

ÅRSRAPPORT 2018

Ejerforeningen Syvmøllergården
Nørre Boulevard 118-144
4600 Køge

CVR-nr: 25 06 35 89

(Til ejerforeningens interne brug)

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	side	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	4
Anvendt regnskabspraksis	side	5
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	side	6
Balance pr. 31. december	side	7
Noter	side	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejerforeningen Syvmøllergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. april 2019

Bestyrelse

Maj-Britt Nielsen
Formand

Kristian Wium

Marika Juel Jørgensen

Micael Heitmann Jansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 11. april 2019

REVISORTEAMET.DK APS
registreret revisor

Peter Hermanns registreret revisor mne 12086

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med gældende lovgivning og god regnskabsskik.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise, hvorvidt det hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelig.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Fællesbidrag

Fællesbidrag og ekstraordinære fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Ekstraordinære fællesbidrag hensættes til ekstraordinær vedligeholdelse.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på forbedringsarbejde. Anlægsaktiviteterne afskrives lineært på baggrund af kostprisen og forventet levetid.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostprisen med fradrag af foretagne afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
1. Indtægter ialt	1.147.526	1.139.667
2. Vareforbrug	-31.930	-23.215
Bruttoavance	1.115.596	1.116.452
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-425.680	-393.108
4. Udvendig vedligeholdelse	-242.461	-262.018
5. Administrationsomkostninger	-213.897	-199.802
Bruttofortjeneste	233.558	261.524
6. Personaleomkostninger	-207.894	-210.058
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver	-19.228	-16.895
DRIFTSRESULTAT	6.436	34.571
Finansielle omkostninger	-3.162	-16.481
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.274	18.090
 ÅRETS RESULTAT	 3.274	 18.090
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	3.274	18.090
I alt til disposition	3.274	18.090
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	3.274	18.090
Fordelt	3.274	18.090

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
AKTIVER		
8. Tilgodeh. hos 84 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	5.567.548	6.204.597
9. Tilgodeh. hos 89 lejligheder vedr. altanprojekt	11.892.039	13.009.125
10. Driftsmateriel og inventar	28.022	47.250
Materielle anlægsaktiver	17.487.609	19.260.972
ANLÆGSAKTIVER	17.487.609	19.260.972
Tilgodehavender hos medlemmer	29.792	21.203
Tilgodehavender	29.792	21.203
11. Likvide beholdninger	447.826	228.284
OMSÆTNINGSAKTIVER	477.618	249.487
AKTIVER	17.965.227	19.510.459

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
PASSIVER		
Foreningskapital	34.825	-417.585
Henlæggelse tilbageført	0	434.321
12. Overført resultat	3.274	18.090
FORENINGSKAPITAL	38.099	34.826
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	184.180	44.420
HENSATTE FORPLIGTELSE	184.180	44.420
14. Kreditinstitutter	17.465.560	18.977.706
Andel af langfristet gæld	-1.275.091	-1.813.519
Langfristede gældsforpligtelser	16.190.469	17.164.187
Andel af langfristet gæld	1.275.091	1.813.519
15. Kreditinstitutter	0	109.639
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	5.890	474
16. Leverandører af varer og tjenesteydelser	153.677	112.162
17. Anden gæld	117.821	231.232
Kortfristede gældsforpligtelser	1.552.479	2.267.026
GÆLDSFORPLIGTELSE	17.742.948	19.431.213
PASSIVER	17.965.227	19.510.459

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note	2018	2017
1. Indtægter ialt		
Opkrævede fællesudgifter	723.324	723.324
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	114.577	111.240
Vaskeindtægter	83.865	78.143
P-tilladelser	1.000	2.200
	1.147.526	1.139.667
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-24.001	-18.982
Vaskeri - vedligeholdelse	-7.929	-4.233
	-31.930	-23.215
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	-4.456	95
Snerydning	-29.375	-15.562
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-12.870	-5.863
Rengøringsentreprise	-117.071	-104.711
Storskrald mv.	-92.515	-92.584
Forsikring	-105.574	-103.975
El	-57.786	-62.656
Andre omkostninger	-6.033	-7.852
	-425.680	-393.108
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-6.591	-3.882
Tømrer, snedker	-11.971	0
Glarmester	0	-3.750
Elektriker	-10.504	-3.739
VVS	-7.491	-1.203
Murer	-4.375	0
Kloakering, faldstammer	-24.956	-22.809
Vedligeholdelse fællesarealer	-36.563	-1.875
Andre	-250	-180.340
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-139.760	-44.420
	-242.461	-262.018

