



ÅRSRAPPORT 2019

(Intern brug)

Resultatopgørelse for tiden 01.01.19 - 31.12.19

Balance pr. 31.12.19

Resultatbudgetforslag 01.01.20 - 31.12.20

INDHOLDFORTEGNELSE

	Side
Grundejerforeningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2019 – 31. december 2019	8
Specifikationer	9 – 11
Balance 31. december:	
Aktiver	12
Gæld og egenkapital	13
Varmeregnskab	14
Varmefond	15

GRUNDEJERFORENINGSOPLYSNINGER

Grundejerforening Nivåvænge Grundejerforening

Bestyrelse Anne Kofoed, formand
Erik Mørup, næstformand
Erling Koch-Nielsen, kasserer
Peter Mandrup Jensen, sekretær
Christine Jensen, medlem

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

LEDELSESBERETNING

Efterfølgende årsregnskab for Nivåvænge Grundejerforening for 2019, der udviser overskud på 61.298 kr., indstilles til generalforsamlingens godkendelse med følgende disponering af årets resultat:

Resultat og overskudsdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud på 61.298 kr. overføres til næste år jf. disponering af resultatet på side 8, således egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør 1.120.262 kr.

Varmefondens formål og vurdering af anlæggets tilstand

Der har i 2019 ikke været reparationer på varmeanlægget.

Det er bestyrelsens vurdering, at der fortsat er behov for varmfonden, bl.a. fordi vores varmeanlæg ikke er forsikret, og at der minimum bør indestå en reserve på ca. 5-600.000 kr. til formålet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

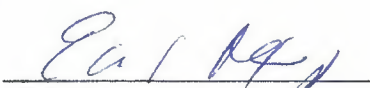
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Nivå, den 3. februar 2020

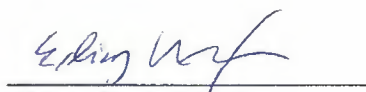
I bestyrelsen:



Anne Kofoed
Formand



Erik Mørup
Næstformand



Erling Koch-Nielsen
Kasserer



Peter Mandrup Jensen



Christine Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ejerbolighaverne i Nivåvænge Grundejerforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nivåvænge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Grundejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere grundejerforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere grundejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af grundejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om grundejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at grundejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

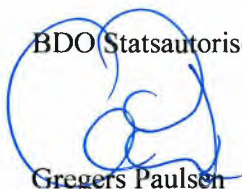
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, cvr-nr. 20 22 26 70



Gregers Paulsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Generelt**

Årsregnskabet er i det væsentligste aflagt på grundlag af dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet nedenfor. Regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er:

Indtægtskriterium

Indtægterne udgør de pålignede acontointægter fra de 136 gårdhuse.

Varmemesterbolig/garager/fællesarealer

Værdiansættes til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på boligen/garagerne/fællesarealer

Traktor

Værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af årlige afskrivninger. Levetiden er fastsat til 5 år.

Værdipapirer

Værdipapirer i foreningen og værdipapirer i varmemefonden måles til dagsværdi. Værdipapirer i varmemefonden er ikke indregnet i balancen, men vises som note jf. side 15.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Varmefond

Reservationer til varmemefonden er ikke indregnet i balancen, men vises som note jf. side 15.

Til det fælles varmeanlæg hører bl.a. rør og ventiler, der er nedgravet i bebyggelsen, installationer i varmecentral samt vand og varmemålere installeret hos medlemmerne.

Fornyelser af det fælles varmeanlæg omfatter desuden løbende afhjælpning af skader og brud på ledninger, samt dertil hørende forundersøgelser (termografering, assistance fra rådgivere m.m.), og opgravning og retablering af opgravninger.

Fornyelse af det fælles varmeanlæg kan også have til formål at forbedre miljøforhold f.eks. ved at skifte eller supplere varmesystemet med alternativ energiforsyning, hvis det er hensigtsmæssigt.

