

ÅRSRAPPORT 2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. april 2018

Bestyrelse

Maj-Britt Nielsen
Formand

Micael Heilmann Jansen

Kristian Wium

Marika Juel Jørgensen

Marika Juel Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 Etiske regler for revisor, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

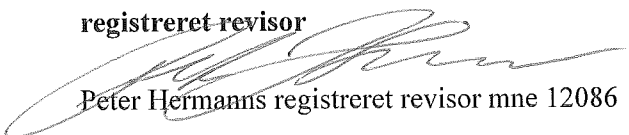
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 2018

REVISORTEAMET.DK APS

registreret revisor


Peter Hermanns registreret revisor mne 12086

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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	2017	2016
1. Indtægter ialt	1.139.667	1.147.382
2. Vareforbrug	-23.215	-22.354
Bruttoavance	1.116.452	1.125.028
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-393.108	-406.455
4. Udvendig vedligeholdelse	-262.018	-304.190
5. Administrationsomkostninger	-199.802	-180.915
Bruttofortjeneste	261.524	233.468
6. Personaleomkostninger	-210.058	-200.943
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver	-16.895	-15.097
DRIFTSRESULTAT	34.571	17.428
Finansielle omkostninger	-16.481	-13.482
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	18.090	3.946
 ÅRETS RESULTAT	 18.090	 3.946
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	18.090	3.946
I alt til disposition	18.090	3.946
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	18.090	3.946
Fordelt	18.090	3.946

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
AKTIVER		
8. Tilgodeh. hos 88 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	6.204.597	6.783.218
9. Tilgodeh. hos 93 lejligheder vedr. altanprojekt	13.009.125	5.323.725
10. Driftsmateriel og inventar	47.250	50.145
Materielle anlægsaktiver	19.260.972	12.157.088
ANLÆGSAKTIVER	19.260.972	12.157.088
Tilgodehavender hos medlemmer	21.203	15.838
Periodeafgrænsningsposter	0	11.188
Tilgodehavender	21.203	27.026
11. Likvide beholdninger	228.284	472.004
OMSÆTNINGSAKTIVER	249.487	499.030
AKTIVER	19.510.459	12.656.118

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
PASSIVER		
Foreningskapital	-417.585	-421.532
Henlæggelse tilbageført	434.321	0
12. Overført resultat	18.090	3.946
FORENINGSKAPITAL	34.826	-417.586
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	44.420	434.321
HENSATTE FORPLIGTELSE	44.420	434.321
14. Kreditinstitutter	18.977.706	10.043.870
Andel af langfristet gæld	-1.813.519	-550.000
Langfristede gældsforpligtelser	17.164.187	9.493.870
Andel af langfristet gæld	1.813.519	550.000
15. Kreditinstitutter	109.639	383.330
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	474	4.658
16. Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.162	2.043.361
17. Anden gæld	231.232	164.164
Kortfristede gældsforpligtelser	2.267.026	3.145.513
GÆLDSFORPLIGTELSE	19.431.213	12.639.383
PASSIVER	19.510.459	12.656.118
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

Note	2017	2016
1. Indtægter ialt		
Opkrævede fællesudgifter	723.324	723.324
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	111.240	108.000
Vaskeindtægter	78.143	91.298
P-tilladelser	2.200	0
	1.139.667	1.147.382
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-18.982	-11.911
Vaskeri - vedligeholdelse	-4.233	-10.443
	-23.215	-22.354
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	95	-3.840
Snerydning	-15.562	-30.437
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-5.863	-7.262
Rengøringsentreprise	-104.711	-115.703
Storskrald mv.	-92.584	-92.275
Forsikring	-103.975	-102.135
El	-62.656	-52.043
Andre omkostninger	-7.852	-2.760
	-393.108	-406.455
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-3.882	-5.782
Tømrer, snedker	0	-34.395
Garmester	-3.750	0
Elektriker	-3.739	-295.356
VVS	-1.203	0
Murer	0	-4.850
Kloakering, faldstammer	-22.809	-7.924
Vedligeholdelse fællesarealer	-1.875	-16.494
Andre	-180.340	-944
Anvendt henlæggelse indeværende år	0	286.315
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-44.420	-224.760
	-262.018	-304.190

