

ÅRSRAPPORT 2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 2017

Bestyrelse

Maj-Britt Nielsen
Formand

Kristian Wium

Marika Juel Jørgensen

Michael Heitmann Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisorer, 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 2017

REVISORTEAMET.DK APS
registreret revisor

Peter Hermanns
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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	2016	2015
1. Indtægter ialt	1.147.382	1.123.908
2. Vareforbrug	-22.354	-35.189
Bruttoavance	1.125.028	1.088.719
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-406.455	-385.399
4. Udvendig vedligeholdelse	-304.190	-289.543
5. Administrationsomkostninger	-180.915	-192.811
Bruttofortjeneste	233.468	220.966
6. Personaleomkostninger	-200.943	-184.189
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver	-15.097	-8.448
DRIFTSRESULTAT	17.428	28.329
Andre finansielle indtægter	0	199
Finansielle omkostninger	-13.482	-11.763
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.946	16.765
 ÅRETS RESULTAT	 3.946	 16.765
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	3.946	16.765
I alt til disposition	3.946	16.765
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	3.946	16.765
Fordelt	3.946	16.765

Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
AKTIVER		
8. Tilgodeh. hos 86 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	6.783.218	7.301.117
9. Tilgodeh. hos lejligheder vedr. altanprojekt	5.323.725	0
10. Driftsmateriel og inventar	50.145	25.342
Materielle anlægsaktiver	12.157.088	7.326.459
ANLÆGSAKTIVER	12.157.088	7.326.459
Tilgodehavender hos medlemmer	15.838	2.349
Periodeafgrænsningsposter	11.188	0
Tilgodehavender	27.026	2.349
11. Likvide beholdninger	472.004	535.013
OMSÆTNINGSAKTIVER	499.030	537.362
AKTIVER	12.656.118	7.863.821

Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
PASSIVER		
Foreningskapital	-421.532	-438.296
12. Overført resultat	3.946	16.765
FORENINGSKAPITAL	-417.586	-421.531
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	434.321	495.876
HENSATTE FORPLIGTELSE	434.321	495.876
14. Kreditinstitutter	10.043.870	7.251.700
Andel af langfristet gæld	-550.000	-450.000
Langfristede gældsforpligtelser	9.493.870	6.801.700
Andel af langfristet gæld	550.000	450.000
15. Kreditinstitutter	383.330	298.838
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	4.658	0
16. Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.043.361	64.602
17. Anden gæld	164.164	174.336
Kortfristede gældsforpligtelser	3.145.513	987.776
GÆLDSFORPLIGTELSE	12.639.383	7.789.476
PASSIVER	12.656.118	7.863.821

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note	2016	2015
1. Indtægter ialt		
Opkrævede fællesudgifter	723.324	723.324
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	108.000	102.000
Vaskeindtægter	91.298	73.824
	1.147.382	1.123.908
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-11.911	-26.827
Vaskeri - vedligeholdelse	-10.443	-8.362
	-22.354	-35.189
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	-3.840	-4.897
Snerydning	-30.437	-9.937
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-7.262	-9.102
Rengøringsentreprise	-115.703	-105.279
Storskrald mv.	-92.275	-91.888
Forsikring	-102.135	-100.777
El	-52.043	-59.102
Andre omkostninger	-2.760	-4.417
	-406.455	-385.399
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-5.782	-13.503
Tømrer, snedker	-34.395	-12.650
Glarmester	0	-4.682
Elektriker	-295.356	-89.018
Murer	-4.850	-9.099
Kloakering, faldstammer	-7.924	-7.303
Vedligeholdelse fællesarealer	-16.494	-2.982
Andre	-944	-944
Anvendt henlæggelse indeværende år	286.315	75.398
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-224.760	-224.760
	-304.190	-289.543

