

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 2018

Penneo dokumentnagle: C25EW YBD3S KLSOW-VYGBE-IT3GK QIYQH

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 1. april 2019

Administrator

Dansk Forvaltningsselskab A/S

Bestyrelse

Flemming Toft

Naya Fage-Pedersen

Gitte Knoth Sørensen

Peter Ulrik Andersen

Lisbeth Gasparski

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 7 / 5 2019.



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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. 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.

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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 1. april 2019

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

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.: 28 90 83 34 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Toft Naya Fage-Pedersen Gitte Knoth Sørensen Peter Ulrik Andersen Lisbeth Gasparski
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.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imodegåelse 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
Fællesbidrag	2.444.999	2.445.000	2.445.004
1 Lejeindtægter	41.600	45.000	43.700
Vaskeriindtægter	110.349	125.000	125.038
Indbetalt til byggekonto	38.177	38.000	38.177
Indtægter i alt	2.635.125	2.653.000	2.651.919
2 Forsikringer	-140.468	-135.000	-132.490
3 Forbrugsafgifter	-579.014	-592.000	-607.419
4 EjendomsPasning	-362.460	-402.600	-409.544
5 Vedligeholdelse, løbende	-494.108	-946.500	-724.466
6 Vedligeholdelse, større	-506.482	-20.000	-1.649.618
7 Administrationsomkostninger	-276.822	-260.000	-308.522
8 Abonnementer	-39.802	-43.000	-41.048
Omkostninger i alt	-2.399.156	-2.399.100	-3.873.107
Årets resultat	235.969	253.900	-1.221.188
Årets resultat fordeles således:			
Overført til byggekonto	38.177	38.000	38.177
Overført restandel af årets resultat	197.792	215.900	-1.259.365
I alt	235.969	253.900	-1.221.188

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
9	Fælleslån, tag og vinduesrenovering	4.257.888	4.515.730
	Anlægsaktiver i alt	4.257.888	4.515.730
Omsætningsaktiver			
	Restancer	959	6.838
	Andre tilgodehavender	0	27.201
	Tilgodehavender i alt	959	34.039
	Likvide beholdninger	2.274.717	2.021.528
	Omsætningsaktiver i alt	2.275.676	2.055.567
	Aktiver i alt	6.533.564	6.571.297

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
10	Overført resultat	1.616.441	1.418.649
11	Byggekonto	518.630	480.453
	Egenkapital i alt	2.135.071	1.899.102
Gældsforpligtelser			
	Sparekassen Sjælland, erhvervslån	4.249.564	4.507.834
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.249.564	4.507.834
12	Varmeregnskab	26.580	44.104
	Periodeafgrænsningsposter	14.699	8.789
13	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.527	86.275
14	Skyldige omkostninger	21.123	25.193
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	148.929	164.361
	Gældsforpligtelser i alt	4.398.493	4.672.195
	Passiver i alt	6.533.564	6.571.297

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Lejeindtægter		
Kælderrum	35.000	36.100
Loftsrum	6.600	7.600
	<u>41.600</u>	<u>43.700</u>
2. Forsikringer		
Ejendomsforsikring	134.528	132.490
Arbejdsskadeforsikring	5.940	0
	<u>140.468</u>	<u>132.490</u>
3. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	287.944	273.585
Renovation	213.033	260.779
Elforbrug	78.037	73.055
	<u>579.014</u>	<u>607.419</u>
4. Ejendomspasning		
Vicevært	199.406	260.624
Snerydning	11.328	6.998
Rengøring	141.378	139.994
Oprydning inde/ude	10.348	33.815
Tilbageført afsat som skyldig tidligere år	0	-31.887
	<u>362.460</u>	<u>409.544</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	78.303	70.342
Varmeanlæg	17.648	13.163
Maler	80.796	93.382
Elektriker	72.601	111.238
Glarmester	0	1.819
Murer	31.750	116.723
Tømrer	55.670	122.707
VVS	56.412	96.702
Låseservice	39.794	19.914
Haveanlæg	36.703	37.311
Porttelefonanlæg	19.900	29.141
Kloak	0	8.518
Andre håndværkere	4.531	3.506
	<u>494.108</u>	<u>724.466</u>
6. Vedligeholdelse, større		
Vandblødgøringsanlæg	16.944	244.294
Faldstammer og stigestreng	0	884.251
Renovering af trappeopgange	489.538	521.073
	<u>506.482</u>	<u>1.649.618</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	121.583	142.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.500	18.000
Varmeregnskabshonorar	54.029	52.482
Porto	12.869	13.283
Kontorhold	5.573	7.727
Konsulenthonorar, ingeniør	0	4.995
Andre ejerforeningsudgifter, herunder generalforsamling og møder	29.259	38.619
Gårdfest	35.009	30.916
	<u>276.822</u>	<u>308.522</u>
8. Abonnementer		
Varmtvandsbeholder-service	3.432	4.810
Elektrolyse-service	7.810	7.678
Foreningen Bryggenet	28.560	28.560
	<u>39.802</u>	<u>41.048</u>
9. Fælleslån, tag og vinduesrenovering		
Primo	4.515.730	4.863.318
Rentetilskrivning	218.332	235.828
Ydelser	-406.199	-420.295
Indfrielse	-69.975	-163.121
	<u>4.257.888</u>	<u>4.515.730</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	1.418.649	2.678.014
Årets overførte overskud eller underskud	197.792	-1.259.365
	<u>1.616.441</u>	<u>1.418.649</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
11. Byggekonto		
Primo	480.453	442.276
Indbetalt i året	<u>38.177</u>	<u>38.177</u>
	<u>518.630</u>	<u>480.453</u>
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	562.250	565.400
Afholdte omkostninger	<u>-535.670</u>	<u>-521.296</u>
	<u>26.580</u>	<u>44.104</u>
13. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisor	18.500	18.000
Mellemregning administrator	3.850	0
Håndværkere m.v.	<u>64.177</u>	<u>68.275</u>
	<u>86.527</u>	<u>86.275</u>
14. Skyldige omkostninger		
Lønsum	1.911	1.911
Skyldig A-skat	4.212	3.644
Feriepengeforpligtelse	<u>15.000</u>	<u>19.638</u>
	<u>21.123</u>	<u>25.193</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Naya Fage-Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-835246476575

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-04-14 11:30:15Z

NEM ID 

Peter Ulrik Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-719751088031

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-04-15 10:53:51Z

NEM ID 

Flemming Stoiberg Sandal Toft

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-964938175913

IP: 128.77.xxx.xxx

2019-04-15 12:13:56Z

NEM ID 

Christopher Bruun Jensen

Administrator

På vegne af: Dansk Forvaltningsselskab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-571663911356

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-04-16 12:19:31Z

NEM ID 

Gitte Knoth Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-686500908400

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-18 17:53:04Z

NEM ID 

Lisbeth Gasparski

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-804268985777

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-04-23 17:07:44Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-04-23 17:09:40Z

NEM ID 

Henrik Sattrup

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:27269129

IP: 91.101.xxx.xxx

2019-04-27 01:17:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentingjle: C25EW:YBD3S:KLSOW:VYGBE:1T3GK:QYQH

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>