

Ejerforeningen

Snorreshus

C/o ATZ Administration I/S

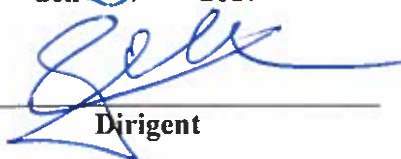
Kongelysvej 11

2820 Gentofte

Årsrapport for 2016

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 23/5 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Ejerforening:	Ejerforeningen Snorreshus
Matr. Nr.:	Matr. Nr. 190 og 191 Amagerbro Kvarter
Beliggenhed:	Snorresgade 2 - 8, Islands Brygge 29 - 33 og Halfdansgade 1 - 5, 2300 København S
Antal lejligheder:	I ejendommen er der 117 lejligheder med et samlet fordelingstal på 8.162
Forsikringsforhold:	Ejendommen er forsikret hos Codan
Bestyrelse:	Flemming Toft (formand) Ole Sporning Peter Ulrik Andersen Lisbeth Gasparski
Administrator:	ATZ Administration I/S Kongelysvej 11 2820 Gentofte
Revisor:	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Vedtægter:	De seneste vedtægter er af den 13. april 1993, tinglyst 23.april 2003.

Årsrapportens godkendelse

Administrator og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejerforeningen Snorreshus.

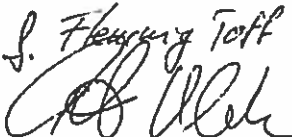



Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 4/3 2017

	
Flemming Toft (formand)	Ole Spørring
	
Peter Ulrik Andersen	Lisbeth Gasparski


Administrator
ATZ Administration I/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i ejerlejlighedsforening Snorreshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Snorreshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

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 årsregnskabslovens bestemmelser og 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Ejerlejlighedsforeningen Snorreshus har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2016. 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 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.

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.

Den uafhængige revisors påtegning

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 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 påtegning

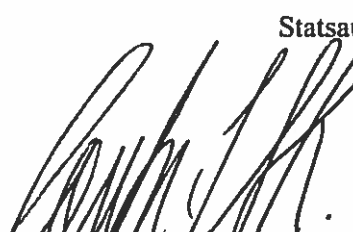
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 4. marts 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor



Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ejerbidrag indregnes i det år, indtægterne vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til renholdelse af ejendom, herunder ejendomspasning, vedligeholdelse, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til en individuel vurdering af eventuel tabsrisiko.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2016

Note	2016		2015
	Realiseret	Urevideret budget	Realiseret
	Indtægter		
			Fællesbidrag
	2.445.001	2.445.000	2.445.000
7			Andre indtægter
	173.038	175.000	177.001
	<u>2.618.039</u>	<u>2.620.000</u>	<u>2.622.001</u>
	Omkostninger		
1			Afgifter og forsikring
	655.809	700.000	684.708
2			EjendomsPasning
	424.732	534.000	430.293
			Elektricitet
	81.875	92.000	62.033
3			Administration
	307.111	306.000	285.187
4			Vedligeholdelse
	611.616	400.000	452.038
5			Større vedligeholdelsesarbejder
	864.107	550.000	309.395
6			Abonnementer
	33.360	40.000	36.715
	<u>2.978.610</u>	<u>2.622.000</u>	<u>2.260.369</u>
			Resultat før finansielle poster
	-360.571	-2.000	361.632
			Finansielle indtægter
	2.713	0	3.288
	<u>-357.858</u>	<u>-2.000</u>	<u>364.920</u>
			Resultat før indbetaling til byggekonto
	38.177	38.000	38.177
	<u>-319.681</u>	<u>36.000</u>	<u>403.097</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender:		
	Mellemregning medlemmer	3.800	0
	Diverse tilgodehavender	31.565	32.932
	Administrator	0	2.395
8	Varmeregnskab	0	14.222
9	Fælleslån, tag- og vinduesrenovering	4.863.318	5.042.052
		<u>4.898.683</u>	<u>5.091.601</u>
	 Likvide midler		
	Sparekassen Sjælland 1040, driftkonto	3.228.650	3.476.504
		<u>3.228.650</u>	<u>3.476.504</u>
	 Aktiver		
		<u>8.127.333</u>	<u>8.568.105</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Egenkapital		
11	Egenkapital	<u>3.120.289</u>	<u>3.439.970</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Sparekassen Sjælland 1065, erhvervslån	<u>4.854.156</u>	<u>5.033.603</u>
		<u>4.854.156</u>	<u>5.033.603</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning medlemmer	0	2.139
	Varmeregnskab	23.220	0
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.936	56.722
	Anden gæld	<u>61.732</u>	<u>35.671</u>
		<u>152.888</u>	<u>94.532</u>
	Passiver	<u>8.127.333</u>	<u>8.568.105</u>

