

EJERFORENINGEN "SNERLEHØJ II".

ÅRSREGNSKAB 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	<u>Side</u>
Ledelsens regnskabspåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Resultatdisponering.....	7
Balance:	
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter.....	10 - 11

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING.

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2016 og indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 4. april 2017



Irene Heintz



Jørgen Bodilsen

Torben Larsen

Daniel Grønn



Vibeke Christiansen

Administration:

WTC advokaterne
Stengade 37, 1.sal
3000 Helsingør



Ken Torpe Christoffersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Snerlehøj II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter foreningens vedtægter samt principperne beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt anvendt 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 foreningen 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 foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016 samt 2017. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, 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 årsregnskabsloven. 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 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.

Helsingør, den 4. april 2017.

Willads & Vibe-Hastrup
Godkendte Revisorer ApS
CVR-nr. 29 61 96 70



Christian Vesth
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Da foreningen opfylder undtagelsesbestemmelserne for at aflægge regnskab efter årsregnskabsloven af 22. maj 2001, har bestyrelsen valgt at anvende samme regnskabsprincipper, som har været anvendt i tidligere år.

Indtægter:

Indtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejeres bidrag til fællesudgifter, udleje af hobbyrum og salg af vaskemønter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger er ligeledes i det væsentlige periodiseret.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Henlæggelser:

I resultatopgørelsen er medtaget den henlæggelse der er budgetteret i henhold til det godkendte budget for året.

Såfremt det på foreningens generalforsamling er blevet godkendt at anvende af henlæggelsen fradrages beløbet på den opsparede henlæggelse i balancen og indregnes i resultatopgørelsen.

I balancen er anført saldo primo med tillæg/fradrag af årets overførsel ifølge resultatdisponeringen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER.

	Budget 2017	Budget 2016	Realiseret 2016
Note:			
<u>INDTÆGTER:</u>			
Ejeres bidrag til fællesudgifter.....	5.124.950	5.009.075	5.009.073
Udleje af hobbyrum.....	140.000	140.000	140.745
Salg af vaskemønter.....	150.000	130.000	160.818
Vicevært arbejde.....	0	0	7.828
<u>INDTÆGTER I ALT</u>	5.414.950	5.279.075	5.318.464
<u>OMKOSTNINGER:</u>			
Elektricitet.....	265.000	265.000	158.674
Forsikringer.....	253.500	248.500	246.123
Hovedrengøring.....	50.000	50.000	38.813
Administration.....	266.250	259.375	259.375
PBS gebyrer m.v.....	26.000	24.000	26.674
Revision.....	18.000	15.000	17.500
3. Ejendomsfunktionærer.....	810.000	810.000	859.515
Lønsumsafgift.....	60.000	60.000	55.722
Drift af maskiner.....	55.000	50.000	56.187
Storskraldsordning.....	90.000	90.000	106.685
Dagrenovation.....	400.000	400.000	404.149
Vandforbrug.....	1.200.000	1.200.000	1.014.443
4. Vedligeholdelser.....	820.000	520.000	495.198
Serviceabonnementer.....	99.500	81.500	76.301
Bestyrelsesudgifter.....	22.500	22.500	6.495
Varmeregnskabsudarbejdelse.....	44.000	40.000	44.078
Konstaterede tab på fællesudgifter.....	0	0	31.529
Hensættelse til tab på fællesudgifter.....	20.000	20.000	0
5. Mødeudgifter.....	31.000	31.000	30.022
6. Kontorhold.....	32.200	32.200	45.023
Udgifter ved garager.....	22.000	20.000	21.853
Finansielle omkostninger.....	0	0	28
<u>OMKOSTNINGER I ALT</u>	4.584.950	4.239.075	3.994.387
<u>RESULTAT FØR HENLÆGGELSE</u>	830.000	1.040.000	1.324.077
Henlæggelse for året.....	830.000	1.040.000	1.040.000
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	0	0	284.077

RESULTATDISPONERING.

Bestyrelsen foreslår årets resultat fordelt således:

Budgettede vedligeholdelser.....	520.000	
Realiserede vedligeholdelser.....	<u>-495.198</u>	24.802
Overført til/fra foreningens formue.....		<u>259.275</u>
		<u>284.077</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.

