

ÅRSRAPPORT 2023

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 2023 for Ejersforeningen 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 27 februar 2024

Bestyrelse

Maj-Britt Nielsen
Formand

Mie Skovgaard Madsen

Marika Juel Jørgensen

Henriette Lind

Lars Kølberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorr, 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 27. februar 2024

REVISORTEAMET.DK APS
registreret revisor

Peter Hermanns
Registreret Revisor mne 12086

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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	2023	2022
1. Indtægter ialt	1.321.858	1.318.998
2. Vareforbrug	-60.016	-36.160
Bruttoavance	1.261.842	1.282.838
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-517.650	-498.689
4. Udvendig vedligeholdelse	-132.885	-355.265
5. Administrationsomkostninger	-211.719	-210.476
Bruttofortjeneste	399.588	218.408
6. Personaleomkostninger	-411.396	-272.920
7. Salgsomkostninger	0	-1.769
8. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver	-9.293	-11.626
DRIFTSRESULTAT	-21.101	-67.907
Andre finansielle indtægter	5.896	0
Finansielle omkostninger	-1.821	-9.705
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-17.026	-77.612
 ÅRETS RESULTAT	 -17.026	 -77.612
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	-17.026	-77.612
I alt til disposition	-17.026	-77.612
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	-17.026	-77.612
Fordelt	-17.026	-77.612

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
9. Tilgodeh. hos 78 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	2.171.806	2.815.446
10. Tilgodeh. hos 85 lejligheder vedr. altanprojekt	7.889.685	8.641.421
11. Driftsmateriel og inventar	10.307	19.600
Materielle anlægsaktiver	10.071.798	11.476.467
ANLÆGSAKTIVER	10.071.798	11.476.467
Tilgodehavender hos medlemmer	8.676	23.034
Periodeafgrænsningsposter	137.881	130.050
Tilgodehavender	146.557	153.084
12. Likvide beholdninger	1.097.028	1.001.810
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.243.585	1.154.894
AKTIVER	11.315.383	12.631.361

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
Foreningskapital	-262.410	-184.797
Henlæggelse tilbageført	434.321	434.321
13. Overført resultat	-17.026	-77.612
FORENINGSKAPITAL	154.885	171.912
14. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	935.844	874.520
HENSATTE FORPLIGTELSE	935.844	874.520
15. Kreditinstitutter	9.607.345	11.141.452
Langfristede gældsforpligtelser	9.607.345	11.141.452
16. Kreditinstitutter	0	0
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	9.334	6.813
17. Leverandører af varer og tjenesteydelser	205.036	121.757
18. Anden gæld	402.939	314.907
Kortfristede gældsforpligtelser	617.309	443.477
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.224.654	11.584.929
PASSIVER	11.315.383	12.631.361

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note	2023	2022
1. Indtægter ialt		
Opkrævede fællesudgifter	890.724	890.724
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	128.113	121.555
Vaskeindtægter	74.061	79.759
P-tilladelser	0	400
Leje indtægter kælderrum	4.200	1.800
	1.321.858	1.318.998
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-45.000	-28.508
Vaskeri - vedligeholdelse	-15.016	-7.652
	-60.016	-36.160
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	-184.279	-268
Snerydning	-20.188	-28.125
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-1.291	-549
Rengøringsentreprise	-21.506	-141.525
Storskrald mv.	-118.235	-125.983
Forsikring	-123.064	-110.887
El	-38.074	-71.417
Andre omkostninger	-11.013	-19.935
	-517.650	-498.689
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-5.557	-3.734
Maler	-4.500	0
Tømrer, snedker	-6.825	-19.698
Elektriker	-4.725	-21.816
VVS	0	-19.564
Murer	-13.669	-26.125
Kloakering, faldstammer	-13.754	-41.708
Vedligeholdelse fællesarealer	-22.531	-38.265
Andre	0	-1.295
Anvendt henlæggelse indeværende år	163.436	0
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-224.760	-183.060
	-132.885	-355.265

