



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**EJERFORENINGEN
SYVMØLLERGÅRDEN**

Nørre Boulevard 118-144, 4600 Køge

ÅRSRAPPORT 2010

(Til ejerforeningens interne brug)

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

☐ **Aalborg**

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

☐ **København**

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

☐ **Aars**

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2010	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Skattemæssigt rentefradrag i 2010 og restgæld 31/12 2010 vedr. udskiftning af tag	13
Skattemæssigt rentefradrag i 2010 og restgæld 31/12 2010 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

Mai Nielsen
Maj-Britt Nielsen
Flemming Kristensen
Jesper Ladager
Kim Karlsson

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Revisor

Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 for Ejerforeningen Syvmøllergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

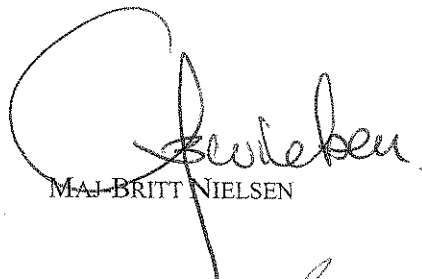
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 12. maj 2011

Bestyrelsen

MAI NIELSEN



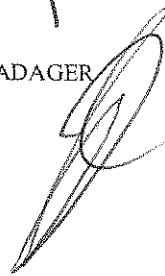
MAI-BRITT NIELSEN

FLEMMING KRISTENSEN

JESPER LADAGER

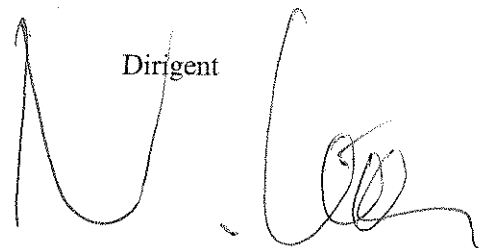


KIM KARLSSON



Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling, den 31/5 2011

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ejerlejlighedsejerne

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, 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 revisionshandlingerne, 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. maj 2011

NIELSEN & CHRISTENSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FLEMMING T. CHRISTENSEN
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for 2010 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	2010 kr.	2009 tkr.
Opkrævede fællesudgifter		723.324	792
Lejeindtægt af kiosk		70.258	67
Drift af vaskeri	1	62.139	69
INDTÆGTER I ALT		855.721	928
Kommunale afgifter	2	107.063	189
Renholdelse		93.438	84
El		50.741	49
Forsikringer	3	77.514	78
Vicevært		156.171	148
Administration		114.609	112
Revision og regnskabsmæssig assistance		23.975	25
		623.511	685
Centralvarmeanlæg		9.533	4
Tømrer, snedker		0	11
Elektriker		2.893	53
VVS		3.031	8
Kloakering, faldstammer		4.418	6
Vedligeholdelse fællesarealer		52.738	2
Andre		434	1
<i>Udvendig vedligeholdelse</i>		73.047	85
Andre omkostninger	4	74.382	101
Afskrivninger	5	0	0
Bankrenter		14.947	34
		89.329	135
UDGIFTER I ALT		-785.887	-905
ÅRETS OVERSKUD		69.834	23
RESULTATDISPONERING			
Henlagt til egenkapital		69.834	

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Driftsmidler	5	0	0
Tilgodehavende hos 90 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	6	9.457.098	9.952
Tilgodehavende hos 65 lejligheder vedr. tagudskiftning	7	781.021	1.016
Restancer fællesudgifter		0	2
Mellemregning med administrator		25.686	12
Forudbetalte omkostninger		87.744	87
Tilgodehavende vaskeindtægter		0	8
Kassebeholdning		0	0
AKTIVER		10.351.549	11.077

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Saldo 1/1 2010		-651.181	-206
Overført fra projekt (note 6)		0	-468
Resultat 2010		69.834	23
FORENINGSKAPITAL		-581.347	-651
Henlagt til udvendig vedligeholdelse		122.000	122
Henlæggelser		122.000	122
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder	6	9.450.867	9.952
Bankgæld vedr. tagudskiftning	7	781.662	1.016
Bankgæld, kassekredit		273.113	258
Vand- og varmeregnskab 2010/11	8	94.214	130
Forudindkasseret fællesbidrag		13.508	0
Kreditorer, skyldige poster mv.	9	197.532	250
Kortfristede gældsforpligtelser		10.810.896	11.606
GÆLDSFORPLIGTELSE		10.932.896	11.728
PASSIVER		10.351.549	11.077

