

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

E/F Snorreshus

Snorresgade 2 - 8, Islands Brygge 29 - 33, Hafdansgade 1 - 5, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for E/F Snorreshus.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

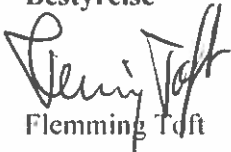
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2018

Administrator


Perik Leil
Dansk Forvaltningsselskab A/S

Bestyrelse


Flemming Toft

Ole Sporning


Peter Ulrik Andersen


Lisbeth Gasparski


Gitte Knoth Sørensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 9/5 2018.


Perik Leil
Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Snorreshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Snorreshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 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

E/F Snorreshus har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

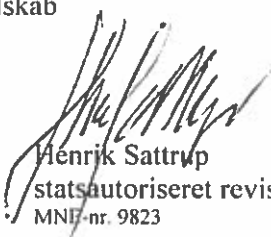
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

København, den 26. marts 2018

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34209936


Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32071


Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9823

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

E/F Snorreshus
Snorresgade 2 - 8, Islands Brygge 29 - 33, Hafdansgade 1 - 5
2300 København S

CVR-nr.: 29 80 83 34
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Flemming Toft
Ole Spørring
Peter Ulrik Andersen
Lisbeth Gasparski
Gitte Knoth Sørensen

Administrator

Dansk Forvaltningsselskab A/S
Kongelysvej 11, 2820 Gentofte

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Snorreshus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Fællesbidrag 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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2016</u>
Fællesbidrag	2.445.004	2.445.000	2.445.002
1 Lejeindtægter	43.700	50.000	48.300
Vaskeriindtægter	125.038	125.000	124.738
Indbetalt til byggekonto	38.177	38.000	38.177
Indtægter i alt	2.651.919	2.658.000	2.656.217
2 Forsikringer	-132.490	-132.000	-132.646
3 Forbrugsafgifter	-607.419	-662.000	-607.538
4 Ejendomsparning	-409.544	-472.000	-422.233
5 Vedligeholdelse, løbende	-724.466	-405.000	-611.615
6 Vedligeholdelse, større	-1.649.618	-1.550.000	-864.107
7 Administrationsomkostninger	-308.522	-320.000	-307.112
8 Abonnementer	-41.048	-35.000	-33.360
Omkostninger i alt	-3.873.107	-3.576.000	-2.978.611
Resultat for finansielle poster	-1.221.188	-918.000	-322.394
Finansielle indtægter	0	0	2.713
Årets resultat	-1.221.188	-918.000	-319.681
Årets resultat fordeles således:			
Overført til byggekonto	38.177	38.000	38.177
Overført restandel af årets resultat	-1.259.365	-956.000	-357.858
I alt	-1.221.188	-918.000	-319.681

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
9 Fælleslån, tag og vinduesrenovering	4.515.730	4.863.318
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.515.730</u>	<u>4.863.318</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.515.730</u>	<u>4.863.318</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer	6.838	3.800
Andre tilgodehavender	27.201	19.939
Periodeafgrænsningsposter	0	11.626
Tilgodehavender i alt	<u>34.039</u>	<u>35.365</u>
Likvide beholdninger	<u>2.021.528</u>	<u>3.228.650</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.055.567</u>	<u>3.264.015</u>
Aktiver i alt	<u>6.571.297</u>	<u>8.127.333</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
10	Overført resultat	1.418.649	2.678.014
11	Byggekonto	480.453	442.276
	Egenkapital i alt	1.899.102	3.120.290
Gældsforpligtelser			
	Sparekassen Sjælland, erhvervslån	4.507.834	4.854.156
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.507.834	4.854.156
12	Varmeregnskab	44.104	23.220
	Periodeafgrænsningsposter	8.789	0
13	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.275	67.934
14	Skyldige omkostninger	25.193	61.733
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	164.361	152.887
	Gældsforpligtelser i alt	4.672.195	5.007.043
	Passiver i alt	6.571.297	8.127.333

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Lejeindtægter		
Kælderrum	36.100	40.100
Loftsrum	7.600	8.200
	<u>43.700</u>	<u>48.300</u>
2. Forsikringer		
Ejendomsforsikring	132.490	130.146
Arbejdsskadeforsikring	0	2.500
	<u>132.490</u>	<u>132.646</u>
3. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	273.585	253.750
Renovation	260.779	271.913
Elforbrug	73.055	81.875
	<u>607.419</u>	<u>607.538</u>
4. Ejendomspasning		
Vicevært	260.624	268.863
Materialer, vicevært	0	9.979
Snerydning	6.998	3.750
Rengøring	139.994	136.771
Oprydning inde/ude	33.815	2.870
Tilbageført afsat som skyldig tidligere år	-31.887	0
	<u>409.544</u>	<u>422.233</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	70.342	32.284
Varmeanlæg	13.163	53.270
Maler	93.382	17.233
Elektriker	111.238	148.011
Glarmester	1.819	5.469
Murer	116.723	2.994
Tømrer	122.707	123.126
VVS	96.702	87.955
Låseservice	19.914	7.026
Haveanlæg	37.311	37.302
Porttelefonanlæg	29.141	25.429
Kloak	8.518	16.120
Røgdetektorer	0	19.688
Faldstammer	0	4.000
Stormkroge/låsekasser	0	29.250
Andre håndværkere	3.506	1.083
Småanskaffelser	0	1.375
	<u>724.466</u>	<u>611.615</u>
6. Vedligeholdelse, større		
Vandblødgøringsanlæg	244.294	0
Faldstammer og stigestreng	884.251	53.523
Trappe, døre, kælderdøre samt elarbejde	0	436.605
Renovering af trappeopgange	521.073	275.104
Undertag	0	98.875
	<u>1.649.618</u>	<u>864.107</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	142.500	142.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.000	17.500
Varmeregnskabshonorar	52.482	48.680
Porto	13.283	11.221
Kontorhold	7.727	7.053
Konsulenthonorar, ingeniør	4.995	31.250
Andre ejerforeningsudgifter, herunder generalforsamling og møder	38.619	23.150
Gårdfest	30.916	25.758
	<u>308.522</u>	<u>307.112</u>
8. Abonnementer		
Varmtvandsbeholder-service	4.810	8.059
Elektrolyse-service	7.678	7.451
Foreningen Bryggenet	28.560	17.850
	<u>41.048</u>	<u>33.360</u>
9. Fælleslån, tag og vinduesrenovering		
Primo	4.863.318	5.042.052
Rentetilskrivning	235.828	246.553
Ydelser	-420.295	-425.287
Indfrielse	-163.121	0
	<u>4.515.730</u>	<u>4.863.318</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	2.678.014	3.035.872
Årets overførte overskud eller underskud	-1.259.365	-357.858
	<u>1.418.649</u>	<u>2.678.014</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
11. Byggekonto		
Primo	442.276	480.453
Indbetalt i året	38.177	-38.177
	<u>480.453</u>	<u>442.276</u>
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	565.400	568.250
Afholdte omkostninger	-521.296	-545.030
	<u>44.104</u>	<u>23.220</u>
13. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisor	18.000	17.500
Håndværkere m.v.	68.275	50.434
	<u>86.275</u>	<u>67.934</u>
14. Skyldige omkostninger		
Lønsum	1.911	2.524
Skyldig A-skat	3.644	2.484
Feriepengeforpligtelse	19.638	24.838
Tilbageholdt til det offentlige	0	31.887
	<u>25.193</u>	<u>61.733</u>