

Årsrapport 2025

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 2025 for Ejerforeningen Syvmøllergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

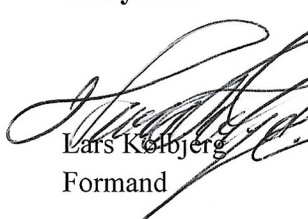
Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 15. april 2026

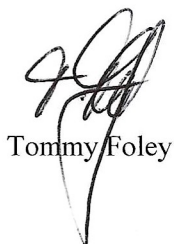
Bestyrelse


Lars Kolbjørge
Formand


Mie Skovgaard Madsen


Marika Juel Jørgensen


Andreas Cosmus


Tommy Foley

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Ejerforeningen Syvmøllergården.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 Ethiske 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 15. april 2026

Accounta statsautoriserede revisionsanpartsselskab
CVR 30613791

Ivan Kjeldsen
Statsautoriseret revisor
MNE 10797

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Syvmøllergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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	2025	2024
1. Indtægter ialt	1.342.471	1.336.544
2. Vareforbrug	-38.343	-24.839
Bruttoavance	1.304.128	1.311.705
Andre eksterne omkostninger		
3. Direkte driftsomkostninger	-421.713	-324.894
4. Udvendig vedligeholdelse	-285.667	-308.820
5. Administrationsomkostninger	-230.261	-225.088
Bruttofortjeneste	366.487	452.903
6. Personaleomkostninger	-421.285	-417.988
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver	0	-1.549
DRIFTSRESULTAT	-54.798	33.366
Andre finansielle indtægter	2.115	2.579
Finansielle omkostninger	-6.001	-1.832
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-58.684	34.113
 ÅRETS RESULTAT	 -58.684	 34.113
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	-58.684	34.113
I alt til disposition	-58.684	34.113
 som af ledelsen foreslås fordelt således:		
Overførsel til næste år	-58.684	34.113
Fordelt	-58.684	34.113

Balance pr. 31. december

Note	2025	2024
AKTIVER		
8. Tilgodeh. hos 73 lejligheder vedr. renovering af lejligheder	753.601	1.463.612
9. Tilgodeh. hos 79 lejligheder vedr. altanprojekt	5.861.865	6.952.112
10. Driftsmateriel og inventar	8.758	8.758
Materielle anlægsaktiver	6.624.224	8.424.482
ANLÆGSAKTIVER	6.624.224	8.424.482
Tilgodehavender hos medlemmer	2.539	12.971
Periodeafgrænsningsposter	160.538	155.182
Tilgodehavender	163.077	168.153
11. Likvide beholdninger	1.155.753	1.184.941
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.318.830	1.353.094
AKTIVER	7.943.054	9.777.576

Balance pr. 31. december

Note	2025	2024
PASSIVER		
Foreningskapital	-245.322	-279.435
Henlæggelse tilbageført	434.321	434.321
12. Overført resultat	-58.684	34.113
FORENINGSKAPITAL	130.315	188.999
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	1.149.342	1.160.604
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.149.342	1.160.604
14. Kreditinstitutter	5.770.758	7.805.355
Langfristede gældsforpligtelser	5.770.758	7.805.355
15. Kreditinstitutter	216.004	48.221
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	6.753	9.940
16. Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.754	192.424
17. Anden gæld	424.128	372.033
Kortfristede gældsforpligtelser	892.639	622.618
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.663.397	8.427.973
PASSIVER	7.943.054	9.777.576

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note	2025	2024
1. Indtægter ialt		
Opkrævede fællesudgifter	890.726	890.724
Ekstraord. opkrævning	224.760	224.760
Lejeindtægt af kiosk	135.915	131.956
Vaskeindtægter	82.170	86.504
Leje indtægter kælderrum	8.900	2.600
	<u>1.342.471</u>	<u>1.336.544</u>
2. Vareforbrug		
Vaskeri - sæbe mv.	-33.308	-17.212
Vaskeri - vedligeholdelse	-5.035	-7.627
	<u>-38.343</u>	<u>-24.839</u>
3. Direkte driftsomkostninger		
Brunata målerpasning	2.497	3.107
Snerydning	-31.469	-18.407
Diverse reparationer, materialeindkøb mv.	-24.908	-1.114
Rengøringsentreprise	-6.852	-168
Storskrald mv.	-162.680	-133.181
Forsikring	-146.732	-130.553
El	-42.299	-38.900
Andre omkostninger	-9.270	-5.678
	<u>-421.713</u>	<u>-324.894</u>
4. Udvendig vedligeholdelse		
Centralvarmeanlæg	0	-4.188
Maler	0	-5.361
Tømrer, snedker	-18.709	-25.165
Elektriker	-21.631	-7.085
VVS	-107.424	-14.417
Kloakering, faldstammer	-21.224	-27.188
Vedligeholdelse fællesarealer	-122.294	-656
Vandskade kælder	-5.646	0
Anvendt henlæggelse indeværende år	236.021	0
Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse	-224.760	-224.760
	<u>-285.667</u>	<u>-308.820</u>

