer denne på information udarbejdet af ejerforeningen eller af ejerforeningens administrator, skal vi udføre revisionshandlinger for at fastslå, om den modtagne information er nøjagtig og fuldstændig.

Hvis vi under vores revision konstaterer fejl i årsregnskabet, skal vi meddele ejerforeningens daglige ledelse disse, ligesom vi skal bede denne om at korrigere de fundne fejl. Ejerforeningens daglige ledelse skal udtale sig om, hvorvidt eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som er konstateret under revisionen, enkeltvis og sammenlagt vurderes at være uvæsentlige for årsregnskabet som helhed.

Vi vil herudover foretage en helhedsvurdering af årsregnskabet, herunder hvorvidt oplysningerne i noter giver tilstrækkelig supplerende information til, at den økonomiske udvikling kan bedømmes på grundlag af årsregnskabet.

Som foreskrevet i lovgivningen vil vi særskilt påse, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

4.3 Revisors rapportering

Som afslutning på revisionen vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning. Når der er tale om en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger, er denne udtryk for,

- at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen,
- at årsregnskabet er rigtigt opstillet på grundlag af bogføringen og opgjort under omhyggelig hensyntagen til bestående værdier, rettigheder og forpligtelser,
- at årsregnskabet indeholder de krævede oplysninger, herunder fyldestgørende oplysninger om eventuelle usædvanlige forhold, som i væsentlig grad har påvirket årsregnskabet samt væsentlig usikkerheder ved opgørelsen af årsregnskabet,
- at årsregnskabet giver et retvisende billede af de regnskabsposter, der kan henføres til forretningsførerselskabets administration af ejerforeningen,
- at revisionen ikke har givet anledning til supplerende oplysninger eller forbehold.

Da årsregnskabet aflægges i henhold til god regnskabsskik samt ejerforeningens vedtægter, skal revisor i overensstemmelse med god revisorskik, i revisionspåtegningen under supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen omtale, at budgetter ikke er underlagt revision.

I tilslutning til revisionens afslutning vil vi afgive et revisionsprotokollat til årsregnskabet, hvori vi i hovedtræk vil redegøre for væsentlige regnskabs- og revisionsmæssige forhold samt udførte revisionsarbejder og konklusionerne herpå. Vi vil i dette revisionsprotokollat også informere bestyrelsen om eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som administrator har vurderet som uvæsentlige for årsregnskabet som helhed. Hvis vi i forbindelse med revisionen af årsregnskabet har fået forelagt interne specifikationer, rapporter eller lignende, som efter vores opfattelse er nødvendige for stillingtagen til årsregnskabet, vil vi gøre opmærksom herpå i protokollatet.

Herudover vil vi i årets løb afgive revisionsprotokollater, når vi har udført revisionsarbejder, der kan danne grundlag for selvstændige konklusioner, eller når vi i øvrigt anser det for påkrævet.

Hvis vi i forbindelse med revisionen konstaterer svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder i ejerforeningens regnskabs- og registreringssystemer samt øvrige forretningsgange mv., vil dette blive meddelt administrator med vores forslag til afhjælpning heraf. Såfremt der er tale om væsentlige mangler, eller vi i øvrigt finder det påkrævet, vil forholdet tillige blive indført i revisionsprotokollatet.

Vi skal for en ordens skyld bemærke, at revisionen af årsregnskabet ikke er tilrettelagt med henblik på at afdække samtlige svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder, der måtte forekomme i ejerforeningens regnskabs- og registreringssystemer mv.

Bliver vi under revisionen bekendt med forhold, der giver begrundet formodning om, at bestyrelsen eller administrator kan ifalde erstatnings- eller strafansvar, skal vi i henhold til lovgivningen give supplerende oplysninger herom i revisionspåtegningen. Der skal altid gives oplysninger om overtrædelse af:

- straffelovens kapitel 28 og 29 (mandatsvig) samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen,
- den for ejerforeningen fastsatte særlige lovgivning, eller
- lovgivningen om regnskabsaflæggelse, herunder om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale.

