

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9879 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejerforeningen Snaregårdshusene

Årsregnskab for 2017

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen og ejerforeningen	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængig revisors erklæring	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31. december 2017	7
Noter	8 - 11

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN OG EJERFORENINGEN

MATR. NR. : 7, 51, 52 og 113 Snarens Kvarter

BELIGGENHED : Kompagnistræde 17 - 19, Knabrostræde 19, 21 og 25

ANTAL LEJLIGHEDER : 26 lejligheder i alt 2.263 m²

OPFØRELSESÅR : 1798

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32, 2900 Hellerup.

ADMINISTRATOR : Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43, 2200 København N.

VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 15. april 2004

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2017 for Ejerforeningen Snaregårdshusene skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsregnskabet.
- At årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker ejerforeningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsregnskabet..

Vi indstiller således årsregnskabet for ejerforeningen Snaregårdshusene til generalforsamlingens godkendelse:

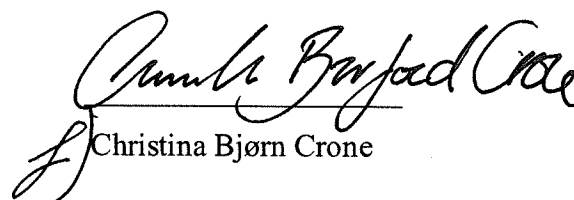
København, den 20. februar 2018

I bestyrelsen:

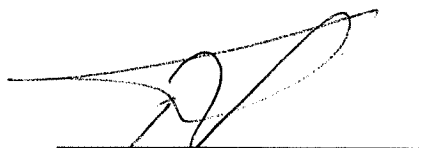


Uffe Nielsen
(Formand)

Per Raith

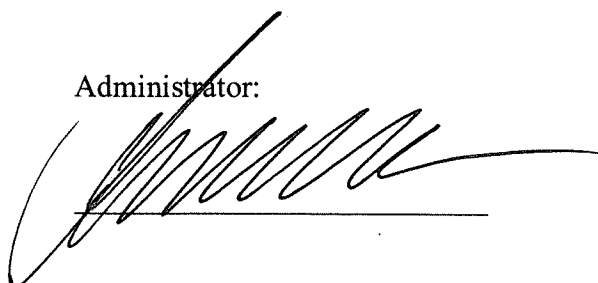


Christina Bjørn Crone



Teit Johansen

Administrator:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Snaregårdshusene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Snaregårdshusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

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 ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen 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.

Hellerup, den 20. februar 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Indtægter omfatter renteindtægter m.v.

Udgifter

Udgifter omfatter skatter og afgifter samt omkostninger til ejendomsansøgning, forsikring, vedligeholdelse og administration m.v.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

Budget			Budget		
(Ej revideret)			(Ej revideret)	Realiseret	Realiseret
2018	<u>INDTÆGTER</u>	<u>Note</u>	2017	2017	2016
845.000	Indbetalte fællesbidrag		820.400	820.422	796.545
	Vedligeholdelsesplan,				
403.000	Særopkrævning		403.000	403.000	403.000
0	Renteindtægter, bank		0	0	400
<u>1.248.000</u>	<u>INDTÆGTER I ALT</u>		<u>1.223.400</u>	<u>1.223.422</u>	<u>1.199.945</u>
	<u>UDGIFTER</u>				
213.500	Afgifter.....	1	207.200	175.307	176.801
50.800	Forsikring.....	2	50.500	50.498	49.791
120.000	EjendomsPasning.....	3	118.000	117.180	114.885
55.000	Renholdelse.....	4	58.100	62.795	55.232
25.000	Elforbrug (kwh 25.129)		35.000	20.775	27.988
82.000	Administration og revision.....	5	80.800	80.750	80.120
62.400	Andre driftsudgifter.....	6	61.300	57.344	57.664
238.300	Vedligeholdelse.....	7	209.500	41.667	42.945
	Større vedligeholdelses-				
0	arbejder	8	0	57.171	0
<u>847.000</u>	<u>UDGIFTER I ALT</u>		<u>820.400</u>	<u>663.487</u>	<u>605.426</u>
403.000	Henlæggelse til fornyelsesfond		403.000	403.000	403.000
	<u>UDGIFTER INCL FOR-</u>				
<u>1.250.000</u>	<u>NYELSESFONDEN</u>		<u>1.223.400</u>	<u>1.066.487</u>	<u>1.008.426</u>
<u>-2.000</u>	<u>ÅRETS RESULTAT.....</u>		<u>0</u>	<u>156.935</u>	<u>191.519</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Nordea.....		1.967.489	1.884.642
Forudbetalt, Yousee		0	14.536
Udlæg, lejlighedsejer		713	0
Tilgodehavende Ørsted		94	0
Tilgodehavende fællesbidrag (restancer)		0	3.243
Tilgodehavende facadelån 1999	9	17.615	24.213
Tilgodehavende renoveringslån 2005/07	10	0	44.700
AKTIVER I ALT		<u>1.985.911</u>	<u>1.971.334</u>
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	11	<u>1.581.874</u>	<u>1.399.892</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Qvortrup Administration, facadelån	9	17.505	24.102
Nordea, renoveringslån.....	10	0	44.700
Mellemregning administrator		3.859	0
Skyldige omkostninger.....	12	123.026	255.147
Varmeregnskab	13	259.647	247.493
GÆLD I ALT		<u>404.037</u>	<u>571.442</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>404.037</u>	<u>571.442</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>1.985.911</u>	<u>1.971.334</u>

