

E/F Snorreshus

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

Årsrapport for 2025

Penneo dokumentnøgle: KIBCI-LR9QZ-QXBUK-Y50EH-DV8MA-B49ZZ

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
Kristian Foldager
Lisbeth Gasparski
Naya Fage-Pedersen

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 30. marts 2026

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Formand

Kristian Foldager

Lisbeth Gasparski

Naya Fage-Pedersen

Administrator

Louise Larsen

Vedtaget på generalforsamling den / 2026

Dirigent

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

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Snorreshus for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 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

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 30. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Note	2025 DKK	Ikke revideret budget		2024 DKK
		2025 DKK		
Ejerforeningsbidrag	2.445.001	2.445.000		2.443.190
1 Lejeindtægter	66.967	64.000		64.300
Vaskeriindtægter	204.932	220.000		225.200
Indtægter i alt	2.716.900	2.729.000		2.732.690
2 Vedligeholdelse, løbende	-326.367	-700.000		-376.929
3 Vedligeholdelse, større	0	-350.000		0
4 Ejendomsskat og forsikringer	-192.448	-195.000		-188.540
5 Forbrugsafgifter	-756.640	-772.200		-739.638
6 Renholdelse	-733.172	-720.000		-711.795
7 Administrationsomkostninger	-270.087	-386.125		-328.206
8 Øvrige foreningsomkostninger	-51.065	0		-33.688
Omkostninger i alt	-2.329.779	-3.123.325		-2.378.796
Resultat før finansielle poster	387.121	-394.325		353.894
Finansielle indtægter	8.799	25.000		29.042
Finansielle omkostninger	0	0		-271
Finansielle poster i alt	8.799	25.000		28.771
Årets resultat	395.920	-369.325		382.665

Forslag til resultatdisponering

Overført til "byggekonto"	385.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	10.920	-369.325	382.665
I alt	395.920	-369.325	382.665

Note	AKTIVER		31.12.25	31.12.24
			DKK	DKK
	Fælleslån, tag og vinduesrenovering		2.566.008	2.760.465
	Finansielle anlægsaktiver i alt		2.566.008	2.760.465
	Anlægsaktiver i alt		2.566.008	2.760.465
	Andre tilgodehavender		4.894	0
	Periodeafgrænsningsposter		0	9.355
	Tilgodehavender i alt		4.894	9.355
	Likvide beholdninger		2.890.877	2.391.538
	Omsætningsaktiver i alt		2.895.771	2.400.893
	Aktiver i alt		5.461.779	5.161.358

PASSIVER		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Note			
	Overført resultat	2.274.426	2.263.506
	Egenkapital før andre reserver	2.274.426	2.263.506
9	Byggekonto	499.529	76.353
	Andre reserver i alt	499.529	76.353
	Egenkapital i alt	2.773.955	2.339.859
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.375.251	2.565.058
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.375.251	2.565.058
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	170.000	150.000
	Modtagne forudbetalinger og deposita	11.750	300
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.095	19.660
11	Anden gæld	107.728	86.481
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	312.573	256.441
	Gældsforpligtelser i alt	2.687.824	2.821.499
	Passiver i alt	5.461.779	5.161.358

Beløb i DKK	Overført resultat	Byggekonto	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	2.263.506	76.353	2.339.859
Hensat til vedligeholdelse	-385.000	385.000	0
Indbetalt i året	0	38.176	38.176
Årets resultat	395.920	0	395.920
Saldo pr. 31.12.25	2.274.426	499.529	2.773.955

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
1. Lejeindtægter			
Kælderrum	56.367	0	55.900
Loftsrum	10.600	0	8.400
Budget		64.000	
I alt	66.967	64.000	64.300

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	7.037	0	6.395
Porttelefoner	938	0	0
Småanskaffelser	38.635	0	37.493
Murer	24.655	0	30.742
Tømrer	1.913	0	7.861
Blikkenslager og VVS	34.124	0	54.548
Varmeanlæg	27.763	0	109.244
Elektriker	15.470	0	1.871
Have- og gårdanlæg	26.297	0	33.723
Drift af vaskeri og blødgøringsanlæg	86.844	0	57.568
Låseservice	25.365	0	19.126
Diverse vedligeholdelse	20.401	0	18.358
Andre vedligeholdelsesomkostninger 4	16.925	0	0
Budget		700.000	
I alt	326.367	700.000	376.929

		Ikke revideret budget	
	2025	2025	2024
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse, større

Budget		350.000	
I alt	0	350.000	0

4. Ejendomsskat og forsikringer

Forsikringer	192.448	0	188.540
Budget		195.000	
I alt	192.448	195.000	188.540

5. Forbrugsafgifter

El	54.829	0	58.598
Vand	295.495	0	291.208
Renovation m.v.	406.316	0	389.832
Budget		772.200	
I alt	756.640	772.200	739.638

		Ikke revideret budget	
	2025	2025	2024
	DKK	DKK	DKK

6. Renholdelse

Viceværtsservice	518.741	0	498.278
Trappevask, rengøring m.v.	110.808	0	99.192
Materialer, vicevært	9.121	0	10.481
Snerydning	2.888	0	2.315
Ejendomsservice	91.614	0	101.529
Budget		720.000	
I alt	733.172	720.000	711.795

7. Administrationsomkostninger

Bestyrelsen	19.057	0	31.360
Kontorhold	19.163	0	18.038
Småanskaffelser og vedligeholdelse	25.531	0	44.351
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	1.435	0	5.645
Administration	128.500	0	125.313
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.500	0	19.500
Varmeregnskabshonorar	37.580	0	57.821
Porto og gebyrer	16.535	0	18.551
Hjemmeside/webportal	1.187	0	3.912
Konsulent	1.599	0	3.715
Budget		386.125	
I alt	270.087	386.125	328.206

8. Øvrige foreningsomkostninger

Foreningen Bryggenet	38.815	0	33.688
Energimærkning	12.250	0	0
I alt	51.065	0	33.688

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Byggekonto

Reserveret pr. 01.01	76.353	38.177
Hensat i året	385.000	0
Indbetalt i året	38.176	38.176
Reserveret pr. 31.12.25	499.529	76.353

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditorer	23.095	19.660
I alt	23.095	19.660

11. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	543.560	544.750
Afholdte udgifter til opvarmning	-528.233	-532.757
Varmeregnskab i alt	15.327	11.993
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	14.492	14.375
ATP og andre sociale ydelser	891	891
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	21.503	14.094
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	36.886	29.360
Øvrig anden gæld	40.365	31.553
Mellemregning administrator	15.150	13.575
Øvrig anden gæld i alt	55.515	45.128
Anden gæld, kortfristet i alt	107.728	86.481

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 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 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 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 (andelsværdi) 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."

Helle Søndergaard

WA ApS CVR: 28322143

Administrator

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 4e4bf628-ccff-4904-8431-df8c45d5030d

IP: 94.18.xxx.xxx

2026-08-20 12:55:13 UTC



Kristian Illemann Foldager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Snorreshus

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-08-21 08:30:31 UTC



Lisbeth Gasparski

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Snorreshus

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-08-23 10:20:47 UTC



Peter Ulrik Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Snorreshus

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-08-24 17:21:38 UTC



Naya Fage-Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Snorreshus

Serienummer: b3a0cdca-d753-45d5-8bd0-1780d5fa71dc

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-08-24 20:20:26 UTC



Michael Lindskov Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ab9fb36c-80de-4f19-add6-8bb966291a30

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-08-25 08:27:50 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.