

E/F Snorreshus

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.05.25

Louise Larsen
Dirigent

Foreningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

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
Thomas Elkjær
Kristian Foldager
Lisbeth Gasparski

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for E/F Snorreshus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 22. maj 2025

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Formand

Thomas Elkjær

Kristian Foldager

Lisbeth Gasparski

Administrator

Louise Larsen

Vedtaget på generalforsamling den 22. maj 2025

Dirigent

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

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Snorreshus for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse 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 revisors 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

Foreningen 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 klasse 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.

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 oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Ejerforeningsbidrag	2.443.190	2.445.000	2.445.001
1 Lejeindtægter	64.300	65.000	68.975
Vaskeriindtægter	225.200	207.000	187.294
Indbetalt til byggekonto	0	38.000	38.177
Øvrige indtægter	0	20.000	24.559
Indtægter i alt	2.732.690	2.775.000	2.764.006
2 Vedligeholdelse, løbende	-376.929	-400.000	-267.457
3 Vedligeholdelse, større	0	-460.000	-830.739
4 Ejendomsskat og forsikringer	-188.540	-199.000	-174.071
5 Forbrugsafgifter	-739.638	-760.000	-659.213
6 Renholdelse	-711.795	-660.000	-714.688
7 Administrationsomkostninger	-328.206	-318.000	-352.363
8 Øvrige foreningsomkostninger	-33.688	0	-29.093
Omkostninger i alt	-2.378.796	-2.797.000	-3.027.624
Resultat før finansielle poster	353.894	-22.000	-263.618
Finansielle indtægter	29.042	30.000	11.220
Finansielle omkostninger	-271	0	-574
Finansielle poster i alt	28.771	30.000	10.646
Årets resultat	382.665	8.000	-252.972
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "byggekonto"	0	38.000	38.177
Overført restandel af årets resultat	382.665	-30.000	-291.149
I alt	382.665	8.000	-252.972

Note	AKTIVER		31.12.24	31.12.23
			DKK	DKK
	Fælleslån, tag og vinduesrenovering		2.760.465	2.890.753
	Finansielle anlægsaktiver i alt		2.760.465	2.890.753
	Anlægsaktiver i alt		2.760.465	2.890.753
	Tilgodehavende hos beboere		0	8.312
	Andre tilgodehavender		0	3.077
	Periodeafgrænsningsposter		9.355	0
	Tilgodehavender i alt		9.355	11.389
	Likvide beholdninger		2.391.538	2.072.261
	Omsætningsaktiver i alt		2.400.893	2.083.650
	Aktiver i alt		5.161.358	4.974.403

Note	PASSIVER	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Overført resultat	2.263.506 1.880.841
	Egenkapital før andre reserver	2.263.506 1.880.841
9	Byggekonto	76.353 38.177
	Andre reserver i alt	76.353 38.177
	Egenkapital i alt	2.339.859 1.919.018
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.565.058 2.595.580
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.565.058 2.595.580
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	150.000 260.000
	Modtagne forudbetalinger og deposita	300 0
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.660 50.474
11	Anden gæld	86.481 149.331
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	256.441 459.805
	Gældsforpligtelser i alt	2.821.499 3.055.385
	Passiver i alt	5.161.358 4.974.403

Beløb i DKK	Overført resultat	Byggekonto	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	1.880.841	38.177	1.919.018
Indbetalt i året	0	38.176	38.176
Årets resultat	382.665	0	382.665
Saldo pr. 31.12.24	2.263.506	76.353	2.339.859

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK
1. Lejeindtægter			
Kælderrum	55.900	0	58.775
Loftsrum	8.400	0	10.200
Budget		65.000	
I alt	64.300	65.000	68.975