Noter

Note	2018	2017
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	-100	-629
EDB-udgifter	-11.721	-11.582
Bank- og girogebyrer	-6.593	-620
Nyanskaffelser	-1.228	0
Telefon ejendoms kontor og ADSL-forbindelse	-8.681	-9.164
Porto	-1.404	-930
Revisorhonorar	-17.250	-17.250
Administration	-139.500	-139.500
Advokathonorar	-11.660	-3.750
Mødeudgifter	-1.650	-2.066
Forsikringer	-4.781	-4.591
Danløn/ Nets	-9.034	-9.720
Bøder o.l.	-295	0
	-213.897	-199.802
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	-193.100	-197.440
Sociale udgifter	-12.794	-10.694
ATP-bidrag	-1.136	-1.231
Personaleomkostninger, øvrige	-630	-70
Kaffe, brød, øl, vand mv.	-234	-623
	-207.894	-210.058
Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.		
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel og inventar	19.228	16.895
	19.228	16.895

Noter

Note	2018	2017
8. Tilgodeh. hos 84 lejligheder vedr. renovering af lejligheder		
Regnskabsmæssig værdi primo	6.204.596	6.783.218
Tilskrevne renter	204.656	285.828
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	-68.252	-77.201
Betalte ydelser	-780.976	-787.248
Tilgang/ omk. låneomlægning	7.524	0
	5.567.548	6.204.597
9. Tilgodeh. hos 89 lejligheder vedr. altanprojekt		
Regnskabsmæssig værdi primo	13.009.125	5.323.725
Tilskrevne renter	421.127	409.756
Indfriet altanlån	-571.332	0
Betalte ydelser	-980.782	0
Tilgang/omk. låneomlægning	13.901	7.275.644
	11.892.039	13.009.125
Tilgodehavende vedrørende 89 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejerforeningen i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden.		
10. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	298.307	284.307
Årets tilgang	0	14.000
Af- og nedskrivninger primo	-251.057	-234.162
Årets afskrivninger	-19.228	-16.895
	28.022	47.250
11. Likvide beholdninger		
Vicevært konto	1.023	2.160
Driftskonto Handelsbanken	176.378	0
Opsparing vedligeholdelse Spar Nord	0	226.124
Opsparing vedligeholdelse Handelsbanken	270.425	0
	447.826	228.284
12. Overført resultat		
Årets resultat	3.274	18.090
	3.274	18.090

Noter

Note	2018	2017
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	44.420	0
Henlagt i året	139.760	44.420
	184.180	44.420
14. Kreditinstitutter		
Byggekonto Altanprojekt	0	12.857.717
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Var.rente	0	3.104.631
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Erhvervslån	0	3.015.358
Altanlån Handelsbanken - fast rente	11.948.728	0
Ren.lån lejligheder Handelsbanken - fast rente	5.516.832	0
	17.465.560	18.977.706
Af langfristet gæld forfalder kr. 10.641.319 efter 5 år.		
15. Kreditinstitutter		
Kassekredit Spar Nord	0	109.639
	0	109.639
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder: Restgæld vedrørende 84 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejerforeningen i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 gange fordelingstal, for restgælden.		
16. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	106.202	27.487
Revisor og administrationshonorar	47.475	84.675
	153.677	112.162

Noter

Note	2018	2017
17. Anden gæld		
Skyldig A-skat	5.527	5.314
Skyldig ATP	284	284
Skyldige feriepenge	206	206
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	1.201	1.155
Lejedepositum	28.644	27.810
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Varmeregnskab	209.288	318.403
Vandregnskab	-149.054	-143.665
	117.821	231.232
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		