

**Ejerforeningen
Snorreshus**

Arsrapport for 2013

(CVR nr.: 28 90 83 34)

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2014**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	6
Balance pr. 31. december 2013	7
Budgetsammenligning	9
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Ejerforening : Ejerforeningen Snorreshus

Matr. Nr. : Matr. Nr. 190 og 191 Amagerbro Kvarter

Beliggenhed : Snorresgade 2 - 8, Islands Brygge 29 - 33 og Halfdansgade 1 - 5,
2300 København S

Antal lejligheder : I ejendommen er der 117 lejligheder med et samlet fordelingstal på 8.162

Forsikringsforhold : Ejendommen er forsikret hos Codan

Bestyrelse : Flemming Toft (formand)
Dorte Brandt Jensen
Phillip Arnaa
Peter Ulrik Andersen
Peder Lycke Nielsen

Administrator : ATZ Administration I/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup

Revisor : AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Vedtægter : De seneste vedtægter er af den 13. april 1993, tinglyst 23.april 2003.

Årsrapportens godkendelse

Administrator og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Ejerforeningen Snorreshus.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2014

Bestyrelse

Flemming Toft
(formand)

Dorte Brandt Jensen

Phillip Arnaa

Peter Ulrik Andersen

Peder Lycke Nielsen

Administrator

ATZ Administration I/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Snorreshus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Snorreshus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

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 udforme 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.

Den uafhængige revisors påtegning - forsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. april 2014

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Ejerbidrag indregnes i det år, indtægterne vedrører.

Eksterne omkostninger:

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til renholdelse af ejendom, herunder ejendomspasning, vedligeholdelse, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balance

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til en individuel vurdering af eventuel tabsrisiko.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gældsforpligtelser:

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2013

Note	2013	2012
Indtægter		
	3.111.709	3.134.304
7	165.312	169.476
	<u>3.277.021</u>	<u>3.303.780</u>
Omkostninger		
1	655.919	597.665
2	443.219	460.842
	82.135	62.374
3	271.832	464.790
4	379.826	314.181
5	1.025.329	578.704
6	26.380	28.560
	<u>2.884.640</u>	<u>2.507.116</u>
	392.381	796.664
	1.050	3.420
	<u>393.431</u>	<u>800.084</u>
	38.153	38.177
	<u>431.584</u>	<u>838.261</u>

Balance pr. 31. december 2013

Aktiver

Note		2013	2012
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender:		
	Diverse tilgodehavender	30.703	19.297
8	Varmeregnskab	14.688	11.778
9	Igangværende tag- og vinduesrenovering	5.641.151	6.083.484
		<u>5.686.542</u>	<u>6.114.559</u>
	Likvide midler		
	Sparekassen Sjælland 1040, driftkonto	864.044	0
	Sparekassen Sjælland 4986, indfrielseskonto	3.431.767	0
	Danske Bank 0137	266	613.689
		<u>4.296.077</u>	<u>613.689</u>
	Aktiver	<u><u>9.982.619</u></u>	<u><u>6.728.248</u></u>

Balance pr. 31. december 2013

Passiver

Note		2013	2012
	Egenkapital		
11	Egenkapital	<u>3.059.534</u>	<u>2.627.950</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning medlemmer	4.137	4.976
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	398.338	4.095.322
	Refusion af fællesbidrag	22.466	0
	Sparekassen Sjælland 1065, byggekredit	6.498.144	0
		<u>6.923.085</u>	<u>4.100.298</u>
	Passiver	<u>9.982.619</u>	<u>6.728.248</u>

Budgetsammenligning for året 1. januar - 31. december 2013

	Regnskab	Budget	Budget- afvigelse
Indtægter			
Fællesbidrag ¹	3.111.709	2.387.077	724.632
Diverse indtægter	165.312	172.200	-6.888
	<u>3.277.021</u>	<u>2.559.277</u>	<u>717.744</u>
Omkostninger			
Afgifter og forsikring	655.919	631.000	-24.919
EjendomsPasning	443.219	525.200	81.981
Elektricitet	82.135	85.000	2.865
Administration	271.832	271.000	-832
Vedligeholdelse	379.826	430.000	50.174
Større vedligeholdsesarbejder	1.025.329	500.000	-525.329
Abonnementer	26.380	30.000	3.620
	<u>2.884.640</u>	<u>2.472.200</u>	<u>-412.440</u>
Resultat før finansielle poster	392.381	87.077	305.304
Finansielle indtægter	1.050	0	1.050
Resultat før indbetaling til byggekonto	<u>393.431</u>	<u>87.077</u>	<u>306.354</u>
Indbetalt til byggekonto	38.153	0	38.153
Resultat i alt	<u><u>431.584</u></u>	<u><u>87.077</u></u>	<u><u>344.507</u></u>