Noter

Note	2016	2015
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	-844	-1.640
EDB-udgifter	-5.109	-213
Bank- og girogebyrer	-1.680	-2.300
Nyanskaffelser	-999	-4.044
Telefon ejendomskontor og ADSL-forbindelse	-9.445	-9.700
Porto	-3.226	-2.072
Revisorhonorar	-17.500	-17.000
Administration, gammel administrator	5.826	0
Administration	-139.500	-139.500
Advokathonorar	0	-2.000
Mødeudgifter	-2.500	-1.160
Forsikringer	0	-3.431
Danløn/ Nets	-9.763	-9.751
Regulering hensat til tab på debitorer	2.802	0
Diverse omkostninger	736	0
Kassedifferencer u/moms	287	0
	-180.915	-192.811
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	180.498	170.884
Sociale udgifter	12.027	10.944
ATP-bidrag	1.136	1.080
Arbejdsskadeforsikring	4.410	0
Personaleomkostninger, øvrige	670	0
Kaffe, brød, øl, vand mv.	174	357
Gaver	1.485	0
Arbejdstøj	543	924
	200.943	184.189
Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.		
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel og inventar	15.097	8.448
	15.097	8.448

Noter

Note	2016	2015
8. Tilgodeh. hos 86 lejligheder vedr. renovering af lejligheder		
Regnskabsmæssig værdi primo	7.301.117	7.741.338
Tilskrevne renter	359.994	361.139
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	-85.157	0
Betalte ydelser	-792.736	-801.360
	<u>6.783.218</u>	<u>7.301.117</u>
Tilgodehavende vedrørende 86 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejerefore afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden.		
9. Tilgodeh. hos lejligheder vedr. altanprojekt		
Tilskrevne renter	-9.407	0
Tilgang	-5.314.318	0
	<u>-5.323.725</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende vedrørende lejlighed tillige med renter som opkræves af Ejerefore i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden		
10. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	244.407	244.407
Årets tilgang	39.900	0
Af- og nedskrivninger primo	-219.065	-210.617
Årets afskrivninger	-15.097	-8.448
	<u>50.145</u>	<u>25.342</u>
11. Likvide beholdninger		
Vicevært konto	1.944	2.860
Opsparing vedligeholdelse Spar Nord	470.060	497.240
Pengeinstitutter, kassekredit	0	34.913
	<u>472.004</u>	<u>535.013</u>
12. Overført resultat		
Årets resultat	3.946	16.765
	<u>3.946</u>	<u>16.765</u>
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	495.876	346.514
Henlagt i året	224.760	224.760
Anvendt i året	-286.315	-75.398
	<u>434.321</u>	<u>495.876</u>

Noter

Note	2016	2015
14. Kreditinstitutter		
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder fast rt. Nordea	0	3.443.647
Byggekonto Altanprojekt	3.324.921	0
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Var.rente	3.460.058	3.808.053
Bankgæld vedr. renov. lejl. Spar Nord Var.rente	3.258.891	0
	<u>10.043.870</u>	<u>7.251.700</u>
Bankgæld vedr. renovering af lejligheder samt altanprojekt: Restgæld vedrørende 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.		
15. Kreditinstitutter		
Kassekredit Spar Nord	383.330	298.838
	<u>383.330</u>	<u>298.838</u>
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.		
16. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning m/ administrator	0	5.826
Skyldige omkostninger	52.709	5.353
Skyldige altanprojektomkostning	1.968.752	0
Revisor og administrationshonorar	21.900	53.423
	<u>2.043.361</u>	<u>64.602</u>

Noter

Note	2016	2015
17. Anden gæld		
Skyldig A-skat	5.109	4.912
Skyldig ATP	284	270
Skyldige feriepenge	196	0
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	1.111	1.068
Hensat feriepengeforpligtelse	0	383
Andre skyldige omkostninger	0	5.000
Lejedepositum	27.000	25.500
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Periodeafgrænsningsposter	5.999	0
Varmeregn. 1/6-15 - 31/5-16	20.700	0
Varmeregn. 1/6-14 - 31/5-15	12.403	18.038
Varmeregn. 1/6-12 - 31/5-13	2.739	4.995
Varmeregn. 1/6-13 - 31/5-14	5.756	9.135
Indbetalt a conto varme	322.280	322.880
Udgifter a conto varme	-161.674	-174.180
Vandregnskab gammelt år	1.123	654
Indbetalt a conto vand	172.091	165.614
Udgifter a conto vand	-272.678	-231.658
	164.164	174.336
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		