Noter

Note	2023	2022
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	0	-318
EDB-udgifter	-12.168	-16.820
Bank- og girogebyrer	-2.519	-2.495
Telefon ejendomskontor og ADSL-forbindelse	-9.730	-9.403
Porto	-112	-1.628
Revisorhonorar	-18.344	-18.343
Administration	-145.310	-143.685
Mødeudgifter	-4.526	0
Forsikringer	-6.986	-6.472
Danløn/ Nets	-11.424	-11.012
Bøder o.l.	-600	-300
	<u>-211.719</u>	<u>-210.476</u>
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	-375.816	-253.046
Lønsums afgift	-28.134	-15.388
Sociale udgifter	-1.581	-570
ATP-bidrag	-3.313	-1.609
Personaleomkostninger, øvrige	-557	0
Gaver	0	-2.307
Arbejdstøj	-1.995	0
	<u>-411.396</u>	<u>-272.920</u>
Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.		
7. Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	0	-448
Reception	0	-1.321
	<u>0</u>	<u>-1.769</u>
8. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel og inventar	9.293	11.626
	<u>9.293</u>	<u>11.626</u>

Noter

Note	2023	2022
9. Tilgodeh. hos 78 lejligheder vedr. renovering af lejligheder		
Regnskabsmæssig værdi primo	2.815.445	3.576.770
Tilskrevne renter	71.345	96.164
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	0	-137.516
Betalte ydelser	-714.984	-719.972
	2.171.806	2.815.446
Tilgodehavende vedrørende 78 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejerfore i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvide 1,25 gange fordelingstal, for restgælden.		
10. Tilgodeh. hos 85 lejligheder vedr. altanprojekt		
Regnskabsmæssig værdi primo	8.641.421	9.463.370
Tilskrevne renter	272.092	299.316
Indfriet altanlån	0	-95.659
Betalte ydelser	-1.023.828	-1.025.606
	7.889.685	8.641.421
Tilgodehavende vedrørende 85 lejligheder tillige med renter opkræves af ejerforeningen til afvikling af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden		
11. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	151.363	151.362
Af- og nedskrivninger primo	-131.763	-120.136
Årets afskrivninger	-9.293	-11.626
	10.307	19.600
12. Likvide beholdninger		
Vicevært konto	1.545	2.306
Driftskonto Handelsbanken	159.435	83.401
Opsparing vedligeholdelse Handelsbanken	936.048	916.103
	1.097.028	1.001.810
13. Overført resultat		
Årets resultat	-17.026	-77.612
	-17.026	-77.612

Noter

Note	2023	2022
14. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	874.520	691.460
Henlagt i året	224.760	224.760
Anvendt i året	-163.436	-41.700
	935.844	874.520
15. Kreditinstitutter		
Altanlån Handelsbanken - fast rente	7.809.091	8.606.943
Ren.lån lejligheder Handelsbanken - fast rente	1.798.254	2.534.509
	9.607.345	11.141.452
Af langfristet gæld forfalder kr. 2.442.183 efter 5 år.		
16. Kreditinstitutter Første års afdrag kr. 1.580.650		
Bankgæld vedr.altaner og renovering af lejligheder: Restgæld vedrørende 85/78 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.		
17. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	187.546	104.345
Skyldig Revisor	17.413	17.412
Skyldig administrator	77	0
	205.036	121.757

Noter

Note	2023	2022
18. Anden gæld		
Skyldig A-skat	9.439	4.237
Skyldig ATP	852	568
Skyldige feriepenge	206	206
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	2.552	1.755
Lejededpositum	32.028	30.389
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Varmeregn. 1/6-22 - 31/5-23	14.746	0
Varmeregn. Tidligere år	28.934	58.996
Indbetalt a conto varme	469.070	306.090
Udgifter a conto varme	-290.555	-71.574
Vandregnskab gammelt år	0	98
Indbetalt a conto vand	341.184	215.624
Udgifter a conto vand	-226.239	-254.337
Vandregnskab 1/1 - 31/12 2021	0	1.130
Vandregnskab 1/1 - 31/12 2022	-1.003	0
	402.939	314.907
19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		