På den ordinære generalforsamling 30. september 2009 blev der vedtaget følgende formål for Varmefonden:

Varmefonden skal primært anvendes til fornyelser af Nivåvænge Grundejerforenings fælles varmeanlæg. Til det fælles varmeanlæg hører bl.a. rør og ventiler, der er nedgravet i bebyggelsen, installationer i varmecentral samt vand og varmemålere installeret hos medlemmerne.

Fornyelser af det fælles varmeanlæg omfatter desuden løbende afhjælpning af skader og brud på ledninger, samt dertil hørende forundersøgelser (termografering, assistance fra rådgivere m.m.), og opgravning og retablering af opgravninger.

Fornyelse af det fælles varmeanlæg kan også have til formål at forbedre miljøforhold f.eks. ved at skifte eller supplere varmesystemet med alternativ energiforsyning, hvis det er hensigtsmæssigt.

Resultatopgørelse

	Budget forslag 2020 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 <u>1000 kr.</u>
Kontingent, ordinært.....	680	680.000	680	680
Kontingent, kabel TV	289	284.148	284	274
Foreningsudgifter (jf. spec. side 9)	-393	-373.057	-380	-357
Andel i varmemester (jf. spec. side 10)	-422	-413.526	-416	-413
Varmemesterbolig (jf. spec. side 10)	25	24.040	24	23
Pasning og vedligeholdelse af fælles- arealer (jf. spec. side 11)	<u>-179</u>	<u>-143.445</u>	<u>-192</u>	<u>-180</u>
Resultat før afskrivning	<u>0</u>	<u>58.160</u>	<u>0</u>	<u>27</u>
Afskrivning m.m. på driftsmidler:				
Afskrivninger på ny traktor	0	-59.411	-59	-84
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>0</u>	<u>23.764</u>	<u>20</u>	<u>34</u>
Resultat før renter	<u>0</u>	<u>22.513</u>	<u>-39</u>	<u>-23</u>
Renteindtægter.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat	<u>0</u>	<u>22.513</u>	<u>-39</u>	<u>-23</u>
Resultat investeringsplan (jf. spec side11)	<u>130</u>	<u>38.785</u>	<u>58</u>	<u>0</u>
Resultat	<u>130</u>	<u>61.298</u>	<u>19</u>	<u>-23</u>
Der disponeres således:				
Overførsel fri egenkapital.....	0	22.513	-39	-23
Overførsel investeringsplan.....	<u>130</u>	<u>38.785</u>	<u>58</u>	<u>0</u>
Resultat	<u>130</u>	<u>61.298</u>	<u>19</u>	<u>-23</u>

Specifikationer

	Budget forslag 2020 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 208 <u>1000 kr.</u>
<u>Foreningsudgifter</u>				
Kontoromkostninger	6	5.428	6	6
Mangfoldiggørelse og omdeling	1	0	1	1
Bestyrelsesmøder/generalforsamling	2	2.331	2	1
Arrangementer for beboerne	13	5.467	13	4
Bestyrelsesmiddag	6	2.487	6	3
Administrationsbureau	33	32.625	31	30
Afgift medlemsystem.....	10	10.088	7	6
PBS, gebyrer mv.....	7	6.237	7	7
Anden rådgivning	0	0	0	0
Regnskabsassistance og revision	37	37.125	37	36
Garage til traktor mv. (2 stk.)	8	7.500	4	6
Renovation	69	65.991	69	67
Kabel-tv, grundpakke	289	284.684	284	274
Gaver	2	2.270	2	2
Diverse/erstatning skade bil	0	0	1	1
Godtgørelse for adm. af garageforeningen	-6	-5.952	-6	-6
Forsikring, retur	0	0	0	0
Øvrige	<u>0</u>	<u>776</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	477	457.057	464	441
- overført til varmeregnskabet	<u>-84</u>	<u>-84.000</u>	<u>-84</u>	<u>-84</u>
	<u>393</u>	<u>373.057</u>	<u>380</u>	<u>357</u>

