



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**EJERFORENINGEN
SYVMØLLERGÅRDEN**

Nørre Boulevard 118-144, 4600 Køge

ÅRSRAPPORT 2009

(Til ejerforeningens interne brug)

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2009	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Skattemæssigt rentefradrag i 2009 og restgæld 31/12 2009 vedr. udskiftning af tag	13
Skattemæssigt rentefradrag i 2009 og restgæld 31/12 2009 vedr. andel i renovering af lejligheder	13

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Ejerforeningen Syvmøllergården
Nørre Boulevard 118-144
4600 Køge

CVR-nr.: 25 06 35 89
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Otto Krabbe (formand)
Mai Nielsen
Maj-Britt Nielsen
Flemming Kristensen

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Revisor

Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 for Ejerforeningen Syvmøllergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. maj 2010

Bestyrelsen

OTTO KRABBE
Formand

MAI NIELSEN

MAJ-BRITT NIELSEN

FLEMMING KRISTENSEN

Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling, den 10/5 2010

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ejerlejlighedsejerne

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

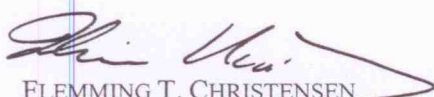
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. maj 2010

NIELSEN & CHRISTENSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB


FLEMMING T. CHRISTENSEN
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for 2009 er aflagt i overensstemmelse med gældende lovgivning og god regnskabsskik.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

BALANCEN

Driftsmidler

Driftsmidler værdiansættes til anskaffelsesværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er værdiansat til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gæld er værdiansat til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Opkrævede fællesudgifter		792.024	970
Lejeindtægt af kiosk		67.229	36
Drift af vaskeri	1	69.098	-4
INDTÆGTER I ALT		928.351	1.002
Kommunale afgifter	2	188.941	243
Renholdelse		84.368	87
El		48.955	73
Forsikringer	3	77.847	75
Vicevært		148.198	129
Administration		111.405	108
Revision og regnskabsmæssig assistance		25.400	17
		685.114	732
Murer		3.964	4
Tømrer, snedker		10.769	0
Elektriker		52.738	8
VVS		8.474	8
Kloakering, faldstammer		6.144	3
Vedligeholdelse fællesarealer		2.447	0
Andre		579	4
Udbetalt erstatning		0	-15
<i>Udvendig vedligeholdelse</i>		85.115	12
Andre omkostninger	4	100.625	93
Afskrivninger	5	0	0
Bankrenter		34.043	0
		134.668	93
UDGIFTER I ALT		-904.897	-837
ÅRETS OVERSKUD		23.454	165
RESULTATDISPONERING			
Henlagt til egenkapital		43.204	

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Driftsmidler	5	0	0
Tilgodehavende hos 91 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	6	9.952.402	10.883
Tilgodehavende hos 67 lejligheder vedr. tagudskiftning	7	1.015.602	1.244
Restancer fællesudgifter og forbedringsudgifter		1.675	28
Mellemregning med administrator		11.890	11
Forudbetalte omkostninger		87.243	121
Tilgodehavende vaskeindtægter		8.492	7
Kassebeholdning		0	5
AKTIVER		11.077.304	12.299

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Saldo 1/1 2009		-205.954	-371
Overført fra projekt (note 6)		-468.681	0
Resultat 2009		23.454	165
FORENINGSKAPITAL		-651.181	-206
Henlagt til udvendig vedligeholdelse		122.000	122
Henlæggelser		122.000	122
Bankgæld vedr. tagudskiftning	7	1.015.602	1.262
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder		9.952.402	0
Bankgæld, kassekredit		258.013	10.925
Vand- og varmeregnskab 2009/10	8	130.240	5
Kreditorer, skyldige poster mv.	9	250.228	191
Kortfristede gældsforpligtelser		11.606.485	12.383
GÆLDSFORPLIGTELSE		11.728.485	12.505
PASSIVER		11.077.304	12.299

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.
1. Drift af vaskeri		
Vaskeindtægter	91.309	85
Udgifter	-22.211	-89
	69.098	-4
2. Kommunale afgifter		
Storskrald mv.	116.062	108
Forbrugsafgifter (6 mdr.)	86.079	162
Opkrævet vandafgift, vaske- og opvaskemaskiner	-13.200	-27
	188.941	243
3. Forsikringer		
Huslejer mv.	77.847	75
	77.847	75
4. Andre omkostninger		
Brunata, udarbejdelse af varmeregnskab	38.503	24
Abonnementer, serviceaftaler	0	3
Telefongodtgørelse	0	10
Telefon ejendomskontor og ADSL-forbindelse	8.023	10
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger mv.	7.419	4
Lønsumsafgift mv.	7.609	7
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	33.682	25
Andre, netto	5.389	10
	100.625	93

