



ÅRSRAPPORT 2017

(Intern brug)

Resultatopgørelse for tiden 01.01.17 - 31.12.17

Balance pr. 31.12.17

Resultatbudgetforslag 01.01.18 - 31.12.18

INDHOLDFORTEGNELSE

	Side
Grundejerforeningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2017 – 31. december 2017	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 Jens Greve, 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 2017, der udviser et underskud på 40.066 kr., indstilles til generalforsamlingens godkendelse med følgende disponering af årets resultat:

Resultat og overskudsdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets underskud på 40.066 kr. overføres til næste år, således at egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør 1.082.040 kr.

Varmefondens formål og vurdering af anlæggets tilstand

Der har i 2017 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

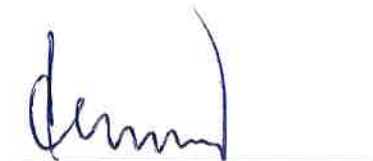
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Nivå, den 18. januar 2018


I bestyrelsen:




Anne Kofoed
Formand



Jens Greve
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 2017, 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 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 18. januar 2018

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 nominal 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 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 kr.	Budget 2017 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2016 <u>1000 kr.</u>
Kontingent, ordinært.....	680	652.800	653	653
Kontingent, kabel TV	274	260.705	260	247
Opkrævn. traktorkøb.....	0	0	0	102
Foreningsudgifter (jf. spec. side 9)	-374	-330.936	-355	-354
Andel i varmemester (jf. spec. side 10).....	-407	-406.659	-407	-402
Varmemesterbolig (jf. spec. side 10)	21	22.189	21	16
Pasning og vedligeholdelse af fælles- arealer (jf. spec. side 11)	<u>-170</u>	<u>-187.840</u>	<u>-170</u>	<u>-204</u>
Resultat før afskrivning	<u>24</u>	<u>10.259</u>	<u>2</u>	<u>58</u>
Afskrivning m.m. på driftsmidler:				
Afskrivninger på ny traktor	-84	-83.875	-84	-84
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>34</u>	<u>33.550</u>	<u>34</u>	<u>33</u>
Resultat før renter	<u>-26</u>	<u>-40.066</u>	<u>-48</u>	<u>7</u>
Renteindtægter	0	0	0	0
Renteudgifter, traktor køb.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-6</u>
Resultat	<u><u>-26</u></u>	<u><u>-40.066</u></u>	<u><u>-48</u></u>	<u><u>1</u></u>

Specifikationer

	Budget forslag 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 <u>kr.</u>	Budget 2017 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2016 <u>1000 kr.</u>
<u>Foreningsudgifter</u>				
Kontoromkostninger	7	8.097	7	4
Mangfoldiggørelse og omdeling	2	600	2	2
Bestyrelsesmøder/generalforsamling	2	586	2	2
Arrangementer for beboerne	20	18.162	10	28
Bestyrelsesmiddag	7	4.493	7	0
Administrationsbureau.....	30	30.000	30	30
Afgift og rådgivning, nyt medlems- system.....	7	7.388	7	7
PBS, gebyrer mv.	8	7.432	8	8
Anden rådgivning	0	0	0	2
Regnskabsassistance og revision	35	35.875	35	37
Garage til traktor mv. (2 stk.)	4	4.000	4	4
Renovation	65	61.837	70	65
Kabel-tv, grundpakke	274	260.705	260	246
Gaver	2	1.015	2	2
Diverse/erstatning skade bil.....	1	1.600	1	7
Godtgørelse for adm. af garageforeningen	-6	-5.952	-6	-6
Forsikring, retur	0	-20.902	0	0
Øvrige	0	0	0	0
	458	414.936	439	438
- overført til varmeregnskabet	<u>-84</u>	<u>-84.000</u>	<u>-84</u>	<u>-84</u>
	<u>374</u>	<u>330.936</u>	<u>355</u>	<u>354</u>

	Budget forslag 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 <u>kr.</u>	Budget 2017 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2016 <u>1000 kr.</u>
<u>Varmemester</u>				
Varmemesterløn	523	522.862	520	514
Regulering feriepengeforpligtelse	0	1.300	0	0
Varmemester afløser	25	24.588	25	25
Pension varmemester	60	60.148	61	60
Kørsel	4	3.987	1	0
ATP, lønsumsafgift m.m.	40	39.703	44	44
Telefon	2	1.217	5	5
Arbejdsskadeforsikring	10	10.540	8	8
Varmemesterkontor	11	10.871	11	10
Arbejdstøj mv.	4	2.549	4	4
	<u>679</u>	<u>677.765</u>	<u>679</u>	<u>670</u>
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>272</u>	<u>271.106</u>	<u>272</u>	<u>268</u>
	<u>407</u>	<u>406.659</u>	<u>407</u>	<u>402</u>
<u>Varmemesterbolig</u>				
Lejeindtægt	<u>56</u>	<u>55.948</u>	<u>56</u>	<u>56</u>
	<u>56</u>	<u>55.948</u>	<u>56</u>	<u>56</u>
Udgifter:				
Ejendomsskat	15	14.560	15	15
Forsikringer	5	3.645	6	6
Vedligeholdelse	15	15.554	14	19
	<u>35</u>	<u>33.759</u>	<u>35</u>	<u>40</u>
Indtægter – udgifter	<u>21</u>	<u>+22.189</u>	<u>+21</u>	<u>+16</u>