Noter til regnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 1 - Afgifter og ejendomsforsikring		
Renovation	271.913	292.151
Vandafgift	253.750	265.472
Ejendomsforsikring	130.146	127.085
	<u>655.809</u>	<u>684.708</u>
Note 2 - Ejendomspasning		
Vicevært	268.862	280.049
Rengøring, vinduespolering, arbejdsskadeforsikring m.v.	142.141	138.958
Snerydning og vejsalt	3.750	2.000
Materialer vicevært	9.979	9.286
	<u>424.732</u>	<u>430.293</u>
Note 3 - Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	142.500	141.000
Revisionshonorar	17.500	17.000
Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab	48.680	49.380
Konsulenthonorar, ingeniør	31.250	15.225
Porto og gebyrer	11.220	10.690
Diverse kontorudgifter	7.053	3.635
Andre ejerforeningsudgifter, herunder generalforsamling og møder	23.150	29.935
Gårdfest	25.758	18.322
	<u>307.111</u>	<u>285.187</u>
Note 4 - Vedligeholdelsesomkostninger		
Murer	2.994	5.126
Tømrer og snedker	123.126	76.894
Maler	17.233	44.908
Blikkenslager	0	14.868
Centralvarmeanlæg	53.270	2.708
Vaskeri	32.285	47.894
VVS	87.955	0
Elektriker	148.011	86.011
Haveanlæg	37.302	34.505
Porttelefon	25.429	8.674
Låse og nøgler	7.026	22.431
Kloakarbejde	16.120	7.512
Glarmester	5.469	7.005
Smed og mekaniker	0	3.545
Faldstammer	4.000	27.248
Låsekasser og dørgreb	29.250	0
Røgdetektorer	19.688	0
Andre håndværkere	1.083	17.226
Stigrør	0	3.395
Asfalt, fliser	0	1.906
Materialeindkøb	1.375	2.813
Energimærkning	0	37.369
	<u>611.616</u>	<u>452.038</u>

Noter til regnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 5 - Større vedligeholdelsesarbejder		
Gårdrenovering	0	21.658
Trappe, døre, kælderdøre samt elarbejde	436.605	137.912
Faldstammer	53.523	0
Maling af trappeopgange	275.104	149.825
Undertag	98.875	0
	<u>864.107</u>	<u>309.395</u>
Note 6 - Abonnementer		
Varmtvandsbeholder-service	8.059	0
Elektrolyse-service	7.451	11.725
Bryggenet	17.850	24.990
	<u>33.360</u>	<u>36.715</u>
Note 7 - Andre indtægter		
Vaskeri	124.738	125.860
Leje kælder- og loftsrum	48.300	51.141
	<u>173.038</u>	<u>177.001</u>
Note 8 - Varmeregnskab		
Indbetalte a conto bidrag	-568.250	-571.500
Afholdte udgifter	545.030	585.722
	<u>-23.220</u>	<u>14.222</u>
Note 9 - Fælleslån, tag- og vinduesrenovering		
Saldo primo	5.042.052	5.377.244
Rentetilskrivning i 2016	246.553	260.071
	<u>5.288.605</u>	<u>5.637.315</u>
Indfrielse og ydelser	-425.287	-595.263
Saldo ultimo	<u>4.863.318</u>	<u>5.042.052</u>
Note 10 - Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Håndværkere m.v.	50.436	38.722
Indfrielsesgebyrer	0	1.000
Revisionshonorar	17.500	17.000
	<u>67.936</u>	<u>56.722</u>
Note 11 - Egenkapital		
Fremført resultat		
Saldo primo	3.035.871	2.670.951
Årets resultat	-357.858	364.920
Fremført resultat til næste år	<u>2.678.013</u>	<u>3.035.871</u>

Noter til regnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 11 - Egenkapital fortsat		
Byggekonto		
Saldo primo	404.099	365.922
Indbetalt i året	<u>38.177</u>	<u>38.177</u>
Saldo ultimo	<u>442.276</u>	<u>404.099</u>
Egenkapital i alt	<u>3.120.289</u>	<u>3.439.970</u>