

EF Pilegårdsparken

Revisionsprotokol side 12 - 16

Arsregnskab 2014

Munkehatten 1B, 5220 Odense SØ
Tlf.: (+45) 6615 8555, Fax: (+45) 6615 4955
e-mail: odense@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

1 Konklusion på den udførte revision af årsregnskabet

Som selskabets generalforsamlingsvalgte revisorer, har vi afsluttet den i årsregnskabsloven foreskrevne revision af det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for 2014.

1.1 Arsregnskabet

Årsregnskabet udviser følgende:

	2014	2013
	kr.	kr.
Resultat	405.243	-872.036
Aktiver	1.548.212	1.060.064
Egenkapital	938.768	397.592

Revisionens formål, planlægning, omfang og rapportering er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til siderne 1 til 6 i revisionsprotokollat af 9. april 2014.

Såfremt bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med følgende revisionspåtegning:

Til medlemmerne i EF Pilegårdsparken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EF Pilegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

1.2 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet

Baseret på vores revision skal vi fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for ledelsens vurdering af årsregnskabet:

1.2.1 Drøftelser med selskabets daglige ledelse om besvigelser

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt selskabets daglige ledelse om risikoen for besvigelser. Selskabets daglige ledelse har i denne forbindelse oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser. Herudover har vi fået oplyst, at der ikke, på trods af den manglende funktionsadskillelse, vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i selskabets årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af selskabets aktiver. Vi skal i denne forbindelse bemærke, at vi ikke under vores revision har konstateret fejl i årsregnskabet som følge af besvigelser.

1.2.2 Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

I henhold til de internationale revisionsstandarder skal vi over for ledelsen redegøre for eventuelle fejl konstateret under vores revision, som ikke er korrigeret i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at der konstateres administrative og bogføringsmæssige fejl i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, som ikke rettes, da de vurderes ikke at være af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, og for det billede årsregnskabet skal give af selskabet.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret større fejl, som ikke er blevet korrigeret.

2 Selskabets forretningsgange og interne kontroller

Muligheden for at hindre væsentlige fejl i selskabets årsregnskab, herunder fejl forårsaget af besvigelser, minimeres først og fremmest ved, at der ved tilrettelæggelsen af selskabets registreringsystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

2.1 Funktionsadskillelse

Under hensyn til selskabets størrelse og organisation i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at tilrettelægge arbejdsgange og gensidige kontroller for virksomhedens forretningsgange.

Denne situation kan medføre, at virksomheden ikke har kontrolfunktioner, der opdager såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Vi skal i denne sammenhæng specielt fremhæve, at hvervet som bogholder og kasserer varetages af samme person, samt at bogholderen med fuldmagt er dispositionsberettiget til selskabets bankkonti. Vi anser denne sammensætning for en væsentlig svaghed i den interne kontrol.

Den manglende funktionsadskillelse øger risikoen for fejl i selskabets årsregnskab som følge af tilsigtede eller utilsigtede handlinger eller mangler. Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser, bliver ikke nødvendigvis opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Vi skal derfor anbefale, at selskabets ledelse regelmæssigt

laver opfølgende kontroller, eksempelvis gennemgang af bogføringen og kontoudtog for de likvide beholdninger. En sådan gennemgang kan delvis kompensere for de manglende interne kontroller.

Vi skal understrege, at ovennævnte bemærkninger ikke er udtryk for, at vi under vores revision har konstateret konkrete forhold, der kunne indikere uregelmæssigheder eller besvigelser, men skal ses som en understregning af, at funktionsadskillelse normalt er et væsentligt led i et selskabs interne kontrol.

Vi har som følge af den manglende funktionsadskillelse ikke foretaget en detaljeret gennemgang af selskabets interne kontroller, og ej heller baseret vores revision på disse. Vi har i stedet udvidet omfanget af vores øvrige revisionshandling.

3 Kommentarer til årsregnskabet

Vi har følgende kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet:

3.1 Resultatopgørelsen

Vi har foretaget en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år og budgettet. Vi har stikprøvevis bilagsrevideret poster i resultatopgørelsen, ligesom vi har gennemgået bilag efter statusdagen. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger. Der henvises til årsregnskabet og specifikationerne hertil.

3.1.1 Omsætning

Vi har i september foretaget løbende revision af foreningens indtægter, som opkræves via månedlige betalinger. Vores revision viste, at de foretagne opkrævninger sker i henhold til indgåede aftaler og budget.

