

ÅRSRAPPORT 2012

Ejerforeningen Syvmøllergården

Nørre Boulevard 118-144
4600 Køge

CVR-nr: 25 06 35 89

(Til ejerforeningens interne brug)

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	side	3
Review-erklæring	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 2012 for Ejerforeningen Syvmøllergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 27. februar 2013

Bestyrelse

Mehmet Pelit

Maj-Britt Nielsen

Flemming Kristensen

Jesper Ladager

Kim Karlsson

Nikolaj Christensen

Linda Raudal Taylor

Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling, den 2013

Dirigent

Review-erklæring

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for 2012 for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 omfattende resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores review.

Den udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til bestyrelsen samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et resvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 27. februar 2013

REVISORTEAMET.DK APS
registreret revisor

Peter Hermanns
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskriver til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gælden er værdiansat til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2012	2011
1. Indtægter ialt	1.115.408	1.010.963
2. Vareforbrug	-21.529	-36.510
Bruttoavance	1.093.879	974.453
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-393.841	-387.944
4. Udvendig vedligeholdelse	-210.202	-170.799
5. Administrationsomkostninger	-249.943	-185.707
Bruttofortjeneste	239.893	230.003
6. Personaleomkostninger	-164.779	-237.161
DRIFTSRESULTAT	75.114	-7.158
Finansielle omkostninger	-10.922	-11.520
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	64.192	-18.678
 ÅRETS RESULTAT	 64.192	 -18.678
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	64.192	-18.678
I alt til disposition	64.192	-18.678
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	64.192	-18.678
Fordelt	64.192	-18.678

Balance pr. 31. december

Note	2012	2011
AKTIVER		
7. Tilgodeh. hos 88 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	8.527.835	8.977.878
8. Tilgodeh. hos 59 lejligheder vedr. tagudskiftning	310.612	542.954
9. Driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	8.838.447	9.520.832
ANLÆGSAKTIVER	8.838.447	9.520.832
Tilgodehavender hos medlemmer	6.825	2.636
Mellemregning m/administrator	0	10.403
Periodeafgrænsningsposter	0	1.384
Tilgodehavender	6.825	14.423
Likvide beholdninger	244.391	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	251.216	14.423
AKTIVER	9.089.663	9.535.255

Balance pr. 31. december

Note	2012	2011
PASSIVER		
Foreningskapital	-600.026	-581.347
10. Overført resultat	64.192	-18.678
FORENINGSKAPITAL	-535.834	-600.025
Henlagt til udvendig vedligeholdelse	0	122.000
11. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	244.391	112.380
HENSATTE FORPLIGTELSE	244.391	234.380
12. Kreditinstitutter	9.151.142	9.621.124
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	19.948	0
13. Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.932	161.959
14. Anden gæld	108.084	117.817
Kortfristede gældsforpligtelser	9.381.106	9.900.900
GÆLDSFORPLIGTELSE	9.381.106	9.900.900
PASSIVER	9.089.663	9.535.255
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

Note	2012	2011
1. Indtægter i alt		
Opkrævede fællesudgifter	723.324	723.324
Ekstraord. opkrævning	224.760	112.380
Lejeindtægt af kiosk	70.915	70.551
Vaskeindtægter	94.796	101.661
Restancebøder	1.613	2.547
P-tilladelser	0	500
	1.115.408	1.010.963
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-12.478	-25.820
Vaskeri - vedligeholdelse	-9.051	-10.690
	-21.529	-36.510
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata, udarbejdelse af varmeregnskab	-20.863	-34.970
Teknisk bistand	-8.160	0
Snerydning	-8.631	-11.786
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-26.789	-10.818
Rengøringsentreprise	-99.314	-97.460
Storskrald mv.	-94.475	-96.391
Forsikring	-80.946	-77.994
El	-53.773	-51.103
Andre, netto	-890	-7.422
	-393.841	-387.944
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-26.234	-15.410
Maler	-5.437	-8.390
Tømrer, snedker	-33.573	-11.049
glarmester	-1.802	0
Elektriker	-82.204	-13.197
VVS	0	-1.473
Kloakering, faldstammer	-43.667	0
Vedligeholdelse fællesarealer	-7.274	-8.900
Anvendt henlæggelse tidligere år	122.000	0
Anvendt henlæggelse indeværende år	92.749	0
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-224.760	-112.380
	-210.202	-170.799

