

EJERFORENINGEN SNERLEHØJ II

Årsrapport 2018

Årsrapporten er godkendt på foreningens generalforsamling

Helsingør, den / 2019

dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|---------|
| Foreningsoplysninger | 3 |
| Påtegninger | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 5 - 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Noter | 11 - 14 |

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen SNERLEHØJ II
c/o WTC advokaterne A/S
Stengade 37, 1. sal
3000 Helsingør

CVR-nr. 69713114
Kommune: Helsingør

Bestyrelse

Vibeke Christiansen (formand)
Jørgen Bodilsen
Torben Lassen
Marianne Omgaard
Mona Palshof

Administrator

WTC advokaterne A/S
Stengade 37, 1. sal
3000 Helsingør

Revision

Willads & Vibe-Hastrup
Godkendte Revisorer ApS
Nordlysvænget 10A
3000 Helsingør

Pengeinstitut

Nordea

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2018 for Ejerforeningen SNERLEHØJ II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 6. marts 2019

Bestyrelse



Vibeke Christiansen
formand



Jørgen Bodilsen



Torben Lassen



Marianne Omgaard



Mona Palshof

Administratoreklæring

Som administrator i Ejerforeningen SNERLEHØJ II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Helsingør, den 6. marts 2019

Administrator



Advokat Ken Christoffersen
WTC advokaterne A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen SNERLEHØJ II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen SNERLEHØJ II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

Foreningen har i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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:

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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 6. marts 2019

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
CVR-nr. 29 61 96 70



Lars Østerkryger
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10813

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen SNERLEHØJ II for 2018 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Fællesbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

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.

Balancen

Tilgodehavender

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

| | Note | Realiseret 2018 | Budget ej revideret 2018 | Realiseret 2017 |
|---|------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| Ejeres bidrag til fællesudgifter | | 5.308.696 | 5.308.700 | 5.124.953 |
| Udleje af hobbyrum | | 140.190 | 140.000 | 139.000 |
| Indtægter vaskeri | | 155.887 | 150.000 | 146.387 |
| Vicevært arbejde | | 7.650 | 0 | 1.500 |
| Øvrige indtægter | | 5.934 | 0 | 0 |
| Indtægter i alt | | 5.618.358 | 5.598.700 | 5.411.839 |
| Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer m | 2 | 354.845 | 353.500 | 382.864 |
| Forbrugsafgifter | 3 | 1.725.861 | 1.965.000 | 1.766.233 |
| Renholdelse | 4 | 92.424 | 50.000 | 70.689 |
| Vedligeholdelse løbende | 5 | 953.654 | 905.000 | 720.729 |
| Ejendomsfunktionærer m.v. | 6 | 947.821 | 969.000 | 915.908 |
| Administrationsomkostninger | 7 | 475.535 | 471.200 | 469.792 |
| Omkostninger i alt | | 4.550.139 | 4.713.700 | 4.326.215 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.068.219 | 885.000 | 1.085.624 |
| Andre finansielle omkostninger | | 15 | 0 | 11 |
| Resultat før henlæggelser | | 1.068.204 | 885.000 | 1.085.613 |
| Henlæggelse for året | | 885.000 | 885.000 | 830.000 |
| Årets resultat | | 183.204 | 0 | 255.613 |
| Forslag til resultatdisponering | | | | |
| Budget vedligeholdelse | | 905.000 | 905.000 | 820.000 |
| Realiseret vedligeholdelse | | -953.654 | -905.000 | -672.992 |
| Overført fra / henlagt til vedligeholdelse af ejendom | | -48.654 | 0 | 147.008 |
| Overført restandel af årets resultat | | 231.858 | 0 | 108.605 |
| | | 183.204 | 0 | 255.613 |

