

E/F Snorreshus

Kongevejen 340 3 th, 2840 Holte
CVR-nr. 28 90 83 34

Årsrapport for 2022

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 AtZ Administration & Rådgivning ApS
Kongevejen 340 3 th
2840 Holte
Telefon: 33 55 16 70
Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 90 83 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Naya Fage-Pedersen
Alexander Leise-Hansen
Anne-Mette Manelius Greisen
Lisbeth Gasparski

Administrator

AtZ Administration & Rådgivning

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2023

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Formand

Naya Fage-Pedersen

Alexander Leise-Hansen

Anne-Mette Manelius Greisen Lisbeth Gasparski

Administrator

AtZ Administration & Rådgivning

Vedtaget på generalforsamling den 24. maj 2023

Dirigent

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

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Snorreshus for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

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, modifi-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

cere 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 24. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Note	2022 DKK	Ikke revideret budget	2021 DKK
		2022 DKK	
Fællesbidrag	2.445.001	2.445.000	2.445.001
1 Lejeindtægter	67.553	48.000	51.267
Vaskeriindtægter	170.111	124.877	139.686
Indbetalt til byggekonto	38.176	38.000	38.177
Øvrige indtægter	22.427	10.000	23.499
Anvendt i året byggekonto	671.337	633.000	0
Indtægter i alt	3.414.605	3.298.877	2.697.630
2 Vedligeholdelse, løbende	-425.489	-375.000	-309.916
3 Vedligeholdelse, større	-1.259.840	-1.850.000	-384.472
4 Ejendomsskat og forsikringer	-158.593	-160.000	-153.149
5 Forbrugsafgifter	-699.707	-630.000	-579.481
6 Renholdelse	-644.417	-635.000	-608.917
7 Administrationsomkostninger	-306.932	-304.000	-319.344
8 Øvrige foreningsomkostninger	-30.355	0	-30.896
Omkostninger i alt	-3.525.333	-3.954.000	-2.386.175
Resultat før finansielle poster	-110.728	-655.123	311.455
Finansielle omkostninger	-14.358	-22.000	-25.758
Finansielle poster i alt	-14.358	-22.000	-25.758
Årets resultat	-125.086	-677.123	285.697

Forslag til resultatdisponering

Overført til byggekonto	38.177	38.177	38.177
Overført restandel af årets resultat	-163.263	-715.300	247.520
Overført til "Overført resultat" i alt	-125.086	-677.123	285.697
I alt	-125.086	-677.123	285.697

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
9	Fælleslån, tag og vinduesrenovering	3.098.488	3.392.041
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.098.488	3.392.041
	Anlægsaktiver i alt	3.098.488	3.392.041
	Andre tilgodehavender	16.795	208.977
	Tilgodehavender i alt	16.795	208.977
	Likvide beholdninger	2.317.272	2.932.012
	Omsætningsaktiver i alt	2.334.067	3.140.989
	Aktiver i alt	5.432.555	6.533.030

		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Overført resultat	2.171.988	2.335.251
	Egenkapital før andre reserver	2.171.988	2.335.251
10	Byggekonto	0	633.160
	Andre reserver i alt	0	633.160
	Egenkapital i alt	2.171.988	2.968.411
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.834.366	3.132.562
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.834.366	3.132.562
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	235.000	235.000
	Modtagne forudbetalinger og deposita	2.738	14.704
11	Anden gæld	188.463	182.353
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	426.201	432.057
	Gældsforpligtelser i alt	3.260.567	3.564.619
	Passiver i alt	5.432.555	6.533.030

Beløb i DKK	Overført resultat	Byggekonto	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	2.335.251	633.160	2.968.411
Anvendt i året	0	-671.337	-671.337
Indbetalt i året	-38.177	38.177	0
Årets resultat	-125.086	0	-125.086
Saldo pr. 31.12.22	2.171.988	0	2.171.988

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
1. Lejeindtægter			
Kælderrum	57.353	0	42.817
Loftsrum	10.200	0	8.450
Budget		48.000	
I alt	67.553	48.000	51.267

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	981	0	12.384
Glarmester	0	0	1.654
Tag og facade	24.610	0	18.027
Småanskaffelser	3.267	0	4.737
Murer	4.060	0	494
Tømrer	2.539	0	18.529
Andre håndværkere	5.805	0	23.578
Blikkenslager og VVS	6.933	0	14.488
Varmeanlæg	23.609	0	5.347
Elektriker	19.489	0	25.661
Kloak og faldstammer	3.723	0	48.750
Have- og gårdanlæg	22.984	0	60.728
Drift af vaskeri og blødgøringsanlæg	109.200	0	60.135
Låseservice	6.107	0	15.404
Andre vedligeholdelsesomkostninger	192.182	0	0
Budget		375.000	
I alt	425.489	375.000	309.916

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse, større

Vinduesrenovering	0	0	319.960
Facaderenovering	1.259.840	0	64.512
Budget		1.850.000	
I alt	1.259.840	1.850.000	384.472

4. Ejendomsskat og forsikringer

Forsikringer	158.593	0	153.149
Budget		160.000	
I alt	158.593	160.000	153.149

5. Forbrugsafgifter

El	135.161	0	55.891
Vand	275.264	0	277.484
Renovation m.v.	289.282	0	246.106
Budget		630.000	
I alt	699.707	630.000	579.481

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

6. Renholdelse

Viceværtsservice	401.493	0	382.732
Trappevask, rengøring m.v.	144.746	0	130.443
Materialer, vicevært	13.699	0	22.480
Snerydning	1.750	0	4.845
Ejendomsservice	82.729	0	68.417
Budget		635.000	
I alt	644.417	635.000	608.917

7. Administrationsomkostninger

Bestyrelsen	16.746	0	1.077
Kontorhold	12.808	0	10.582
Andre ejeforeningsudgifter	50.538	0	38.805
Småanskaffelser og vedligeholdelse	6.144	0	4.383
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	0	10.369
Administration	104.674	0	110.860
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	0	39.250
Varmeregnskabshonorar	70.680	0	67.139
Porto og gebyrer	16.391	0	16.609
Konsulent	9.611	0	3.667
Gårdfest	1.840	0	16.603
Budget		304.000	
I alt	306.932	304.000	319.344

8. Øvrige foreningsomkostninger

Foreningen Bryggenet	30.355	0	30.896
I alt	30.355	0	30.896

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

9. Fælleslån, tag og vinduesrenovering

Fælleslån ejere, tag og vinduesrenovering	3.098.488	3.392.041
I alt	3.098.488	3.392.041

10. Byggekonto

Reserveret pr. 01.01	633.160	594.983
Anvendt i året	-671.337	0
Indbetalt i året	38.177	38.177
Reserveret pr. 31.12.22	0	633.160

11. Anden gæld

Opkrævet acontovarme	539.770	537.900
Afholdte udgifter til opvarmning	-423.877	-430.209
Varmeregnskab i alt	115.893	107.691
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.483	21.896
ATP og andre sociale ydelser	568	568
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	11.051	22.464
Øvrig anden gæld	32.934	33.189
Mellemregning administrator	28.585	17.700
Mellemregning altaner	0	1.309
Øvrig anden gæld i alt	61.519	52.198
Anden gæld, kortfristet i alt	188.463	182.353

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter 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.

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 med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).