AKTIVER.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note: <u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		
Traktor:		
Saldo primo.....	0	209.300
Afskrevet ifølge resultatopgørelse.....	0	-209.300
	<u>0</u>	<u>-209.300</u>
1. <u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>		
Likvide beholdninger.....	4.727.405	4.687.202
Tilgodehavende fællesbidrag.....	67.232	67.760
Tilgodehavende vedr.altan- og facaderenovering.....	7.989.599	10.523.212
Tilgodehavende vaskeriindtægter.....	26.980	27.970
Årsopgørelser el, vand og varme.....	393.101	0
Forudbetalte beløb.....	237.845	232.592
	<u>13.442.162</u>	<u>15.538.736</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>	<u>13.442.162</u>	<u>15.538.736</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>13.442.162</u>	<u>15.538.736</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.

PASSIVER.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note: <u>EGENKAPITAL:</u>		
<u>Foreningens formue:</u>		
Saldo pr. 1/1.....	261.803	416.176
Overført fra resultatdisponering.....	259.275	-154.373
	<u>521.078</u>	<u>261.803</u>
<u>Henlæggelser:</u>		
Saldo pr.1/1.....	3.868.021	3.773.454
Anvendt af henlæggelse i henhold til GF beslutning.....	-1.400.000	-782.405
Årets henlæggelse ifølge budget.....	1.040.000	1.040.000
Overført til resultatdisponering.....	24.802	-163.028
	<u>3.532.823</u>	<u>3.868.021</u>
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	<u>4.053.901</u>	<u>4.129.824</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE:</u>		
2. Lån Nordea Bank vedr. altan- og facaderenovering.....	8.167.777	10.917.086
Deposita.....	18.400	18.300
A-skat og Ambi.....	18.978	19.148
Skyldige feriepenge.....	86.408	81.209
Diverse kreditorer.....	703.790	64.999
Årsopgørelser el, vand og varme.....	0	140.596
Varmeregnskab i året.....	342.908	117.574
Henlæggelse til tab på debitorer.....	50.000	50.000
	<u>9.388.261</u>	<u>11.408.912</u>
<u>GÆLD I ALT</u>	<u>9.388.261</u>	<u>11.408.912</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>13.442.162</u>	<u>15.538.736</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET.

NOTE 1. Garager:

Foreningen er ejer af 4 stk. garager.
Den samlede ejendomsværdi udgør kr. 120.000.

NOTE 2. Lån Nordea Bank vedr. altanreovering.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo pr. 1/1 2016.....	10.917.086	12.894.240
Indbetalt af ejere.....	-3.162.257	-2.563.171
Heraf renter.....	412.948	586.017
	<u>8.167.777</u>	<u>10.917.086</u>

Lånet udløber 1/3 2023.

NOTE 3. Ejendomsfunktionærer:

Lønninger.....	723.678	679.287
Pension.....	101.968	96.215
Regulering feriepenge.....	5.529	33.334
ATP.....	7.573	6.930
Kørselsgodtgørelse.....	4.773	322
Kurser og uddannelse.....	15.994	-1.030
Lønrefusion.....	0	2.208
	<u>859.515</u>	<u>817.266</u>

NOTE 4. Vedligeholdelser:

Etablering af skraldecontainer.....	1.457.742	0
Anvendt af henlæggelse i henhold til GF beslutning....	-1.400.000	0
Primære bygningsdele.....	156.759	167.366
Gårdanlæg og udenomsarealer.....	108.499	124.138
Vaskeri.....	12.306	47.303
VVS-anlæg.....	61.040	63.449
El-anlæg.....	42.714	70.825
Arbejdstøj.....	0	20.221
Rengøringsmaterialer.....	8.884	25.290
Øvrige vedligeholdelser.....	11.075	5.351
Rådgivning.....	0	43.750
Rådgivning, advokat.....	18.125	0
Småanskaffelser og diverse materialer.....	18.054	40.335
	<u>495.198</u>	<u>608.028</u>

NOTE 5. Mødeudgifter:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Generalforsamlinger og møder.....	5.775	4.129
Regnskabsmøder.....	0	4.082
Julegaver til bestyrelse og viceværter.....	11.047	7.056
Julefrokost bestyrelse og viceværter.....	13.200	18.512
Beboerarrangementer.....	0	1.293
	<u>30.022</u>	<u>35.072</u>

NOTE 6. Kontorhold:

Telefongodtgørelse.....	14.000	15.000
Telefonudgifter i øvrigt.....	11.974	9.273
Småanskaffelser.....	12.838	14.038
Andre kontorudgifter.....	6.211	12.275
	<u>45.023</u>	<u>50.586</u>