Noter

Note	2025	2024
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	-120	0
EDB-udgifter	-11.612	-15.013
Bank- og girogebyrer	-11.834	-1.935
Telefon ejendomskontor og ADSL-forbindelse	-13.478	-10.271
Porto	-7.714	-6.567
Revisorhonorar	-18.750	-18.750
Administration	-144.985	-144.985
Mødeudgifter	0	-7.937
Forsikringer	-8.450	-7.328
Danløn/ Nets	-13.318	-12.302
	-230.261	-225.088
6. Personaleomkostninger		
Vicevært	-388.397	-388.456
Lønsums afgift	-24.740	-22.345
Sociale udgifter	-1.167	-3.253
ATP-bidrag	-3.564	-3.564
Personaleomkostninger, øvrige	0	-370
Arbejdstøj	-3.417	0
	-421.285	-417.988
Det gennemsnitlige antal beskæftigede er 1 person.		
7. Afskrivninger og nedskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel og inventar	0	1.549
	0	1.549
8. Tilgodeh. hos 73 lejligheder vedr. renovering af lejligheder		
Regnskabsmæssig værdi primo	1.463.612	2.171.806
Tilskrevne renter	17.850	45.853
Indfrielse projektlån	-50.509	-46.903
Betalte ydelser	-677.352	-707.144
	753.601	1.463.612

Tilgodehavende vedrørende 73 lejligheder tillige med renter opkræves af Ejerefore i takt med afviklingen af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvide 1,25 gange fordelingstal, for restgælden.

Noter

Note	2025	2024
9. Tilgodeh. hos 79 lejligheder vedr. altanprojekt		
Regnskabsmæssig værdi primo	6.952.111	7.889.685
Tilskrevne renter	203.582	243.229
Indfriet altanlån	-327.976	-166.624
Betalte ydelser	-965.852	-1.014.178
	5.861.865	6.952.112
Tilgodehavende vedrørende 79 lejligheder tillige med renter opkræves af ejerforeningen til afvikling af gælden. De enkelte lejligheder hæfter pro rata, udvidet til 1,25 for restgælden		
10. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	151.363	151.362
Af- og nedskrivninger primo	-142.605	-141.055
Årets afskrivninger	0	-1.549
	8.758	8.758
11. Likvide beholdninger		
Vicevært konto	2.832	21.569
Driftskonto Jyske Bank		
Opsparing vedligeholdelse Jyske Bank	1.152.921	1.163.372
	1.155.753	1.184.941
12. Overført resultat		
Årets resultat	-58.684	34.113
	-58.684	34.113
13. Henlagt til ekstraordinær vedligeholdelse		
Henlagt primo	1.160.604	935.844
Henlagt i året	224.760	224.760
Anvendt i året	-236.022	0
	1.149.342	1.160.604
14. Kreditinstitutter		
Altanlån Jyske Bank - fast rente	5.621.413	6.815.751
Ren.lån lejligheder Jyske Bank - fast rente	149.345	989.604
	5.770.758	7.805.355

Af langfristet gæld forfalder kr. 267.486 efter 5 år.

Noter

Note	2025	2024
15. Kreditinstitutter Første års afdrag kr. 1.219.628		
Bankgæld vedr.altaner og renovering af lejligheder: Restgæld vedrørende 73/79 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	100	0
Skyldige omkostninger	228.165	174.935
Skyldig Revisor	17.412	17.412
Skyldig administrator	77	77
	245.754	192.424
17. Anden gæld		
Skyldig A-skat	8.277	10.003
Skyldig ATP	1.782	1.782
Skyldige feriepenge	206	207
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	2.552	2.552
Lejededpositum	33.979	32.989
Deposita, vaskeri	21.725	21.725
Varem/vandregnskab tidligere år	48.951	32.040
Indbetalt a conto varme	469.670	469.470
Udgifter a conto varme	-225.380	-286.205
Indbetalt a conto vand	337.022	340.532
Udgifter a conto vand	-274.656	-253.062
	424.128	372.033
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		