

ÅRSRAPPORT 2013

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 2013 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. april 2014

Bestyrelse

Majbritt Madsen

Maj-Britt Nielsen

Flemming Kristensen

Jesper Ladager

Kim Karlsson

Nikolaj Christensen

Linda Raudal Taylor

Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling, den 2014

Dirigent

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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 10. april 2014

REVISORTEAMET.DK APS
registreret revisor

Peter Hermanns
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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	2013	2012
1. Indtægter i alt	1.112.220	1.115.408
2. Vareforbrug	-26.442	-21.529
Bruttoavance	1.085.778	1.093.879
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-362.824	-393.841
4. Udvendig vedligeholdelse	-260.619	-210.202
5. Administrationsomkostninger	-247.270	-249.943
Bruttofortjeneste	215.065	239.893
6. Personaleomkostninger	-165.085	-164.779
DRIFTSRESULTAT	49.980	75.114
Andre finansielle indtægter	8	0
Finansielle omkostninger	-22.075	-10.922
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	27.913	64.192
 ÅRETS RESULTAT	 27.913	 64.192
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	27.913	64.192
I alt til disposition	27.913	64.192
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	27.913	64.192
Fordelt	27.913	64.192

Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
AKTIVER		
7. Tilgodeh. hos 88 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	8.159.491	8.527.835
8. Tilgodeh. hos 57 lejligheder vedr. tagudskiftning	89.927	310.612
9. Driftsmateriel og inventar	42.237	0
Materielle anlægsaktiver	8.291.655	8.838.447
ANLÆGSAKTIVER	8.291.655	8.838.447
Tilgodehavender hos medlemmer	9.215	6.825
Tilgodehavender	9.215	6.825
Likvide beholdninger	377.674	244.391
OMSÆTNINGSAKTIVER	386.889	251.216
AKTIVER	8.678.544	9.089.663

Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
PASSIVER		
Foreningskapital	-535.834	-600.026
10. Overført resultat	27.913	64.192
FORENINGSKAPITAL	-507.921	-535.834
11. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	373.399	244.391
HENSATTE FORPLIGTELSE	373.399	244.391
12. Kreditinstitutter	8.610.693	9.151.142
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	2.977	19.948
13. Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.253	101.932
14. Anden gæld	107.143	108.084
Kortfristede gældsforpligtelser	8.813.066	9.381.106
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.813.066	9.381.106
PASSIVER	8.678.544	9.089.663
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

Note	2013	2012
1. Indtægter i alt		
Opkrævede fællesudgifter	723.324	723.324
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	83.638	70.915
Vaskeindtægter	80.498	94.796
Restancebøder	0	1.613
	1.112.220	1.115.408
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-20.004	-12.478
Vaskeri - vedligeholdelse	-6.438	-9.051
	-26.442	-21.529
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	4.878	-20.863
Teknisk bistand	0	-8.160
Snerydning	-1.887	-8.631
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-15.259	-26.789
Rengøringsentreprise	-99.507	-99.314
Storskrald mv.	-87.618	-94.475
Forsikring	-97.253	-80.946
El	-59.721	-53.773
Andre, netto	-6.457	-890
	-362.824	-393.841
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-22.291	-26.234
Maler	0	-5.437
Tømrer, snedker	0	-33.573
glarmester	0	-1.802
Elektriker	-95.744	-82.204
VVS	-704	0
Kloakering, faldstammer	-4.375	-43.667
Vedligeholdelse fællesarealer	-3.003	-7.274
Andre	-5.495	0
Anvendt henlæggelse tidligere år	0	122.000
Anvendt henlæggelse indeværende år	95.753	92.749
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-224.760	-224.760
	-260.619	-210.202

Noter

Note	2013	2012
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	0	-821
Avishold	-27	0
EDB-udgifter	-1.803	-945
Bank- og girogebyrer	-1.076	-7.691
Telefon ejendoms kontor og ADSL-forbindelse	-9.723	-8.150
Konsulenthonorar	-15.000	0
Revisorhonorar	-14.900	-16.750
Administration, gammel administrator	0	-62.180
Administration, ny administrator	-154.216	-96.750
Retsafgifter	-13.070	0
Advokathonorar	-20.821	-52.125
Mødeudgifter	-3.667	-2.440
Forsikringer	-3.190	0
Danløn/ Nets	-9.777	-2.091
	-247.270	-249.943
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	151.560	151.482
Sociale udgifter	11.524	11.430
AER	192	161
ATP-bidrag	1.080	1.080
Barselsfond	204	0
Gaver	525	0
Arbejdstøj m/moms	0	626
	165.085	164.779

Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.

Noter

Note	2013	2012
------	------	------

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

Restgæld 1/1	8.527.835	8.977.878
Tilskrevne renter	433.016	457.982
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	0	-101.961
Betalte ydelser	-801.360	-806.064
	8.159.491	8.527.835

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 57 lejligheder vedr. tagudskiftning

Restgæld 1/1	310.612	542.954
Tilskrevne renter	12.712	26.270
Indfriet lån 1 lejlighed	-2.810	-21.959
Betalte ydelser	-230.587	-236.653
	89.927	310.612

Tilgodehavende vedrørende de 57 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
Årets tilgang	42.237	0
Af- og nedskrivninger primo	-202.170	-202.170
	42.237	0

Noter

Note	2013	2012
10. Overført resultat		
Årets resultat	27.913	64.192
	27.913	64.192
11. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	244.392	112.380
Henlagt i året	224.760	224.760
Anvendt i året	-95.753	-92.749
	373.399	244.391
12. Kreditinstitutter		
Pengeinstitutter, kassekredit	438.492	335.239
Kassekredit Spar Nord	-33.039	0
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder	3.828.978	4.006.950
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder var.rt	0	4.502.197
Bankgæld vedr. tagudskiftning	-19.271	306.756
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Var.rente	4.293.552	0
Bankgæld vedr. tagudskiftning Spar Nord	101.981	0
	8.610.693	9.151.142
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 57 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	25.718	36.393
Mellemregning m/ administrator	5.825	5.826
Skyldige omkostninger	37.762	59.713
Revisorhonorar	22.948	0
	92.253	101.932

Noter

Note	2013	2012
14. Anden gæld		
Skyldig A-skat	4.541	4.366
Skyldig ATP	270	270
Skyldige feriepenge	981	824
Uindløste checks	756	756
Rentediff.	331	331
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	987	949
Andre skyldige omkostninger	5.000	5.000
Lejededpositum	22.500	17.728
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Varmeregnskab gammelt år	31.364	0
Indbetalt a conto varme	323.580	325.430
Udgifter a conto varme	-207.617	-206.849
Vandregnskab gammelt år	-85.596	0
Indbetalt a conto vand	0	149.160
Udgifter a conto vand	-11.679	-211.606
	107.143	108.084

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Se i øvrigt note 7 og 11.