¹Budgetterede fællesbidrag efter optagelse af fælleslån

Noter til regnskabet

	2013	2012
Note 1 - Afgifter og ejendomsforsikring		
Renovation	240.195	215.366
Vandafgift	293.392	262.979
Ejendomsforsikring	122.332	119.320
	<u>655.919</u>	<u>597.665</u>
 Note 2 - EjendomsPasning		
Vicevært	308.908	326.637
Rengøring, vinduespolering m.v.	132.181	134.205
Snerydning og vejsalt	2.130	0
	<u>443.219</u>	<u>460.842</u>
 Note 3 - Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	138.000	135.000
Anden administration, optagelse af fælleslån	13.125	0
Revisionshonorar	16.000	12.000
Revisionshonorar ifm. byggesagen	0	3.750
Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab	42.998	39.547
Konsulenthonorar, tag/facade	0	249.875
Tab på debitorer	0	849
Arbejdsskadeforsikring	3.418	2.375
Porto og gebyrer	16.841	9.705
Diverse kontorudgifter	3.723	353
Andre ejerforeningsudgifter, herunder generalforsamling og møder	20.206	11.336
Gårdfest	17.521	0
	<u>271.832</u>	<u>464.790</u>
 Note 4 - Vedligeholdelsesomkostninger		
Murer	17.031	7.323
Tømrer og snedker	22.180	33.286
Maler	22.859	7.838
Blikkenslager	58.187	35.948
Centralvarmeanlæg	40.109	16.729
Vaskeri	39.488	53.953
Elektriker	21.546	79.282
Haveanlæg	9.982	15.031
Porttelefon	31.913	3.961
Låse og nøgler	16.833	15.073
Kloakarbejde	21.095	0
Glarmester	0	2.650
Smed og mekaniker	1.358	15.382
Faldstammer	36.791	6.420
Rørreovering	0	11.488
Andre håndværkere	11.266	6.442
Oprydning	20.576	0
Materialeindkøb	8.612	3.375
	<u>379.826</u>	<u>314.181</u>

Noter til regnskabet

	2013	2012
Note 5 - Større vedligeholdelsesarbejder		
Tagrenovering	430.638	125.000
Fugeudbedringer	0	90.000
Ekstraarbejde renovering	138.383	0
Trappe, døre, kælderdøre samt elarbejde	182.071	49.950
Faldstammer	15.622	134.154
Udskiftning af nedløbsrør mv.	17.091	113.350
Malerarbejde	216.589	66.250
Nyt låsesystem	24.935	0
	1.025.329	578.704
Note 6 - Abonnementer		
Elektrolyse-service	11.600	0
Diverse abonnementer	500	0
Bryggenet	14.280	28.560
	26.380	28.560
Note 7 - Andre indtægter		
Vaskeri	116.012	117.076
Leje kælder- og loftsrum	49.300	52.400
	165.312	169.476
Note 8 - Varmeregnskab		
Indbetalte a conto bidrag	-565.600	-560.550
Afholdte udgifter	580.288	572.328
	14.688	11.778
Note 9 - Igangværende tag- og vinduesrenovering		
Saldo primo	6.083.484	0
Tilgang	2.989.232	6.083.484
	9.072.716	6.083.484
Foreløbigt indfriet	-3.431.565	0
Saldo ultimo	5.641.151	6.083.484
Note 10 - Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Håndværkere m.v.	326.729	4.037.324
Mellemregning ATZ	20.125	6.225
Lønsumsafgift	2.640	0
A-skat	4.184	7.065
Feriepengeforpligtelse	28.660	28.958
Revisionshonorar	16.000	15.750
	398.338	4.095.322

Noter til regnskabet

	2013	2012
Note 11 - Egenkapital		
Fremført resultat		
Saldo primo	2.338.358	1.538.274
Årets resultat	393.431	800.084
Fremført resultat til næste år	<u>2.731.789</u>	<u>2.338.358</u>
Byggekonto		
Saldo primo	289.592	251.415
Indbetalt i året	38.153	38.177
Saldo ultimo	<u>327.745</u>	<u>289.592</u>
Egenkapital i alt	<u>3.059.534</u>	<u>2.627.950</u>