



ÅRSRAPPORT 2018

(Intern brug)

Resultatopgørelse for tiden 01.01.18 - 31.12.18

Balance pr. 31.12.18

Resultatbudgetforslag 01.01.19 - 31.12.19

INDHOLDFORTEGNELSE

	Side
Grundejerforeningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2018 – 31. december 2018	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
Christine Jensen, næstformand
Erling Koch-Nielsen, kasserer
Peter Mandrup Jensen, sekretær
Erik Mørup, medlem

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

LEDELSESBERETNING

Efterfølgende årsregnskab for Nivåvænge Grundejerforening for 2018, der udviser et underskud på 23.076 kr., indstilles til generalforsamlingens godkendelse med følgende disponering af årets resultat:

Resultat og overskudsdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets underskud på 23.076 kr. overføres til næste år, således at egenkapitalen pr. 31. december 2018 udgør 1.058.964 kr.

Varmefondens formål og vurdering af anlæggets tilstand

Der har i 2018 ikke været reparationer på varmeanlægget.

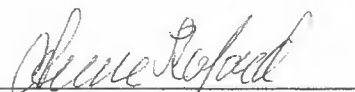
Det er bestyrelsens vurdering, at der fortsat er behov for varmfonden, bl.a. fordi vores varmeanlæg ikke er forsikret, og at der minimum bør indestå en reserve på ca. 5-600.000 kr. til formålet.

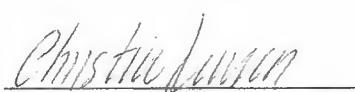
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

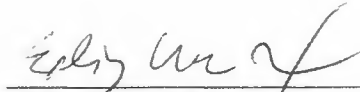
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

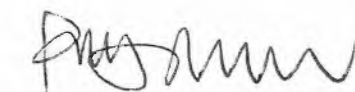
Nivå, den 29. januar 2019


I bestyrelsen:


Anne Kofoed
Formand


Christine Jensen
Næstformand


Erling Koch-Nielsen
Kasserer


Peter Mandrup Jensen


Erik Mørup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ejerbolighaverne i Nivåvænge Grundejerforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen Nivåvænge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 29. januar 2019

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 acontoindtægter 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 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 <u>1000 kr.</u>
Kontingent, ordinært.....	680	680.000	680	653
Kontingent, kabel TV	284	273.925	274	261
Kontingent investeringsplan.....	103	0	0	0
Foreningsudgifter (jf. spec. side 9)	-380	-357.269	-374	-331
Andel i varmemester (jf. spec. side 10).....	-416	-412.889	-407	-407
Varmemesterbolig (jf. spec. side 10)	24	23.570	21	22
Pasning og vedligeholdelse af fælles- arealer (jf. spec. side 11)	<u>-237</u>	<u>-180.088</u>	<u>-170</u>	<u>-188</u>
Resultat før afskrivning	<u>58</u>	<u>27.249</u>	<u>24</u>	<u>10</u>
Afskrivning m.m. på driftsmidler:				
Afskrivninger på ny traktor	-59	-83.875	-84	-84
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>20</u>	<u>33.550</u>	<u>34</u>	<u>34</u>
Resultat før renter	<u>19</u>	<u>-23.076</u>	<u>-26</u>	<u>-40</u>
Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat	<u>19</u>	<u>-23.076</u>	<u>-26</u>	<u>-40</u>

Specifikationer

	Budget forslag 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 <u>1000 kr.</u>
<u>Foreningsudgifter</u>				
Kontoromkostninger	6	5.506	7	8
Mangfoldiggørelse og omdeling	1	720	2	1
Bestyrelsesmøder/generalforsamling	2	1.333	2	1
Arrangementer for beboerne	13	4.010	20	18
Bestyrelsesmiddag	6	2.980	7	4
Administrationsbureau.....	31	30.000	30	30
Afgift og rådgivning, nyt medlems- system.....	7	6.363	7	7
PBS, gebyrer mv.	7	6.916	8	7
Anden rådgivning	0	1.875	0	0
Regnskabsassistance og revision	37	36.250	35	36
Garage til traktor mv. (2 stk.)	4	6.000	4	4
Renovation	69	68.649	65	62
Kabel-tv, grundpakke	284	273.921	274	261
Gaver	2	1.657	2	1
Diverse/erstatning skade bil.....	1	1.041	1	2
Godtgørelse for adm. af garageforeningen	-6	-5.952	-6	-6
Forsikring, retur	0	0	0	-21
Øvrige	0	0	0	0
	464	441.269	458	415
- overført til varmeregnskabet	-84	-84.000	-84	-84
	<u>380</u>	<u>357.269</u>	<u>374</u>	<u>331</u>

