

E/F Snorreshus

Havneholmen 21 5, 1561 København V
CVR-nr. 28 90 83 34

Årsrapport for 2023

Foreningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Foreningen

E/F Snorreshus
c/o WA ApS
Havneholmen 21 5
1561 København V
Telefon: 32 64 46 00
Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 90 83 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Naya Fage-Pedersen
Thomas Elkjær
Kristian Foldager
Lisbeth Gasparski

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for E/F Snorreshus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 22. april 2024

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Formand

Naya Fage-Pedersen

Thomas Elkjær

Kristian Foldager

Lisbeth Gasparski

Administrator

Christina Rud

Vedtaget på generalforsamling den / 2024

Dirigent

Til medlemmerne i E/F Snorreshus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Snorreshus for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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 foreningen 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 22. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget	2022 DKK
		2023 DKK	
Ejerforeningsbidrag	2.445.001	2.445.000	2.445.001
1 Lejeindtægter	68.975	48.000	67.553
Vaskeriindtægter	187.294	160.000	170.111
Indbetalt til byggekonto	38.177	38.000	38.176
Øvrige indtægter	24.559	10.000	22.427
Anvendt i året byggekonto	0	0	671.337
Indtægter i alt	2.764.006	2.701.000	3.414.605
2 Vedligeholdelse, løbende	-267.457	-250.000	-425.489
3 Vedligeholdelse, større	-830.739	-1.100.000	-1.259.840
4 Ejendomsskat og forsikringer	-174.071	-165.000	-158.593
5 Forbrugsafgifter	-659.213	-690.000	-699.707
6 Renholdelse	-714.688	-665.000	-644.417
7 Administrationsomkostninger	-352.361	-344.000	-306.932
8 Øvrige foreningsomkostninger	-29.093	0	-30.355
Omkostninger i alt	-3.027.622	-3.214.000	-3.525.333
Resultat før finansielle poster	-263.616	-513.000	-110.728
Finansielle indtægter	11.220	0	0
Finansielle omkostninger	-574	0	-14.358
Finansielle poster i alt	10.646	0	-14.358
Årets resultat	-252.970	-513.000	-125.086
Forslag til resultatdisponering			
Overført til byggekonto	38.177	38.000	38.177
Overført restandel af årets resultat	-291.147	-551.000	-163.263
Overført til "Overført resultat" i alt	-252.970	-513.000	-125.086
I alt	-252.970	-513.000	-125.086

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
9	Fælleslån, tag og vinduesrenovering	2.890.753	3.098.488
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.890.753	3.098.488
	Anlægsaktiver i alt	2.890.753	3.098.488
	Tilgodehavende hos beboere	8.312	0
	Andre tilgodehavender	3.077	16.795
	Tilgodehavender i alt	11.389	16.795
	Likvide beholdninger	2.072.261	2.317.272
	Omsætningsaktiver i alt	2.083.650	2.334.067
	Aktiver i alt	4.974.403	5.432.555

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Overført resultat	1.880.841	2.171.988
	Egenkapital før andre reserver	1.880.841	2.171.988
10	Byggekonto	38.177	0
	Andre reserver i alt	38.177	0
	Egenkapital i alt	1.919.018	2.171.988
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.595.580	2.834.366
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.595.580	2.834.366
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	260.000	235.000
	Modtagne forudbetalinger og deposita	0	2.738
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.474	0
12	Anden gæld	149.331	188.463
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	459.805	426.201
	Gældsforpligtelser i alt	3.055.385	3.260.567
	Passiver i alt	4.974.403	5.432.555

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	2.171.988	2.171.988
Indbetalt i året	-38.177	0
Årets resultat	-252.970	-252.970
Saldo pr. 31.12.23	1.880.841	1.919.018

	2023	Ikke revideret budget	2022
	DKK	DKK	DKK
1. Lejeindtægter			
Kælderrum	58.775	0	57.353
Loftsrum	10.200	0	10.200
Budget		48.000	
I alt	68.975	48.000	67.553

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	3.001	0	981
Glarmester	2.166	0	0
Tag og facade	569	0	24.610
Porttelefoner	13.940	0	0
Småanskaffelser	28.767	0	3.267
Murer	2.804	0	4.060
Tømrer	12.575	0	2.539
Andre håndværkere	0	0	5.805
Blikkenslager og VVS	33.509	0	6.933
Varmeanlæg	0	0	23.609
Elektriker	201	0	19.489
Kloak og faldstammer	8.820	0	3.723
Have- og gårdanlæg	39.623	0	22.984
Drift af vaskeri og blødgøringsanlæg	97.781	0	109.200
Låseservice	857	0	6.107
Ingeniør og arkitekt	2.707	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	3.948	0	192.182
Fælles værksted	8.578	0	0
Diverse vedligeholdelse	7.611	0	0
Budget		250.000	
I alt	267.457	250.000	425.489

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse, større

Facaderenovering	830.739	0	1.259.840
Budget		1.100.000	
I alt	830.739	1.100.000	1.259.840

4. Ejendomsskat og forsikringer

Forsikringer	174.071	0	158.593
Budget		165.000	
I alt	174.071	165.000	158.593

5. Forbrugsafgifter

El	59.941	0	135.161
Vand	252.902	0	275.264
Renovation m.v.	346.370	0	289.282
Budget		690.000	
I alt	659.213	690.000	699.707

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

6. Renholdelse

Viceværtsservice	501.159	0	401.493
Trappevask, rengøring m.v.	110.733	0	144.746
Materialer, vicevært	12.901	0	13.699
Snerydning	5.250	0	1.750
Ejendomsservice	84.645	0	82.729
Budget		665.000	
I alt	714.688	665.000	644.417

7. Administrationsomkostninger

Bestyrelsen	18.615	0	16.746
Kontorhold	16.316	0	12.808
Andre ejeforeningsudgifter	43.475	0	50.538
Småanskaffelser og vedligeholdelse	3.742	0	6.144
Administration	122.755	0	104.674
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	0	17.500
Varmeregnskabshonorar	68.866	0	70.680
Porto og gebyrer	18.741	0	16.391
Konsulent	36.556	0	9.611
Gårdfest	1.295	0	1.840
Budget		344.000	
I alt	352.361	344.000	306.932

8. Øvrige foreningsomkostninger

Foreningen Bryggenet	29.093	0	30.355
I alt	29.093	0	30.355

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

9. Fælleslån, tag og vinduesrenovering

Fælleslån ejere, tag og vinduesrenovering	2.890.753	3.098.488
I alt	2.890.753	3.098.488

10. Byggekonto

Reserveret pr. 01.01	0	633.160
Anvendt i året	0	-671.337
Indbetalt i året	38.177	38.177
Reserveret pr. 31.12.23	38.177	0

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditorer	50.474	0
I alt	50.474	0

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
12. Anden gæld		
Opkrævet acontovarme	544.500	539.770
Afholdte udgifter til opvarmning	-457.056	-423.877
Varmeregnskab i alt	87.444	115.893
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	23.728	10.483
ATP og andre sociale ydelser	852	568
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	12.807	0
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	37.387	11.051
Øvrig anden gæld	22.000	32.934
Mellemregning administrator	2.500	28.585
Øvrig anden gæld i alt	24.500	61.519
Anden gæld, kortfristet i alt	149.331	188.463

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Ejerforeningsbidrag, lejeindtægter m.v.

Ejerforeningsbidrag og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).