Vi er som revisorer underlagt tavshedspligt, og dette indebærer, at vi ikke må videregive fortrolige oplysninger, som vi får kendskab til i forbindelse med revisionen. Denne tavshedspligt omfatter dog ikke oplysninger, som kræves efter gældende lov, domstols- eller voldgiftsavgørelse eller af tilsynsmyndigheder, eller hvor det med rette anses for nødvendigt for at kunne beskytte egne lovlige interesser.

Medmindre anden aftale foreligger, kommunikerer vi elektronisk med ejerforeningen, når dette er hensigtsmæssigt. Kommunikation via internettet indebærer risiko for, at fortrolig information læses af andre end dem, informationen er tiltænkt. Vi påtager os derfor intet ansvar for skader, der måtte opstå som følge af anvendelsen af kommunikation via internettet, ligesom vi ikke vil gøre tilsvarende ansvar gældende over for ejerforeningen.

4.4 Ansvarsfordeling

Revisionen bygger ifølge lovgivningen på følgende fordeling af ansvar for årsregnskabet mellem ejerforeningens ledelse (administrator og bestyrelse) og revisor:

Ledelsens ansvar

Det er administrators ansvar, at ejerforeningens bogføring sker under iagttagelse af lovgivningens regler herom, og at formueforvaltningen foregår på betryggende måde blandt andet ved etablering af et pålideligt internt kontrolsystem.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for en forsvarlig organisation af forvaltning, ligesom bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning i forbindelse med ejerforeningens administration kontrolleres på en tilfredsstillende måde, og at det nødvendige grundlag for revision er til stede.

Det er administrators ansvar, at det gennem hensigtsmæssige forretningsgange samt registrerings- og kontrolsystemer sikres, at tilsigtede og utilsigtede fejl så vidt muligt forebygges samt opdages og korrigeres.

Bestyrelsen og administrator har endvidere ansvar for, at der hvert år udarbejdes et årsregnskab, der opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt god regnskabsskik. Det er ledelsens ansvar, at revisor har adgang til samtlige de oplysninger, som revisor anser for nødvendige til løsning af revisionsopgaven.

Bestyrelsen skal underskrive fremlagte revisionsprotokollater som bekræftelse på, at protokollatet er gennemlæst og er bekendt med indholdet.

Revisors ansvar

Det er revisors ansvar at kontrollere, at det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt god regnskabsskik, og herunder vurdere den anvendte regnskabspraksis samt de af ledelsen afgivne oplysninger og udøvede regnskabsmæssige skøn. Det er endvidere vores ansvar at kontrollere, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl.

Ifølge revisorloven er revisor offentlighedens tillidsrepræsentant i forbindelse med afgivelse af erklæringer, der kræves ifølge lovgivningen eller ikke udelukkende er bestemt til hvervgivers eget brug. Dette indebærer, at vi i forbindelse med erklæringsafgivelsen også skal varetage hensynet til andre regnskabsbrugere end foreningens medlemmer.

Det er ikke vores opgave at udføre revision for at udøve kritik af ejerforeningens forretningsmæssige dispositioner.

Yder vi efter aftale med administrator rådgivning og assistance har vi som rådgivere et selvstændigt ansvar herfor.

4.5 Revisors dokumentationsmateriale

Arbejdspapirer og anden dokumentation, herunder både elektroniske og fysiske arbejdspapirer, der tilvejebringes som led i revisionen, tilhører alene Deloitte. Efter gældende praksis kan sådan dokumentation makuleres eller slettes efter 5 år, medmindre vi anser dokumentationen for fortsat at være af betydning for revisionen.

Findes det hensigtsmæssigt at udlevere materiale eller filer til ejerforeningen, sker dette, under forudsætning af at ejerforeningen alene anvender materialet til eget brug og ikke videregiver dette til tredjemand.