	Budget forslag 2020 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2019 <u>kr.</u>	Budget 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 <u>1000 kr.</u>
<u>Varmemester</u>				
Varmemesterløøn	536	524.968	527	527
Regulering feriepengeforpligtelse	1	7.301	1	1
Varmemester afløser	24	22.838	24	24
Pension varmemester	61	60.148	60	60
Kørsel	4	2.075	4	4
ATP, lønsumsafgift m.m.	50	45.621	50	49
Telefon	2	1.403	2	1
Arbejdsskade forsikring	10	9.963	10	7
Varmemester kontor	11	10.871	11	11
Arbejdstøj mv.	4	4.022	4	4
	<u>703</u>	<u>689.210</u>	<u>693</u>	<u>688</u>
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>-281</u>	<u>-275.684</u>	<u>-277</u>	<u>-275</u>
	<u>422</u>	<u>413.526</u>	<u>416</u>	<u>413</u>
 <u>Varmemesterbolig</u>				
Lejeindtægt	<u>58</u>	<u>57.569</u>	<u>58</u>	<u>57</u>
	<u>58</u>	<u>57.569</u>	<u>58</u>	<u>57</u>
Udgifter:				
Ejendomsskat	15	14.616	15	14
Forsikringer	4	4.042	4	4
Vedligeholdelse	15	14.871	15	16
	<u>34</u>	<u>33.529</u>	<u>34</u>	<u>34</u>
Indtægter – udgifter	<u>+24</u>	<u>+24.040</u>	<u>+24</u>	<u>+23</u>

	Budget forslag 2020 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 <u>1000 kr.</u>
Pasning og vedligeholdelse af fællesarealer				
Foreningshus:				
Diverse vedligeholdelse	12	12.641	12	31
Øvrige:				
Køb og salg af planter og materialer	10	3.214	10	14
Legeplads	2	0	2	0
Vedligeholdelse:				
Kørsel grene og affald	35	28.900	35	40
Øvrig vedligeholdelse inkl. Beplantning	50	56.922	50	43
Vedligeholdelse af tennisbane (kontingent- indbetaling fra tennismedlemmer - vedligeholdelse af banen) – overskud .	0	-5.884	0	15
Ny skiltning		0	0	0
Køb af maskiner	40	17.369	40	7
El-opladere	0	0	20	
Reparationer, materiale og benzin til traktor og redskaber	30	30.283	23	30
	<u>179</u>	<u>143.445</u>	<u>192</u>	<u>180</u>

Resultat investeringsplan

Indtægter	140	102.000	103	0
Omkostninger.	10	63.215	45	0
	<u>130</u>	<u>38.785</u>	<u>58</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31.12.19**AKTIVER**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Varmemesterbolig	720.000	720.000
(Seneste ejendomsvurdering 1.750.000 kr.)		
Fællesarealer	132.710	132.710
Traktor	0	59.411
2 garager til eget brug	<u>15.284</u>	<u>15.284</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>867.994</u>	<u>927.405</u>
	-----	-----
<u>Omsætningsaktiver:</u>		
Indestående Danske Bank - driftskonti	876.815	830.587
Indestående Danske Bank - varmemester	12.671	14.493
Beholdning lamper til indgangsparti jf. spec side 15.....	8.700	8.700
Beholdning opladere til elbiler	20.588	0
Tilgodehavender medlemmer	6.161	0
Diverse tilgodehavender	8.711	5.000
Forudbetalte omkostninger	<u>81.153</u>	<u>84.648</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.014.799</u>	<u>943.428</u>
	-----	-----
AKTIVER I ALT	<u>1.882.793</u>	<u>1.870.833</u>
	=====	=====

