

ÅRSRAPPORT 2014

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 2014 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. april 2015

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 2015

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 2014 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 1. april 2015

REVISORTEAMET.DK APS
registreret revisor

Peter Hermanns
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gælden er værdiansat til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
1. Indtægter i alt	1.113.500	1.112.220
2. Vareforbrug	-28.258	-26.442
Bruttoavance	1.085.242	1.085.778
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-346.629	-362.824
4. Udvendig vedligeholdelse	-153.634	-260.619
5. Administrationsomkostninger	-321.802	-247.270
Bruttofortjeneste	263.177	215.065
6. Personaleomkostninger	-171.267	-165.085
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver	-8.448	0
DRIFTSRESULTAT	83.462	49.980
Andre finansielle indtægter	1.169	8
Finansielle omkostninger	-15.005	-22.075
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	69.626	27.913
 ÅRETS RESULTAT	 69.626	 27.913
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	69.626	27.913
I alt til disposition	69.626	27.913
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	69.626	27.913
Fordelt	69.626	27.913

Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
AKTIVER		
8. Tilgodeh. hos 88 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	7.741.338	8.159.491
9. Tilgodeh. hos 57 lejligheder vedr. tagudskiftning	0	89.927
10. Driftsmateriel og inventar	33.790	42.237
Materielle anlægsaktiver	7.775.128	8.291.655
ANLÆGSAKTIVER	7.775.128	8.291.655
Tilgodehavender hos medlemmer	12.188	9.215
Tilgodehavender	12.188	9.215
Likvide beholdninger	351.238	377.674
OMSÆTNINGSAKTIVER	363.427	386.889
AKTIVER	8.138.554	8.678.544

Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
PASSIVER		
Foreningskapital	-507.921	-535.834
11. Overført resultat	69.626	27.913
FORENINGSKAPITAL	-438.295	-507.921
12. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	346.514	373.399
HENSATTE FORPLIGTELSE	346.514	373.399
13. Kreditinstitutter	7.999.580	8.610.693
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	1.632	2.977
14. Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.702	92.253
15. Anden gæld	167.421	107.143
Kortfristede gældsforpligtelser	8.230.335	8.813.066
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.230.335	8.813.066
PASSIVER	8.138.554	8.678.544

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note	2014	2013
1. Indtægter i alt		
Opkrævede fællesudgifter	723.324	723.324
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	96.000	83.638
Vaskeindtægter	69.416	80.498
	1.113.500	1.112.220
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-17.480	-20.004
Vaskeri - vedligeholdelse	-10.778	-6.438
	-28.258	-26.442
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	4.456	4.878
Snerydning	-10.688	-1.887
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-20.205	-15.259
Rengøringsentreprise	-95.710	-99.507
Storskrald mv.	-84.840	-87.618
Forsikring	-99.642	-97.253
El	-38.747	-59.721
Andre, netto	-1.253	-6.457
	-346.629	-362.824
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-13.065	-22.291
Tømrer, snedker	-31.369	0
Garmester	-765	0
Elektriker	-140.236	-95.744
VVS	0	-704
Kloakering, faldstammer	-13.010	-4.375
Vedligeholdelse fællesarealer	-4.828	-3.003
Andre	22.754	-5.495
Anvendt henlæggelse indeværende år	139.265	95.753
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-112.380	-224.760
	-153.634	-260.619

Noter

Note	2014	2013
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	-977	0
Avishold	0	-27
EDB-udgifter	-15.129	-1.803
Bank- og girogebyrer	-2.158	-1.076
Telefon ejendoms kontor og ADSL-forbindelse	-11.284	-9.723
Porto	-2.371	0
Konsulenthonorar	0	-15.000
Revisorhonorar	-17.000	-14.900
Administration, ny administrator	-139.500	-154.216
Retsafgifter	0	-13.070
Advokathonorar	-117.500	-20.821
Mødeudgifter	-2.809	-3.667
Forsikringer	-3.295	-3.190
Danløn/ Nets	-9.779	-9.777
	-321.802	-247.270
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	159.998	151.560
Sociale udgifter	9.438	11.524
AER	0	192
ATP-bidrag	1.080	1.080
Barselsfond	0	204
Kaffe, brød, øl, vand mv.	201	0
Gaver	550	525
	171.267	165.085
Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.		
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel og inventar	8.448	0
	8.448	0

Noter

Note	2014	2013
------	------	------

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

Restgæld 1/1	8.159.491	8.527.835
Tilskrevne renter	383.207	433.016
Betalte ydelser	-801.360	-801.360
	7.741.338	8.159.491

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 Ejerforeningen i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden.

9. Tilgodeh. hos 57 lejligheder vedr. tagudskiftning

Restgæld 1/1	89.926	310.612
Tilskrevne renter	924	12.712
Indfriet lån 1 lejlighed	0	-2.810
Betalte ydelser	-90.850	-230.587
	0	89.927

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.

10. Driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	244.408	202.170
Årets tilgang	0	42.237
Af- og nedskrivninger primo	-202.170	-202.170
Årets afskrivninger	-8.448	0
	33.790	42.237

Noter

Note	2014	2013
11. Overført resultat		
Årets resultat	69.626	27.913
	69.626	27.913
12. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	373.399	244.392
Henlagt i året	112.380	224.760
Anvendt i året	-139.265	-95.753
	346.514	373.399
13. Kreditinstitutter		
Pengeinstitutter, kassekredit	-3.330	438.492
Kassekredit Spar Nord	336.712	-33.039
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder	3.609.433	3.828.978
Bankgæld vedr. tagudskiftning	0	-19.271
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Var.rente	4.056.765	4.293.552
Bankgæld vedr. tagudskiftning Spar Nord	0	101.981
	7.999.580	8.610.693
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.		
14. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Varekreditorer	0	25.718
Mellemregning m/ administrator	5.826	5.825
Skyldige omkostninger	2.453	37.762
Revisorhonorar	53.423	22.948
	61.702	92.253

Noter

Note	2014	2013
15. Anden gæld		
Skyldig A-skat	4.723	4.541
Skyldig ATP	270	270
Skyldige feriepenge	0	981
Uindløste checks	0	756
Rentediff.	0	331
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	1.027	987
Andre skyldige omkostninger	5.000	5.000
Lejededpositum	24.000	22.500
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Varmeregnskab	179.216	147.327
Vandregnskab	-68.540	-97.275
	167.421	107.143

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Se i øvrigt note 8 og 13.