Noter

Note	2012	2011
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	-821	-1.392
EDB-udgifter	-945	0
Bank- og girogebyrer	-7.691	-3.477
Telefon ejendoms kontor og ADSL-forbindelse	-8.150	-6.490
Revisorhonorar	-16.750	-22.975
Administration, gammel administrator	-62.180	-146.774
Administration, ny administrator	-96.750	0
Retsafgifter	0	-1.400
Advokathonorar	-52.125	0
Mødeudgifter	-2.440	-3.199
Dataløn/Danløn	-2.091	0
	-249.943	-185.707
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	151.482	227.867
Sociale udgifter	11.430	9.294
AER	161	0
ATP-bidrag	1.080	0
Arbejdstøj m/moms	626	0
	164.779	237.161

Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.

Noter

Note	2012	2011
------	------	------

7. Tilgodeh. hos 88 lejligheder vedr. renovering af lejligheder

Restgæld 1/1	8.977.878	9.457.099
Tilskrevne renter	457.982	441.903
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	-101.961	-104.868
Betalte ydelser	-806.064	-816.256
	<u>8.527.835</u>	<u>8.977.878</u>

Udgiften vedrørende 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.

Tilgodehavende vedrørende 88 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejerfor afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden.

8. Tilgodeh. hos 59 lejligheder vedr. tagudskiftning

Restgæld 1/1	542.954	781.021
Tilskrevne renter	26.270	38.136
Indfriet lån 2 lejligheder	-21.959	-27.265
Betalte ydelser	-236.653	-248.938
	<u>310.612</u>	<u>542.954</u>

Tilgodehavende vedrørende de 59 lejligheder tillige med renter, opkræves af Ejerforeningen i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejlighedsejere hæfter pro rata for restgælden.

9. Driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	202.170	202.170
Af- og nedskrivninger primo	-202.170	-202.170
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Note	2012	2011
10. Overført resultat		
Årets resultat	64.192	-18.678
	64.192	-18.678
11. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	112.380	0
Henlagt i året	224.760	112.380
Anvendt i året	-92.749	0
	244.391	112.380
12. Kreditinstitutter		
Pengeinstitutter, kassekredit	335.239	136.407
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder	4.006.950	0
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder	4.502.197	8.965.419
Bankgæld vedr. tagudskiftning	306.756	519.298
	9.151.142	9.621.124
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder: Restgæld vedrørende 88 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. Bankgæld vedr. tagudskiftning: Restgæld vedrørende de 59 lejligheder tillige med renter, opkræves af Ejerforeningen i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejlighedsejere hæfter pro rata for restgælden.		
13. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Varekreditorer	36.393	73.359
Mellemregning m/ administrator	5.826	0
Skyldige omkostninger	59.713	88.600
	101.932	161.959

Noter

Note	2012	2011
14. Anden gæld		
Skyldig A-skat	4.366	19.747
Skyldig ATP	270	270
Skyldige feriepenge	824	13.297
Uindløste checks	756	756
Rentediff.	331	331
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	949	0
Andre skyldige omkostninger	5.000	5.000
Lejededpositum	17.728	17.638
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Indbetalt a conto varme	325.430	325.730
Udgifter a conto varme	-206.849	-221.741
Indbetalt a conto vand	149.160	145.056
Udgifter a conto vand	-211.606	-209.992
	108.084	117.817

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Se i øvrigt note 7, 8 og 12.