Noter

Note	2017	2016
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	-629	-844
EDB-udgifter	-11.582	-5.109
Bank- og girogebyrer	-620	-1.680
Nyanskaffelser	0	-999
Telefon ejendomskontor og ADSL-forbindelse	-9.164	-9.445
Porto	-930	-3.226
Revisorhonorar	-17.250	-17.500
Administration, gammel administrator	0	5.826
Administration	-139.500	-139.500
Advokathonorar	-3.750	0
Mødeudgifter	-2.066	-2.500
Forsikringer	-4.591	0
Danløn/ Nets	-9.720	-9.763
Regulering hensat til tab på debitorer	0	2.802
Diverse omkostninger	0	736
Kassedifferencer u/moms	0	287
	-199.802	-180.915
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	-197.440	-180.498
Sociale udgifter	-10.694	-12.027
ATP-bidrag	-1.231	-1.136
Arbejdsskadeforsikring	0	-4.410
Personaleomkostninger, øvrige	-70	-670
Kaffe, brød, øl, vand mv.	-623	-174
Gaver	0	-1.485
Arbejdstøj	0	-543
	-210.058	-200.943
Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.		
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel og inventar	16.895	15.097
	16.895	15.097

Noter

Note	2017	2016
8. Tilgodeh. hos 88 lejligheder vedr. renovering af lejligheder		
Regnskabsmæssig værdi primo	6.783.218	7.301.117
Tilskrevne renter	285.828	359.994
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	-77.201	-85.157
Betalte ydelser	-787.248	-792.736
	6.204.597	6.783.218
Tilgodehavende vedrørende 88 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejere af afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden.		
9. Tilgodeh. hos 93 lejligheder vedr. altanprojekt		
Regnskabsmæssig værdi primo	-5.323.725	0
Tilskrevne renter	-409.756	-9.407
Tilgang/omk. låneomlægning	-7.275.644	-5.314.318
	-13.009.125	-5.323.725
10. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	284.307	244.407
Årets tilgang	14.000	39.900
Af- og nedskrivninger primo	-234.162	-219.065
Årets afskrivninger	-16.895	-15.097
	47.250	50.145
11. Likvide beholdninger		
Vicevært konto	2.160	1.944
Opsparing vedligeholdelse Spar Nord	226.124	470.060
	228.284	472.004
12. Overført resultat		
Årets resultat	18.090	3.946
	18.090	3.946
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	0	495.876
Henlagt i året	44.420	224.760
Anvendt i året	0	-286.315
	44.420	434.321

Noter

Note	2017	2016
14. Kreditinstitutter		
Byggekonto Altanprojekt	12.857.717	3.324.921
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Var.rente	3.104.631	3.460.058
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Erhvervslån	3.015.358	3.258.891
	<u>18.977.706</u>	<u>10.043.870</u>
Af langfristet gæld forfalder kr. 11.580.365 efter 5 år.		
15. Kreditinstitutter		
Kassekredit Spar Nord	109.639	383.330
	<u>109.639</u>	<u>383.330</u>
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder: Restgæld vedrørende 88 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejersforeningen 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	27.487	52.709
Skyldige altanprojektomkostning	0	1.968.752
Revisor og administrationshonorar	84.675	21.900
	<u>112.162</u>	<u>2.043.361</u>
17. Anden gæld		
Skyldig A-skat	5.314	5.109
Skyldig ATP	284	284
Skyldige feriepenge	206	196
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	1.155	1.111
Lejededpositum	27.810	27.000
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Periodeafgrænsningsposter	0	5.999
Varmeregnskab	318.403	202.204
Vandregnskab	-143.665	-99.464
	<u>231.232</u>	<u>164.164</u>

Noter

Note	2017	2016
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		