	Budget forslag 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 kr.	Budget 2017 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2016 <u>1000 kr.</u>
<u>Pasning og vedligeholdelse af fællesarealer</u>				
Foreningshus:				
Diverse vedligeholdelse	15	25.595	15	13
Øvrige:				
Køb og salg af planter og materialer	10	4.250	0	1
Legeplads	2	1.842	2	20
Vedligeholdelse:				
Kørsel grene og affald	35	26.938	50	47
Øvrig vedligeholdelse inkl. Beplantning	60	54.350	70	62
Vedligeholdelse af tennisbane (kontingent- indbetaling fra tennismedlemmer - vedligeholdelse af banen) – overskud..	0	-4.703	0	-7
Ny skiltning	10	44.293	0	0
Køb af maskiner	15	14.618	10	45
Reparationer, materiale og benzin til traktor og redskaber	<u>23</u>	<u>20.657</u>	<u>23</u>	<u>23</u>
	<u>170</u>	<u>187.840</u>	<u>170</u>	<u>204</u>

Balance pr. 31.12.17AKTIVER

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	2016 <u>kr.</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Varmemesterbolig	720.000	720.000
(Seneste ejendomsvurdering 1.750.000 kr.)		
Fællesarealer	132.710	132.710
Traktor	143.286	227.161
2 garager til eget brug	<u>15.284</u>	<u>15.284</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.011.280</u>	<u>1.095.155</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>		
Indestående Danske Bank - driftskonti	660.067	1.248.490
Indestående Danske Bank - varmemester	30.906	13.125
Beholdning lamper til indgangsparti	8.700	16.450
Tilgodehavender medlemmer	2.293	0
Diverse tilgodehavender	5.000	5.000
Forudbetalte omkostninger	<u>9.007</u>	<u>14.977</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>715.973</u>	<u>1.298.042</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.727.253</u>	<u>2.393.197</u>

Balance pr. 31.12.17**PASSIVER**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Egenkapital:</u>		
Saldo pr. 1. januar 2017	1.122.106	
Overskud iflg. resultatopgørelse pr. 31.december 2017	<u>-40.066</u>	1.122.106
	<u>1.082.040</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.....	180.971	449.892
Mellemregning med varmefond jf. side 15.....	0	114.877
Diverse skyldige omkostninger (leverandører, fjernvarme, feriepengeforpligtigelse, mv.).....	<u>459.433</u>	<u>701.513</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>640.404</u>	<u>1.266.282</u>
	<u>1.727.253</u>	<u>2.393.197</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.727.253</u>	<u>2.393.197</u>

Varmeregnskab

	Budget forslag 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 kr.	Budget 2017 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2016 <u>1000 kr.</u>
Medlemmerne aconto opkrævet	2.950	2.961.400	2.954	3.119
Variable omkostninger:				
Fjernvarme	2.200	2.029.660	2.200	2.066
Faste omkostninger:				
Rep. varmeledning/forundersøgelse mv ..	140	170.755	140	44
El	35	31.830	35	37
Rep. og vedligehold varmecentral	30	17.816	50	14
Opretning af lunke på stierne og brud	80	71.906	80	79
Forsikringer	20	17.086	20	19
Vand	5	2.116	5	4
Kursus varmemester	10	0	10	10
Konsulentassistance mv	40	50.604	60	9
Andel i avance/afskrivninger på traktor...	34	33.550	0	34
Andel i foreningens administrative udgifter	84	84.000	84	84
Andel i udgifter til varmemester	<u>272</u>	<u>271.106</u>	<u>270</u>	<u>269</u>
Udgifter i alt	2.950	2.780.429	2.954	2.669
Overført fra varmemester	0	0	0	0
Udgifter herefter	<u>2.950</u>	<u>2.780.429</u>	<u>2.954</u>	<u>2.669</u>
Overskud	<u>0</u>	<u>180.971</u>	<u>0</u>	<u>450</u>

Budgetforslaget for 2018 medfører en aconto pris på 821 kr. pr. MWh, beregnet ud fra et forbrug på ca. 2.681 MWh, og en VA pris på 73 kr. (10.282 varmeandele).

Den endelige afregning for varmeåret er sket i forbindelse med februar opkrævningen 2018. Aconto priserne kan blive ændret, såfremt vinteren afviger væsentligt fra en normalvinter, eller såfremt der sker væsentlige ændringer i energipriserne og faste omkostninger.

Varmefond

Saldo 1. januar 2017	831.073
Udbytter	8.770
Renteindtægter, traktor køb	0
Renter Bank	0
Reparation varmeledning mv	0
Gebyr.....	0
Kursregulering, urealiseret.....	619
Saldo 31.12.17.....	840.462

Der er placeret således:

Danske Invest Mellemlange, stk. 5.159	500.165
Indestående Danske Bank	340.297
Tilgode i grundejerforeningen	0
	840.462

Afregning for varmeåret 2017

Variable omkostninger på 2.029.660 kr. skal fordeles efter det faktiske forbrug på 2.681,085 MWh, hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2017:

$$2.029.660 \text{ kr.} / 2.680,953 \text{ MWh} = 757,07 \quad (785,83)$$

Faste omkostninger er opgjort til 750.769 kr. og skal fordeles efter de i alt 10.282 varmeandele (VA), hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2017:

$$750.769 \text{ kr.} / 10.282 \text{ VA} = 73,02 \quad (58,63)$$

De tilsvarende priser for 2016 er vist i parentes.