Balance pr. 31. december 2018

| | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender vedr. altan- og facaderenovering | | 3.764.342 | 5.372.597 |
| Tilgodehavende fællesbidrag | | 2.102 | 57.357 |
| Tilgodehavende vaskeriindtægter | | 12.612 | 12.864 |
| Årsopgørelser varme | | 92.883 | 21.449 |
| Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader | | 0 | 1.688 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>209.192</u> | <u>224.974</u> |
| | | <u>4.081.131</u> | <u>5.690.928</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>6.406.216</u> | <u>5.684.325</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>10.487.347</u> | <u>11.375.253</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>10.487.347</u> | <u>11.375.253</u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| PASSIVER | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Overført overskud | | 629.683 | 521.078 |
| Overført af årets resultat | | <u>231.858</u> | <u>108.605</u> |
| | | <u>861.541</u> | <u>629.683</u> |
| Henlæggelser | | | |
| Saldo pr. 1/1 | | 4.416.252 | 3.532.823 |
| Årets henlæggelse ifølge budget | | 885.000 | 830.000 |
| Køb af garage | | 0 | -58.835 |
| Energimærkning | | 0 | -34.744 |
| Overført til / fra resultatdisponering | | <u>-48.654</u> | <u>147.008</u> |
| | | <u>5.252.598</u> | <u>4.416.252</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>6.114.139</u> | <u>5.045.935</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | | | |
| Lån Nordea Bank vedr. altanrenovering | 8 | 3.685.500 | 5.601.283 |
| Deposita | | 19.200 | 18.800 |
| Varmeregnskab | 9 | 232.223 | 315.254 |
| Kreditorer | | 262.459 | 220.529 |
| Anden gæld | 10 | <u>173.826</u> | <u>173.453</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.373.207</u> | <u>6.329.318</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>10.487.347</u></u> | <u><u>11.375.253</u></u> |

Noter til resultatopgørelsen

| | Realiseret 2018 | Budget ej revideret 2018 | Realiseret 2017 |
|--|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| Note 1 Garager | | | |
| Foreningen er ejer af 5 stk. garager Den samlede ejendomsværdi udgør kr. 150.000. | | | |
| Note 2 Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer m.v. | | | |
| Udgifter ved garager | 26.137 | 26.000 | 22.856 |
| Bygningsforsikring | 243.648 | 245.000 | 240.621 |
| Køretøjsforsikring | 3.138 | 3.500 | 3.082 |
| Netbank forsikring | 2.342 | 2.500 | 0 |
| Serviceabonnementer | 79.581 | 76.500 | 116.305 |
| | 354.845 | 353.500 | 382.864 |
| Note 3 Forbrugsafgifter | | | |
| Elforbrug, fællesarealer | 289.040 | 265.000 | 402.444 |
| Vandforbrug | 949.643 | 1.200.000 | 877.128 |
| Renovation | 392.916 | 400.000 | 382.346 |
| Storskraldsordning | 94.262 | 100.000 | 104.316 |
| | 1.725.861 | 1.965.000 | 1.766.233 |
| Note 4 Renholdelse | | | |
| Snerydning, grus og saltning | 3.501 | 0 | 0 |
| Hovedrengøring | 43.026 | 50.000 | 43.538 |
| Bortkørsel af affald | 12.031 | 0 | 9.013 |
| Rengøringsartikler | 33.049 | 0 | 17.324 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 816 | 0 | 815 |
| | 92.424 | 50.000 | 70.689 |