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	6.395	0	3.001
Glarmester	0	0	2.166
Tag og facade	0	0	569
Porttelefoner	0	0	13.940
Småanskaffelser	37.493	0	28.767
Murer	30.742	0	2.804
Tømrer	7.861	0	12.575
Blikkenslager og VVS	54.548	0	33.509
Varmeanlæg	109.244	0	0
Elektriker	1.871	0	201
Kloak og faldstammer	0	0	8.820
Have- og gårdanlæg	33.723	0	39.623
Drift af vaskeri og blødgøringsanlæg	57.568	0	97.781
Låseservice	19.126	0	857
Ingeniør og arkitekt	0	0	2.707
Andre vedligeholdelsesomkostninger	0	0	3.948
Fælles værksted	0	0	8.578
Diverse vedligeholdelse	18.358	0	7.611
Budget		400.000	
I alt	376.929	400.000	267.457

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse, større

Facaderenovering	0	0	830.739
Budget		460.000	
I alt	0	460.000	830.739

4. Ejendomsskat og forsikringer

Forsikringer	188.540	0	174.071
Budget		199.000	
I alt	188.540	199.000	174.071

5. Forbrugsafgifter

El	58.598	0	59.941
Vand	291.208	0	252.902
Renovation m.v.	389.832	0	346.370
Budget		760.000	
I alt	739.638	760.000	659.213

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

6. Renholdelse

Viceværtsservice	498.278	0	501.159
Trappevask, rengøring m.v.	99.192	0	110.733
Materialer, vicevært	10.481	0	12.901
Snerydning	2.315	0	5.250
Ejendomsservice	101.529	0	84.645
Budget		660.000	
I alt	711.795	660.000	714.688

7. Administrationsomkostninger

Bestyrelsen	31.360	0	58.861
Kontorhold	18.038	0	16.316
Småanskaffelser og vedligeholdelse	44.351	0	3.742
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	5.645	0	4.524
Administration	125.313	0	122.755
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.500	0	22.000
Varmeregnskabshonorar	57.821	0	68.866
Porto og gebyrer	18.551	0	18.743
Hjemmeside/webportal	3.912	0	0
Konsulent	3.715	0	36.556
Budget		318.000	
I alt	328.206	318.000	352.363

8. Øvrige foreningsomkostninger

Foreningen Bryggenet	33.688	0	29.093
I alt	33.688	0	29.093

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Byggekonto

Reserveret pr. 01.01	38.177	0
Indbetalt i året	38.176	38.177
Reserveret pr. 31.12.24	76.353	38.177

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditorer	19.660	50.474
I alt	19.660	50.474

11. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	544.750	544.500
Afholdte udgifter til opvarmning	-532.757	-457.056
Varmeregnskab i alt	11.993	87.444
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	14.375	23.728
ATP og andre sociale ydelser	891	852
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	14.094	12.807
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	29.360	37.387
Øvrig anden gæld	31.553	22.000
Mellemregning administrator	13.575	2.500
Øvrig anden gæld i alt	45.128	24.500
Anden gæld, kortfristet i alt	86.481	149.331

12. 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 rentekomkostninger, 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 finansiell omkostning.

12. 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 tabsrisci 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).

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.”

Thomas Elkjær

Bestyrelse

Serienummer: 40050476-5c5c-43c3-8c55-b338685f5c0f

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-22 05:38:07 UTC



Peter Ulrik Andersen

Bestyrelse

Serienummer: c8553e1d-63c6-44f0-8027-8d4331946a7b

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-22 07:26:52 UTC



Michael Lindskov Pedersen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: f02970e2-024b-4f8b-a412-c2ca4d8e80b0

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-05-22 08:37:25 UTC



Louise Larsen

WA ApS CVR: 28322143

Dirigent

Serienummer: 20bd8107-9c63-45c4-9931-ac4580d97ac2

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-05-23 07:25:12 UTC



Lisbeth Gasparski

Bestyrelse

Serienummer: 54e3c7ca-e6bb-46a8-bf13-d78cd16f84ea

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-24 10:38:12 UTC



Kristian Illemann Foldager

Bestyrelse

Serienummer: 87793e38-6fe1-4445-8d6c-4e5380ec7966

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-25 10:12:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.