Balance pr. 31.12.19**PASSIVER**

		<u>2019</u>	2018
		kr.	kr.
<u>Egenkapital:</u>			
Fri egenkapital:			
Saldo pr. 1. januar 2019	1.058.964		
Overførsel iflg. resultatopgørelse pr. 31.december	<u>22.513</u>	1.081.477	1.058.964
Investeringsplan:			
Saldo pr. 1. januar 2019	0		
Overførsel iflg. resultatopgørelse pr. 31.december	<u>38.785</u>	<u>38.785</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>1.120.262</u>	<u>1.058.964</u>
 <u>Langfristet gæld:</u>			
Depositum vedr. udlejet varmemesterbolig		<u>4.809</u>	<u>4.809</u>
Langfristet gæld i alt		<u>4.809</u>	<u>4.809</u>
 <u>Kortfristet gæld:</u>			
Mellemregning med varmeregnskab		314.252	339.940
Mellemregning med varmfond jf. side 15.....		0	0
Diverse skyldige omkostninger (leverandører, fjernvarme, feriepengeforpligtigelse, mv.).....		<u>443.470</u>	<u>467.120</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>757.722</u>	<u>807.060</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.882.793</u>	<u>1.870.833</u>

Varmeregnskab

	Budget forslag 2020 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 <u>1000 kr.</u>
Medlemmerne aconto opkrævet	2.708	2.821.021	2.823	2.952
Variable omkostninger:				
Fjernvarme	2.000	1.840.038	2.100	1.921
Faste omkostninger:				
Rep. varmeledning/forundersøgelse mv ..	160	185.052	140	130
El	35	34.676	35	31
Rep. og vedligehold varmecentral	30	9.661	30	26
Opretning af lunke på stierne	80	18.313	80	69
Forsikringer	15	13.309	15	13
Vand	3	2.982	2	2
Kursus varmemester	10	9.500	10	0
Konsulentassistance mv	10	9.790	30	27
Andel i avance/afskrivninger på traktor...	0	23.764	20	33
Andel i foreningens administrative udgifter.....	84	84.000	84	84
Andel i udgifter til varmemester	<u>281</u>	<u>275.684</u>	<u>277</u>	<u>276</u>
Udgifter i alt	2.708	2.506.769	2.823	2.612
Overført fra varmemester	0	0	0	0
Udgifter herefter	<u>2.708</u>	<u>2.506.769</u>	<u>2.823</u>	<u>2.612</u>
Overskud.....	<u>0</u>	<u>314.252</u>	<u>0</u>	<u>340</u>

Budgetforslaget for 2020 medfører en aconto pris på 769 kr. pr. MWh, beregnet ud fra et forbrug på ca. 2.600 MWh, og en VA pris på 68 kr. (10.282 varmeandele).

Den endelige afregning for varmeåret er sket i forbindelse med februar opkrævningen 2020. Aconto priserne kan blive ændret, såfremt vinteren afviger væsentligt fra en normalvinter, eller såfremt der sker væsentlige ændringer i energipriserne og faste omkostninger.

Beholdning opladere elbiler

Indkøb 2019	34.388
Betalt af medlemmer.....	13.800
Saldo 31.12.19	20.588

Varmefond

Saldo 1. januar 2019	842.732
Udbytter	8.254
Renteindtægter, traktor køb	0
Renter Bank	0
Reparation varmeledning mv.....	0
Gebyr	0
Kursregulering, urealiseret.....	159
Saldo 31.12.19	851.145

Der er placeret således:

Danske Invest Mellemlange, stk. 5.159	493.308
Indestående Danske Bank.....	357.837
Tilgode i grundejerforeningen	0
	851.145

Afregning for varmeåret 2019

Variable omkostninger på 1.840.038 kr. skal fordeles efter det faktiske forbrug på 2.599,942 MWh, hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2019:

$$1.840.038 \text{ kr.} / 2.599,942 \text{ MWh} = 707,72 \quad (740,38)$$

Faste omkostninger er opgjort til 691.028 kr. og skal fordeles efter de i alt 10.282 varmeandele (VA), hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2019:

$$691.028 \text{ kr.} / 10.282 \text{ VA} = 64,84 \quad (67,21)$$

De tilsvarende priser for 2018 er vist i parentes.