

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 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for E/F Snorreshus.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 14. juli 2021

Administrator

AtZ Administration og
Rådgivning ApS

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Formand

Johannes Greisen
Næstformand

Naya Fage-Pedersen

Lisbeth Gasparski

Alexander Leise-Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

E/F Snorreshus har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af generalforsamlingen ikke vedtagne resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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 og 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, 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 14. juli 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

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

Peter Ulrik Andersen, Formand
Johannes Greisen, Næstformand
Naya Fage-Pedersen
Lisbeth Gasparski
Alexander Leise-Hansen

Administrator

AtZ Administration og Rådgivning ApS
Kongevejen 340, 3. sal
2840 Holte

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.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Fællesbidrag	2.445.001	2.445.000	2.444.999
1 Lejeindtægter	48.000	49.400	48.500
Vaskeriindtægter	124.662	120.000	125.310
Indbetalt til byggekonto	38.177	0	38.177
Øvrige indtægter	7.317	0	0
Indtægter i alt	2.663.157	2.614.400	2.656.986
2 Forsikringer	-155.448	-155.000	-152.118
3 Forbrugsafgifter	-537.168	-515.000	-522.843
4 EjendomsPasning	-644.029	-536.000	-463.713
5 Vedligeholdelse, løbende	-469.902	-504.500	-556.157
6 Vedligeholdelse, større	-513.014	-400.000	-130.304
7 Administrationsomkostninger	-281.869	-285.000	-263.089
8 Abonnementer	-30.262	-32.000	-30.384
Omkostninger i alt	-2.631.692	-2.427.500	-2.118.608
Resultat før finansielle poster	31.465	186.900	538.378
Finansielle omkostninger	-21.286	0	-914
Årets resultat	10.179	186.900	537.464
Årets resultat fordeles således:			
Overført til byggekonto	38.177	38.177	38.177
Overført restandel af årets resultat	-27.998	148.723	499.287
I alt	10.179	186.900	537.464

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
9	Fælleslån, tag og vinduesrenovering	3.622.275	3.922.096
	Anlægsaktiver i alt	3.622.275	3.922.096
Omsætningsaktiver			
	Restancer	0	7.767
	Andre tilgodehavender	16.794	0
	Tilgodehavender i alt	16.794	7.767
	Likvide beholdninger	3.730.916	2.875.779
	Omsætningsaktiver i alt	3.747.710	2.883.546
	Aktiver i alt	7.369.985	6.805.642

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
10	Overført resultat	2.087.730	2.115.728
11	Byggekonto	594.983	556.807
	Egenkapital i alt	<u>2.682.713</u>	<u>2.672.535</u>
Gældsforpligtelser			
	Sparekassen Sjælland, erhvervslån	3.600.871	3.909.441
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.600.871</u>	<u>3.909.441</u>
	Forudbetalinger fra medlemmer	15.751	22.581
12	Varmeregnskab	52.207	23.150
13	Anden gæld	1.018.443	177.935
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.086.401</u>	<u>223.666</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.687.272</u>	<u>4.133.107</u>
	Passiver i alt	<u>7.369.985</u>	<u>6.805.642</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Lejeindtægter		
Kælderrum	42.100	42.000
Loftsrum	<u>5.900</u>	<u>6.500</u>
	<u>48.000</u>	<u>48.500</u>
2. Forsikringer		
Ejendomsforsikring	148.492	145.602
Arbejdsskadeforsikring	<u>6.956</u>	<u>6.516</u>
	<u>155.448</u>	<u>152.118</u>
3. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	243.097	248.661
Renovation	233.331	214.345
Elforbrug	<u>60.740</u>	<u>59.837</u>
	<u>537.168</u>	<u>522.843</u>
4. Ejendomspasning		
Vicevært	407.809	194.366
Ejendomsservice	77.061	75.147
Materialer, vicevært	10.151	4.671
Snerydning	0	3.555
Rengøring	149.008	140.046
Oprydning inde/ude og hovedrengøring	<u>0</u>	<u>45.928</u>
	<u>644.029</u>	<u>463.713</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
5. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	36.746	76.636
Varmeanlæg	25.039	49.179
Drift af blødgøringsanlæg	15.084	12.022
Maler	5.704	29.529
Elektriker	6.871	64.428
Murer	1.463	14.766
Tømrer	6.501	69.510
VVS	64.534	157.993
Låseservice	1.800	8.205
Andre håndværkere	938	5.434
Tagreparation	14.763	0
Faldstammer	1.805	0
Haveanlæg	29.350	48.884
Kloak	913	0
Porttelefonanlæg	-300	15.071
Skadedyrsservice	0	4.500
Afrensning af skimmelsvamp	166.941	0
Facaderenovering, 50% af entreprisesum	91.750	0
	<u>469.902</u>	<u>556.157</u>
6. Vedligeholdelse, større		
Anskaffelse vaskemaskiner	0	130.304
Vinduesrenovering	513.014	0
	<u>513.014</u>	<u>130.304</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	110.860	110.860
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.000	18.500
Revisorhonorar, rest sidste år	5.000	0
Varmeregnskabshonorar	58.228	55.646
Porto og gebyrer	15.401	11.821
Kontorhold	9.130	18.214
Andre ejerforeningsudgifter, herunder generalforsamling og møder	59.423	26.993
Gårdfest	4.827	21.055
	<u>281.869</u>	<u>263.089</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
8. Abonnementer		
Foreningen Bryggenet	30.262	30.384
	<u>30.262</u>	<u>30.384</u>
9. Fælleslån, tag og vinduesrenovering		
Primo	3.922.096	4.257.888
Rentetilskrivning	178.150	204.772
Ydelser	-385.061	-400.070
Indfrielse	-92.910	-140.494
	<u>3.622.275</u>	<u>3.922.096</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.115.728	1.616.441
Årets overførte overskud eller underskud	-27.998	499.287
	<u>2.087.730</u>	<u>2.115.728</u>
11. Byggekonto		
Reserveret 1. januar	556.806	518.630
Indbetalt i året	38.177	38.177
	<u>594.983</u>	<u>556.807</u>
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	554.120	564.690
Afholdte omkostninger	-501.913	-541.540
	<u>52.207</u>	<u>23.150</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
13. Anden gæld		
Lønsumsafgift	5.304	5.144
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	51.419	20.550
ATP og andre sociale ydelser	0	1.420
Feriepengeforpligtelse	53.036	21.344
Revisor	24.000	18.500
Mellemregning administrator	18.864	18.864
Afsat skyldige elomkostninger	10.707	11.025
Håndværkere m.v.	47.040	81.088
Mellemregning altaner	808.073	0
	<u>1.018.443</u>	<u>177.935</u>

PENNEO

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

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

Alexander Leise-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-276015591270

IP: 217.71.xxx.xxx

2021-07-19 15:23:16Z

NEM ID 

Peter Ulrik Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-719751088031

IP: 217.71.xxx.xxx

2021-07-19 16:43:33Z

NEM ID 

Pernille Rosenwein Hagemann Linnet

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-528322980669

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-08-02 06:59:31Z

NEM ID 

Lisbeth Gasparski

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-804268985777

IP: 217.71.xxx.xxx

2021-08-04 08:44:44Z

NEM ID 

Johannes Portielje Manelius Greisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-842855250291

IP: 185.66.xxx.xxx

2021-08-05 13:35:04Z

NEM ID 

Naya Fage-Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-835246476575

IP: 217.71.xxx.xxx

2021-08-09 09:00:54Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-08-09 09:40:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E6CMU-ADTN3-3E5YY-57VI-ZIXJ8-U0YHS

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>