

REVISORTEAMET.DK APS

REGISTRERET REVISOR

ÅRSRAPPORT 2022

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. marts 2023

Bestyrelse

Maj-Britt Nielsen
Formand

Louise Henriette Dithmar

Marika Juel Jørgensen

Marika Juel Jørgensen

Mie Skovgaard Jansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

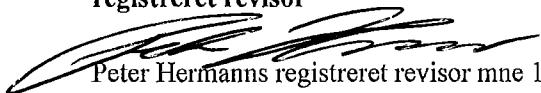
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 29. marts 2023

REVISORTEAMET.DK APS

registreret revisor



Peter Hermanns registreret revisor mne 12086

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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	2022	2021
1. Indtægter ialt	1.318.998	1.302.290
2. Vareforbrug	-36.160	-28.479
Bruttoavance	1.282.838	1.273.811
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-498.689	-434.302
4. Udvendig vedligeholdelse	-355.265	-322.687
5. Administrationsomkostninger	-210.476	-204.971
Bruttofortjeneste	218.408	311.851
6. Personaleomkostninger	-272.920	-242.277
7. Salgsomkostninger	-1.769	0
8. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver	-11.626	-13.423
DRIFTSRESULTAT	-67.907	56.151
Finansielle omkostninger	-9.705	-10.432
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-77.612	45.719
 ÅRETS RESULTAT	 -77.612	 45.719
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	-77.612	45.719
I alt til disposition	-77.612	45.719
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	-77.612	45.719
Fordelt	-77.612	45.719

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
9. Tilgodeh. hos 78 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	2.815.446	3.576.770
10. Tilgodeh. hos 85 lejligheder vedr. altanprojekt	8.641.421	9.463.370
11. Driftsmateriel og inventar	19.600	31.226
Materielle anlægsaktiver	11.476.467	13.071.366
ANLÆGSAKTIVER	11.476.467	13.071.366
Tilgodehavender hos medlemmer	23.034	11.784
Periodeafgrænsningsposter	130.050	117.359
Tilgodehavender	153.084	129.143
12. Likvide beholdninger	1.001.810	952.822
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.154.894	1.081.965
AKTIVER	12.631.361	14.153.331

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
Foreningskapital	-184.797	-230.516
Henlæggelse tilbageført	434.321	434.321
13. Overført resultat	-77.612	45.719
FORENINGSKAPITAL	171.912	249.524
14. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	874.520	691.460
HENSATTE FORPLIGTELSE	874.520	691.460
15. Kreditinstitutter	11.141.452	12.856.691
Langfristede gældsforpligtelser	11.141.452	12.856.691
16. Kreditinstitutter	0	0
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	6.813	10.242
17. Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.757	17.413
18. Anden gæld	314.907	328.001
Kortfristede gældsforpligtelser	443.477	355.656
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.584.929	13.212.347
PASSIVER	12.631.361	14.153.331

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note	2022	2021
1. Indtægter ialt		
Opkrævede fællesudgifter	890.724	890.724
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	121.555	121.555
Vaskeindtægter	79.759	64.651
P-tilladelser	400	600
Leje indtægter kælderrum	1.800	0
	1.318.998	1.302.290
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-28.508	-17.201
Vaskeri - vedligeholdelse	-7.652	-11.278
	-36.160	-28.479
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	-268	-8.481
Snerydning	-28.125	-16.438
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-549	-2.423
Rengøringsentreprise	-141.525	-103.023
Storskrald mv.	-125.983	-151.714
Forsikring	-110.887	-107.654
El	-71.417	-37.046
Andre omkostninger	-19.935	-7.523
	-498.689	-434.302
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	-3.734	0
Maler	0	-14.312
Tømrer, snedker	-19.698	-23.580
Elektriker	-21.816	-5.205
VVS	-19.564	-18.800
Murer	-26.125	0
Kloakering, faldstammer	-41.708	-67.086
Vedligeholdelse fællesarealer	-38.265	-17.250
Andre	-1.295	-18.694
Anvendt henlæggelse indeværende år	41.700	67.000
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-224.760	-224.760
	-355.265	-322.687

Noter

Note	2022	2021
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	-318	-655
EDB-udgifter	-16.820	-11.932
Bank- og girogebyrer	-2.495	-3.229
Telefon ejendomskontor og ADSL-forbindelse	-9.403	-9.441
Porto	-1.628	-1.416
Revisorhonorar	-18.343	-17.812
Administration	-143.685	-139.500
Mødeudgifter	0	-5.229
Forsikringer	-6.472	-5.717
Danløn/ Nets	-11.012	-9.940
Bøder o.l.	-300	-100
	<u>-210.476</u>	<u>-204.971</u>
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	-253.046	-228.987
Lønsums afgift	-15.388	-11.125
Sociale udgifter	-570	-530
ATP-bidrag	-1.609	-1.135
Gaver	-2.307	-500
	<u>-272.920</u>	<u>-242.277</u>
Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.		
7. Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	-448	0
Reception	-1.321	0
	<u>-1.769</u>	<u>0</u>
8. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel og inventar	11.626	13.423
	<u>11.626</u>	<u>13.423</u>

Noter

Note	2022	2021
9. Tilgodeh. hos 78 lejligheder vedr. renovering af lejligheder		
Regnskabsmæssig værdi primo	3.576.770	4.246.542
Tilskrevne renter	96.164	123.788
Indfrielse af gæld 1 lejlighed	-137.516	-46.296
Betalte ydelser	-719.972	-747.264
	<u>2.815.446</u>	<u>3.576.770</u>
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	9.463.370	10.397.407
Tilskrevne renter	299.316	328.233
Indfriet altanlån	-95.659	-223.796
Betalte ydelser	-1.025.606	-1.038.474
	<u>8.641.421</u>	<u>9.463.370</u>
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	151.362	142.601
Årets tilgang	0	8.762
Af- og nedskrivninger primo	-120.136	-106.714
Årets afskrivninger	-11.626	-13.423
	<u>19.600</u>	<u>31.226</u>
12. Likvide beholdninger		
Vicevært konto	2.306	1.915
Driftskonto Handelsbanken	83.401	17.824
Opsparing vedligeholdelse Handelsbanken	916.103	933.083
	<u>1.001.810</u>	<u>952.822</u>
13. Overført resultat		
Årets resultat	-77.612	45.719
	<u>-77.612</u>	<u>45.719</u>

Noter

Note	2022	2021
14. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	691.460	533.700
Henlagt i året	224.760	224.760
Anvendt i året	-41.700	-67.000
	<u>874.520</u>	<u>691.460</u>
15. Kreditinstitutter		
Altanlån Handelsbanken - fast rente	8.606.943	9.473.230
Ren.lån lejligheder Handelsbanken - fast rente	2.534.509	3.383.461
	<u>11.141.452</u>	<u>12.856.691</u>
Af langfristet gæld forfalder kr. 2.961.921 efter 5 år.		
16. Kreditinstitutter Første års afdrag kr. 1.528.861		
Bankgæld vedr.altaner og renovering af lejligheder: Restgæld vedrørende 78/85 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	104.345	0
Skyldig Revisor	17.412	17.413
	<u>121.757</u>	<u>17.413</u>

Noter

Note	2022	2021
18. Anden gæld		
Skyldig A-skat	4.237	13.399
Skyldig ATP	568	284
Skyldige feriepenge	206	206
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	1.755	2.913
Lejededpositum	30.389	30.389
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Forbrugsregnskab netto	256.027	259.085
	314.907	328.001
19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		