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.
5. Driftsmidler		
Tilgang 1997, minitraktor	40.620	41
Afskrevet 1/1 2009	-40.620	-41
	<u>0</u>	<u>0</u>
 Tilgang 1999, vaskemaskine	40.906	41
Afskrevet 1/1 2009	-40.906	-41
	<u>0</u>	<u>0</u>
 Tilgang 2000, vaskemaskine	34.044	30
Afskrevet 1/1 2009	-30.044	-30
	<u>0</u>	<u>0</u>
 Tilgang 2003, vaskemaskine og tørretumbler	90.600	90
Afskrevet 1/1 2009	-96.600	-90
	<u>0</u>	<u>0</u>
 Afskrivninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
 Driftsmidler i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.
6. Tag-, taglejligheds- og altanprojekt (tilgodehavende hos 91 lejligheder)		
<i>Advokatfirmaet Nicolai Giødesen</i>		
Byggeteknisk bistand	1.386.000	1.386
Advokat- og administrativ bistand	605.000	605
	<u>1.991.000</u>	<u>1.991</u>
<i>Saniblik</i>		
Totalentreprise	5.010.200	5.010
Ekstraarbejder	1.861.004	1.865
Opkrævet af ejere i forb. med indretning af badeværelser mv.	-779.776	-784
	<u>6.091.428</u>	<u>6.091</u>
 Renter af banklån	 <u>610.792</u>	 <u>611</u>
 Andre	 <u>465.742</u>	 <u>393</u>
 Moms	 <u>1.809.720</u>	 <u>1.797</u>
	 10.968.682	 10.883
Overført til egenkapital	-468.682	0
Optaget lån	<u>10.500.000</u>	<u>10.883</u>
 Bankrenter 2009	 522.006	 0
Indfrielse af gæld 2 lejligheder	-229.865	0
Betalt a conto 2009	-839.739	0
I ALT	<u>9.952.402</u>	<u>10.883</u>

Udgiften vedrører renoveringsprojekt godkendt på generalforsamlingen den 2. maj 2006, som beskrevet i særskilt notat. Projektet medfører en samlet investering på ca. kr. 51 mio., og at der i forbindelse hermed etableres 20 nye taglejligheder. Salget af disse taglejligheder forventes ifølge den udarbejdede beskrivelse af indbringe kr. 42,5 mio.

Den del af projektet, der vedrører taglejligheder, er stillet i bero.

Der er på underskriftstidspunktet ikke indgået bindende entreprisekontrakter.

Restgæld vedrørende 91 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.

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.
7. Tagudskiftning – bankgæld/tilgodehavende (67 lejligheder)		
Restgæld 1/1 2009	1.243.775	1.466
Indfriet lån	-36.491	-20
Betalte ydelser	-262.791	-275
Tilskrevne renter	71.109	91
Restgæld 31/12 2009	1.015.602	1.262
Indfriet lån i 2009, overført fra foreningens bankkonto til lånet i januar 2009	0	-18
Tilgodehavende 67 lejligheder 31/12 2009	1.015.602	1.244

Restgæld vedrørende de 67 lejligheder tillige med renter, opkræves af Ejerforeningen i takt med afviklingen af gælden. Den enkelte lejlighedsejere hæfter pro rata for restgælden.

8. Vand- og varmeregnskab 2009/10

Indbetalt a conto	399.680	332
Udgifter a conto	-269.440	-327
	130.240	5

9. Kreditorer, skyldige poster mv.

A-skat mv.	4.637	7
Lejedefinitum	17.500	9
Deposita, vaskeri	21.725	22
Revisionshonorar	16.900	16
Leverandører	182.816	117
El	0	14
Andre	6.650	6
	250.228	191

10. Bankgæld

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerforeningens pantebreve i de enkelte ejerlejligheder.

SKATTEMÆSSIGT RENTEFRADrag I 2009 OG RESTGÆLD 31/12 2009 PÅ LÅN VEDR. ANDEL AF UDSKIFTNING AF TAG FOR 67 EJERE

	Fordelings- tal	Renter 2009	Restgæld 31/12 2009
Renter/restgæld (ekskl. renter vedr. indfriele lån)		70.885	1.015.602
Frdrag/restgæld pr. lejlig- hed med:			
	7	697	9.985
	8	796	11.411
	10	996	14.264
	11	1.095	15.690
	12	1.195	17.117
	13	1.294	18.543
	14	1.394	19.970
Frdraget/restgælden er beregnet således:		$\frac{70.885 \times \text{fordelingstal}}{712}$	$\frac{1.015.602 \times \text{fordelingstal}}{712}$

Det skal bemærkes, at de ejere af lejligheder, der ikke deltager i lånet, **ikke** kan fradrage renter.

SKATTEMÆSSIGT RENTEFRADrag I 2009 OG RESTGÆLD 31/12 2009 PÅ LÅN VEDR. ANDEL I RENOVERING AF LEJLIGHEDER

	Fordelings- tal	Renter 2009	Restgæld 31/12 2009
Renter/restgæld (ekskl. renter vedr. indfriele lån)		520.006	9.952.402
Frdrag/restgæld pr. lejlig- hed med:			
	7	3.722	71.234
	8	4.254	81.410
	10	5.317	101.763
	11	5.849	111.939
	12	6.380	122.115
	13	6.912	132.292
	14	7.444	142.468
Frdraget/restgælden er beregnet således:		$\frac{520.006 \times \text{fordelingstal}}{978}$	$\frac{9.952.402 \times \text{fordelingstal}}{978}$

Det skal bemærkes, at de ejere af lejligheder, der ikke deltager i lånet, **ikke** kan fradrage renter.