NOTER

Budget		Budget		
(Ej revideret)		(Ej revideret)	Realiseret	Realiseret
2018	Note 1 - Afgifter	2017	2017	2016
101.500	Renovation	93.200	93.133	83.685
65.000	Vandafgifter, Københavns Kommune...	68.000	60.796	67.725
5.000	Vand regulering 2016.....	5.000	-19.823	-14.751
42.000	Vandafgift Jeudan	41.000	41.201	40.142
<u>213.500</u>		<u>207.200</u>	<u>175.307</u>	<u>176.801</u>
Note 2 - Forsikringer				
50.800	Ejendom.....	50.500	50.498	49.791
<u>50.800</u>		<u>50.500</u>	<u>50.498</u>	<u>49.791</u>
Note 3 - Ejendomspasning				
61.000	Viceværtbureau	60.000	59.175	57.450
59.000	Vicevært og trappevask m.m	58.000	58.005	57.435
<u>120.000</u>		<u>118.000</u>	<u>117.180</u>	<u>114.885</u>
Note 4 - Renholdelse				
500	Skorstensfejer	500	0	432
36.500	Renhold fortove, Kbh Kommune	34.600	34.560	31.600
0	Hovedrengøring trapper	0	8.450	0
18.000	Vejsalt og snerydning.....	18.000	19.785	23.200
0	Skadedyrsbekæmpelse	5.000	0	0
<u>55.000</u>		<u>58.100</u>	<u>62.795</u>	<u>55.232</u>
Note 5 - Administration og revisor				
67.500	Administrationshonorar.....	66.500	66.450	66.120
14.500	Revisor	14.300	14.300	14.000
<u>82.000</u>		<u>80.800</u>	<u>80.750</u>	<u>80.120</u>

NOTER - fortsat

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
(Ej revideret)		(Ej revideret)	2017	2016
2018	Note 6 - Andre driftsudgifter	2017	2017	2016
17.200	Varmeregnskabshonorar.....	16.700	16.538	15.995
12.000	Varme fælleslokaler.....	12.000	11.587	11.728
2.500	PBS-gebyr	2.500	2.439	1.878
1.000	Generalforsamling og møder.....	1.200	750	0
11.200	Bestyrelsesseminar - telefonhold	11.200	11.100	11.100
18.500	Graffiti abonnement	17.200	17.842	16.940
0	Antenneregnskab.....	0	- 2.912	23
62.400		61.300	57.344	57.664
Note 7 - Vedligeholdelse				
0	Smed og blikkenslager	0	3.081	1.862
0	Elektriker.....	0	1.681	0
0	Tømrer og snedker	0	29.488	28.750
0	Vaskeri eftersyn.....	0	0	1.086
0	Diverse.....	0	233	6.600
0	Låsesmed	0	619	2.131
0	Gård, vej og have	0	4.375	0
0	Centralvarme, varmemålere.....	0	0	2.516
0	Teknikerhonorar	0	2.190	0
238.300	Budget ufordelt	209.500	0	0
238.300		209.500	41.667	42.945

NOTER - fortsat

Budget		Budget		
(Ej revideret)		(Ej revideret)	Realiseret	Realiseret
2018	Note 8 - Større vedligeholdelses-	2017	2017	2016
	arbejder			
0	Dørtelefon omskiftning	0	0	25.181
	Udskiftning af varmemålere.....	0	57.171	0
100.000	Malergennemgang af vinduer			
0	og indgangsdøre	375.000	377.953	222.250
0	Undersøgelse, behov for understøbning	40.000	0	0
30.000	Gesimsbånd og tagrender	0	0	4.375
0	Kalkning af bagfacader	0	0	53.969
40.000	Facader, stueetager	40.000	0	40.000
0	Reparation af kælderlofter	0	0	10.184
75.000	Reparation af ventilation	0	0	72.575
175.000	Faldstammer/kloak	175.000	0	0
240.000	Tag, skorten og kviste	0	0	0
170.000	Lyskasser, kældernedgange	0	0	0
-830.000	Overført fra hensættelser	-630.000	-377.953	-428.534
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>57.171</u>	<u>0</u>

Note 9 - Tilgodehavende facadelån 1999

	31/12 2017	31/12 2016
Saldo primo	24.213	35.822
Tilskrevet renter	1.120	1.572
Indbetalt ydelse/indfriet	- 7.718	- 13.181
	17.615	24.213
Facadelån administrator	17.505	24.102
	110	111

Note 10 - Tilgodehavende renoveringslån 2005

Saldo primo	44.700	150.718
Tilskrevet renter	822	6.938
Indbetalt ydelse/indfriet	- 45.522	- 112.956
	0	44.700
Renoveringslån	0	44.700
	0	0

NOTER - fortsat**Note 11 - Egenkapital**

Overførsel til næste år		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo primo.....	532.001		340.882
Årets resultat.....	<u>156.935</u>	688.936	191.119
Fornyelsesfond:			
Saldo primo	867.891		893.425
Årets henlæggelse	403.000		403.000
Årets anvendelse	<u>-377.953</u>	892.938	<u>-428.534</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.581.874</u>	<u>1.399.892</u>

Note 12 - Skyldige omkostninger

Håndværkere.....		4.251	127.094
Skyldige omkostninger, Ørsted.....		728	1.024
Bestyrelseshonorar.....		7.400	11.100
Revision og regnskabsassistance.....		14.300	14.000
Jeudan vandafregning.....		41.201	40.142
Jeudan A'conto opkrævet vand		31.920	31.920
Jeudan Servicepartner		10.961	9.963
Jeudan elafregning		12.265	19.904
		<u>123.026</u>	<u>255.147</u>

Note 13 - Varmeregnskab

A'conto opkrævet		320.640	320.640
Afholdt a'conto		<u>60.993</u>	<u>73.147</u>
		<u>259.647</u>	<u>247.493</u>