Noter til resultatopgørelsen

| | Realiseret 2018 | Budget ej revideret 2018 | Realiseret 2017 |
|---|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| Note 5 Vedligeholdelse løbende | | | |
| Blikkenslager | 52.101 | 0 | 23.539 |
| Kloak | 14.295 | 0 | 25.323 |
| Murer | 0 | 0 | 4.730 |
| Tømrer og snedker | 94.108 | 0 | 244.955 |
| Udskiftning af fugebånd | 311.006 | 300.000 | 0 |
| Elektriker | 76.349 | 0 | 15.566 |
| Maler | 12.477 | 0 | 0 |
| Glarmester | 16.187 | 0 | 4.922 |
| Låseservice | 1.483 | 0 | 2.769 |
| Ventilationssystem | 127.747 | 0 | 3.723 |
| Facader, isolering m.v. | 12.375 | 0 | 29.588 |
| Etablering af skraldecontainer | 0 | 0 | 119.299 |
| Leje af lift | 6.390 | 0 | 0 |
| Vaskeriudgifter | 32.397 | 25.000 | 20.215 |
| Småanskaffelser | 64.891 | 0 | 38.311 |
| Gårdanlæg og udenomsarealer | 80.395 | 100.000 | 128.012 |
| Drift af maskiner | 51.453 | 60.000 | 59.776 |
| Budget vedligeholdelse | 0 | 420.000 | 0 |
| | 953.654 | 905.000 | 720.729 |
| Note 6 Ejendomsfunktionærer m.v. | | | |
| Løn, ejendomsfunktionær | 741.297 | 900.000 | 730.798 |
| Pensioner | 110.283 | 0 | 108.839 |
| ATP/AM-bidrag | 7.857 | 0 | 7.857 |
| Lønsumsafgift m.v. | 54.911 | 60.000 | 53.409 |
| Reg. af feriepengeforpligtelse | 1.203 | 0 | 4.991 |
| Forsikringer, ejendomsfunktionær | 9.460 | 9.000 | 7.801 |
| Kurser og uddannelse | 5.524 | 0 | 0 |
| Arbejdstøj m.v. | 17.285 | 0 | 2.213 |
| | 947.821 | 969.000 | 915.908 |

Noter til resultatopgørelsen

| | Realiseret | Budget ej revideret | Realiseret |
|---|----------------|---------------------|----------------|
| | 2018 | 2018 | 2017 |
| Note 7 Administrationsomkostninger | | | |
| Administration | 272.500 | 272.500 | 266.250 |
| Revision | 20.000 | 20.000 | 25.000 |
| Advokat | 34.535 | 0 | 0 |
| Kontorartikler mv. | 9.241 | 8.000 | 4.363 |
| Gebyrer m.v. | 24.525 | 27.000 | 23.862 |
| Telefon | 12.586 | 7.000 | 16.859 |
| EDB-udgifter | 6.295 | 2.600 | 3.992 |
| Hjemmeside, hosting | 4.550 | 5.600 | 828 |
| Tab på fællesudgifter | 0 | 20.000 | 41.722 |
| Telefongodtgørelse | 10.000 | 14.000 | 12.000 |
| Målerpasning og varmeregnskab | 44.646 | 46.000 | 44.657 |
| Generalforsamling og møder | 5.309 | 10.000 | 5.605 |
| Julegaver til bestyrelse og viceværter | 10.548 | 11.000 | 9.408 |
| Bestyrelsesudgifter | 20.200 | 22.500 | 15.247 |
| Småanskaffelser | 599 | 0 | 0 |
| Beboerarrangementer | 0 | 5.000 | 0 |
| | 475.535 | 471.200 | 469.792 |

Noter til balancen

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Note 8 Lån Nordea Bank vedr. altanrenovering | | |
| Saldo pr. 1/1 | 5.601.283 | 8.167.777 |
| Indbetalt af ejere | -2.091.395 | -2.825.251 |
| Heraf renter | <u>175.612</u> | <u>258.757</u> |
| | <u>3.685.500</u> | <u>5.601.283</u> |
| Note 9 Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto varme | 1.780.400 | 1.781.980 |
| Afholdte varmeudgifter | <u>-1.548.177</u> | <u>-1.466.726</u> |
| | <u>232.223</u> | <u>315.254</u> |
| Note 10 Anden gæld | | |
| A-skat og AM-bidrag | 19.256 | 20.204 |
| ATP og sociale udgifter | 3.054 | 3.054 |
| Feriepengeforpligtelse | 92.306 | 91.105 |
| Skyldige pensioner | 9.210 | 9.090 |
| Henlæggelse til tab på debitorer | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| | <u>173.826</u> | <u>173.453</u> |