Foreningen har indtægter fra vaskeri. Vi skal gøre opmærksom på, at der ikke er interne kontroller, som sikrer fuldstændigheden omkring registreringen af de modtagne betalinger. Vi har konstateret, at der hver måned sker indsætning i bank af vaskeripenge og vurderer derfor, at omsætningen er indregnet korrekt i årsrapporten.

Foreningen har desuden indtægter fra udleje af parkeringspladser, herunder betaling fra Q-Park.

Vi skal gøre opmærksom på, at omsætning udenfor foreningens formål kan være momspligtig. Det er vores vurdering, at vaskeriindtægterne har en nær tilknytning til lejemålene og derfor ikke er omfattet af momspligt. Udleje af parkeringspladser er som udgangspunkt momspligtig, men da foreningen ikke er nået grænsen for momsregistrering, som er kr. 50.000, så er den foretagne fakturering uden moms korrekt.

3.2 Balancen

Generelt er balanceposterne stikprøvevis afstemt til underliggende dokumentation eller analyseret. Indregningen af aktiver og forpligtelser er vurderet, ligesom vi har vurderet regnskabsmæssige skøn og drøftet disse med ledelsen.

Dette har givet anledning til følgende kommentarer:

3.2.1 Materielle anlægsaktiver

Vi har kontrolleret, at foreningen er tinglyst som ejer af den lejlighed, som bebos af viceværten. Der er i lighed med regnskabspraksis ikke afskrevet på lejligheden.

Lejligheden er solgt i begyndelsen af 2015. Vi opfordrer til, at det oprindelige skøde på lejligheden samt dokumentation for handelsomkostninger fremskaffes, da der i 2015 skal opgøres en avance i forbindelse med salget. Denne avance vil være skattepligtig for medlemmerne af foreningen.

3.2.2 Likvide beholdninger

Indestående i Danske Bank er afstemt til årsoversigt fra banken.

Vi har fået forelagt dokumentation på, at bestyrelsen fra februar 2014 har givet ny administrator fuldmagt til at disponere over foreningens konti i Danske Bank.

Viceværten har et mindre kontant beløb til rådighed. Vi opfordrer til, at bestyrelsen med uregelmæssige mellemrum foretager en kontroloptælling af beløbet.

3.2.3 Egenkapital

Foreningens vedtægter har i §17 en bestemmelse om, at der skal være oprettet en grundfond, som gennem indbetalinger fra medlemmerne skal nå op på et beløb, svarende til 5% af ejendomsværdien for samtlige ejerlejligheder i ejendommen. Pr. 31. december 2014 er der indbetalt kr. 1.13.337 til grundfonden, heraf kr. 135.936 i 2014. Vi mangler dokumentation til at kunne vurdere, om grundfonden lever op til vedtægternes krav og anbefaler, at denne dokumentation fremskaffes.

Der har i tidligere år været foretaget henlæggelser til kommende investeringer. På ekstraordinær generalforsamling i juli 2014 har foreningens medlemmer besluttet at igangsætte renovering af taghætter på ejendommene. Skønnet omkostning ved renoveringen udtør kr 600.000. Det blev samtidig besluttet at renovere ejendommens gavle efterhånden som foreningen har likviditet hertil. Vi opfordrer til, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan for foreningen. Henlæggelsen udgør kr. 0 pr. 31. december 2014.

4 Skatteforhold

Ud fra foreningens vedtægter og en gennemgang af den bogførte omsætning er det vores vurdering, at foreningen ikke har skattepligtige aktiviteter, og der er i overensstemmelse hermed ikke indregnet skat i resultatopgørelsen. Det er muligt, at SKAT kan anlægge en anden vurdering.

5 Øvrige oplysninger

Øvrige væsentlige oplysninger til regnskabsaflæggelsen:

5.1 Ledelsens regnskabserklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2014 har selskabets ledelse over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

5.2 Eftersyn af ledelsens protokoller og overholdelse af bogføringsloven

Vi har foretaget kontrol af, at ledelsen overholder de pligter, som den ifølge selskabslovgivningen er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller mv. Endvidere har vi påset, at selskabet overholder bogføringsloven.

5.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Vi har, siden afgivelse af vores seneste protokollat, udført følgende opgaver for selskabet:

- Assistance ved opstilling af årsregnskabet

6 **Erklæring**

I henhold til lov nr. 468 af 17. juni 2008 om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Odense, den 23. marts 2015

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor



Fremlagt den 23. marts 2015

Bestyrelse:



Sonni Rindom Hansen



Anne-Lise Søsted Olsen



Ib Strøm