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.
1. Drift af vaskeri		
Vaskeindtægter	86.145	91
Udgifter	-24.006	-22
	62.139	69
2. Kommunale afgifter		
Storskrald mv.	107.063	116
Forbrugsafgifter (6 mdr.)	0	86
Opkrævet vandafgift, vaske- og opvaskemaskiner	0	-13
	107.063	189
3. Forsikringer		
Husejer mv.	77.514	78
	77.514	78
4. Andre omkostninger		
Brunata, udarbejdelse af varmeregnskab	20.141	38
Teknisk bistand	6.250	0
Snerydning	13.884	0
Telefon ejendomskontor og ADSL-forbindelse	6.675	8
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger mv.	3.972	7
Lønsumsafgift mv.	8.625	8
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	7.732	34
Andre, netto	7.103	6
	74.382	101

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.
5. Driftsmidler		
Tilgang 1997, minitraktor	40.620	41
Afskrevet 1/1 2010	-40.620	-41
	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgang 1999, vaskemaskine	40.906	41
Afskrevet 1/1 2010	-40.906	-41
	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgang 2000, vaskemaskine	34.044	30
Afskrevet 1/1 2010	-30.044	-30
	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgang 2003, vaskemaskine og tørretumbler	90.600	90
Afskrevet 1/1 2010	-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

	2010 kr.	2009 tkr.
6. Tag-, taglejligheds- og altanprojekt (tilgodehavende hos 90 lejligheder)		
Restgæld 1/1 2010	9.952.402	10.500
Tilskrevne renter 2010	439.314	522
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	-109.737	-230
Betalte ydelser 2010	-824.881	-840
Tilgodehavende 90 lejligheder 31/12 2010	9.457.098	9.952
For lidt opkrævet i 2010 (Opkræves 2011)	-6.231	0
Gæld 31/12 2011	9.450.867	9.952

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 90 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.

	2010 kr.	2009 tkr.
7. Tagudskiftning – bankgæld/tilgodehavende (65 lejligheder)		
Restgæld 1/1 2010	1.015.602	1.244
Tilskrevne renter 2010	50.213	71
Indfriet lån 2 lejligheder	-26.908	-36
Betalte ydelser 2010	-257.886	-263
Tilgodehavende 65 lejligheder 31/12 2010	781.021	1.016
For meget opkrævet i 2010 (modregnes i 2011)	641	
Gæld 31/12 2011	781.662	1.016

Restgæld vedrørende de 65 lejligheder tillige med renter, opkræves af Ejerforeningen i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejlighedsejere hæfter pro rata for restgælden.

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.
8. Vand- og varmeregnskab 2010/11		
Indbetalt a conto	330.630	399
Udgifter a conto	-236.416	-269
	94.214	130
9. Kreditorer, skyldige poster mv.		
A-skat mv.	4.876	4
Lejedepositum	17.565	18
Deposita, vaskeri	21.725	22
Revisionshonorar	15.000	17
Leverandører	132.280	183
Andre	6.086	6
	197.532	250

10. Bankgæld

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

SKATTEMÆSSIGT RENTEFRADrag I 2010 OG RESTGÆLD 31/12 2010 PÅ LÅN VEDR. ANDEL AF UDSKIFTNING AF TAG FOR 65 EJERE

	Fordelings- tal	Renter 2010	Restgæld 31/12 2010
Renter/restgæld (ekskl. renter vedr. indfriele lån)		49.429	781.662
Fradrag/restgæld pr. lejligheds med:			
	7	501	7.918
	8	572	9.050
	10	715	11.312
	11	787	12.443
	12	858	13.574
	13	930	14.706
	14	1.001	15.837
Fradraget/restgælden er beregnet således:		$\frac{49.429 \times \text{fordelingstal}}{691}$	$\frac{781.662 \times \text{fordelingstal}}{691}$

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

SKATTEMÆSSIGT RENTEFRADrag I 2010 OG RESTGÆLD 31/12 2010 PÅ LÅN VEDR. ANDEL I RENOVERING AF LEJLIGHEDER

	Fordelings- tal	Renter 2010	Restgæld 31/12 2010
Renter/restgæld (ekskl. renter vedr. indfriele lån)		436.812	9.450.867
Fradrag/restgæld pr. lejligheds med:			
	7	3.162	68.414
	8	3.614	78.187
	10	4.517	97.733
	11	4.968	107.507
	12	5.421	117.281
	13	5.872	127.054
	14	6.324	136.827
Fradraget/restgælden er beregnet således:		$\frac{436.812 \times \text{fordelingstal}}{967}$	$\frac{9.450.867 \times \text{fordelingstal}}{967}$

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