Vi påtager os intet ansvar for ejerforeningens eventuelle egen anvendelse af det udleverede materiale, medmindre der indgås særskilt skriftlig aftale om vores assistance med bearbejdning af materialet og vores ansvar i forbindelse hermed.

4.6 Kvalitetssikring af den udførte revision

I henhold til revisorloven er vi underlagt regler om kvalitetskontrol, der udføres af et af Erhvervsstyrelsen nedsat Revisortilsyn. Revisortilsynet udpeger de personer, der forestår kvalitetskontrollen.

Dette medfører, at vores arbejdsdokumentation, herunder også for revisionen af nærværende ejerforening, stikprøvevis kan blive udvalgt til kvalitetskontrol.

Medlemmer af Revisortilsynet samt de personer, der forestår kvalitetskontrollen, er underlagt tavshedspligt.

4.7 Ejerforeningens offentliggørelse af årsregnskab mv.

Hvis ejerforeningens årsregnskab ønskes offentliggjort i uddrag eller i en form, som afviger fra den, som vi har forsynet med revisionspåtegning, skal vi anbefale, at dette drøftes med os, idet lovgivningen indeholder særlige regler herom, som ejerforeningen skal være opmærksom på. Dette skal dog altid ske ved offentliggørelse af årsregnskabet på ejerforeningens eventuelle hjemmeside i en form, der er anderledes end det dokument, som vi har forsynet med revisionspåtegning.

Ejerforeningen er også forpligtet til at indhente vores forhåndsgodkendelse, før andre dokumenter, hvori vores firmanavn er indeholdt, offentliggøres eller udleveres til tredjemand.

4.8 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Ud over basisrevisionen kan der opstå behov for assistance ved løsning af særlige problemstillinger og opgaver. Hvis der træffes særlige aftaler om udførelse af detaljeret kontrol, afgivelse af særlige erklæringer eller lignende, vil dette blive omtalt i revisionsprotokollen.

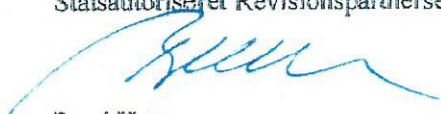
Når vi udfører rådgivnings- og assistanceopgaver, vil vi overveje uafhængighedsbestemmelserne i revisorloven.

5. Erklæring

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 26. maj 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



René Hattens
statsautoriseret revisor

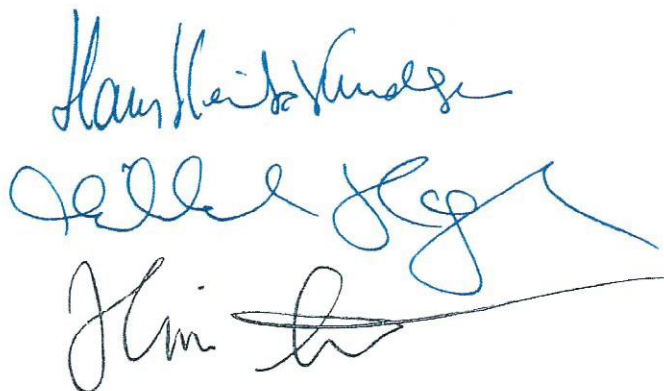
6. Bestyrelsens underskrifter

Undertegnede bestyrelsesmedlemmer bekræfter hermed med vores underskrift, at vi er bekendt med foranstående protokollats indhold samt efter bedste overbevisning, at

- vi er bekendt med ledelsens ansvar for udformning og implementering af interne kontroller til at forebygge og opdage besvigelser,
- der efter vores vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejl i årsregnskabet som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af foreningens aktiver,
- vi ikke har kendskab til oplysninger om besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, der kan have involveret ledelsen eller medarbejdere, og som kan have en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 26. maj 2016

I bestyrelsen



Three handwritten signatures in blue ink, stacked vertically. The top signature is 'Lars Heide', the middle one is 'Jesper Jørgensen', and the bottom one is 'Jens'. Each signature is written in a cursive, flowing style.