	Budget forslag 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 <u>kr.</u>	Budget 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 <u>1000 kr.</u>
<u>Varmemester</u>				
Varmemesterløn	527	526.700	523	523
Regulering feriepengeforpligtelse	1	427	0	1
Varmemester afløser	24	24.150	25	25
Pension varmemester	60	60.148	60	60
Kørsel	4	3.824	4	4
ATP, lønsumsafgift m.m.	50	48.961	44	40
Telefon	2	1.390	2	1
Arbejdsskade forsikring	10	7.710	10	10
Varmemesterkontor	11	10.871	11	11
Arbejdstøj mv.	4	3.968	4	3
	693	688.149	679	678
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>-277</u>	<u>-275.260</u>	<u>-272</u>	<u>-271</u>
	<u>416</u>	<u>412.889</u>	<u>407</u>	<u>407</u>
<u>Varmemesterbolig</u>				
Lejeindtægt	58	57.569	56	56
	58	57.569	56	56
	-----	-----	-----	-----
Udgifter:				
Ejendomsskat	15	14.616	15	15
Forsikringer	4	3.648	5	4
Vedligeholdelse	15	15.735	15	15
	34	33.999	35	34
	-----	-----	-----	-----
Indtægter – udgifter	+24	<u>23.570</u>	+21	+22
	=====	=====	=====	=====

	Budget forslag 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 <u>1000 kr.</u>
<u>Pasning og vedligeholdelse af fællesarealer</u>				
Foreningshus:				
Diverse vedligeholdelse	12	31.278	15	26
Øvrige:				
Køb og salg af planter og materialer	10	14.251	10	4
Legeplads	2	0	2	2
Vedligeholdelse:				
Kørsel grene og affald	35	40.388	35	27
Øvrig vedligeholdelse inkl. Beplantning	50	42.346	60	54
Vedligeholdelse af tennisbane (kontingent- indbetaling fra tennismedlemmer - vedligeholdelse af banen) – overskud..	0	14.794	0	-5
Ny skiltning	0	0	10	44
Køb af maskiner	40	7.190	15	15
El-opladere	20	0	0	0
Investeringsplan	45	0	0	0
Reparationer, materiale og benzin til traktor og redskaber	<u>23</u>	<u>29.841</u>	<u>23</u>	<u>21</u>
	<u>237</u>	<u>180.088</u>	<u>170</u>	<u>188</u>

Balance pr. 31.12.18**AKTIVER**

	2018	2017
	<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	59.411	143.286
2 garager til eget brug	<u>15.284</u>	<u>15.284</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>927.405</u>	<u>1.011.280</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>		
Indestående Danske Bank - driftskonti	830.587	660.067
Indestående Danske Bank - varmemester	14.493	30.906
Beholdning lamper til indgangsparti	8.700	8.700
Tilgodehavender medlemmer	0	2.293
Diverse tilgodehavender	5.000	5.000
Forudbetalte omkostninger	<u>84.648</u>	<u>9.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>943.428</u>	<u>715.973</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.870.833</u>	<u>1.727.253</u>

Balance pr. 31.12.18**PASSIVER**

	<u>2018</u>	2017
	kr.	kr.
<u>Egenkapital:</u>		
Saldo pr. 1. januar 2018	1.082.040	
Overskud iflg. resultatopgørelse pr. 31. december 2018	<u>-23.076</u>	1.082.040
	<u>1.058.964</u>	<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.....	339.940	180.971
Mellemregning med varmfond jf. side 15.....	0	0
Diverse skyldige omkostninger (leverandører, fjernvarme, feriepengeforpligtigelse, mv.)	<u>467.120</u>	<u>459.433</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>807.060</u>	<u>640.404</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.870.833</u>	<u>1.727.253</u>

Varmeregnskab

	Budget forslag 2019 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2017 <u>1000 kr.</u>
Medlemmerne aconto opkrævet	2.823	2.951.648	2.950	2.961
Variable omkostninger:				
Fjernvarme	2.100	1.920.680	2.200	2.030
Faste omkostninger:				
Rep. varmeledning/forundersøgelse mv ..	140	129.906	140	171
El	35	31.531	35	32
Rep. og vedligehold varmecentral	30	26.018	30	18
Opretning af lunke på stierne.....	80	68.969	80	72
Forsikringer	15	13.381	20	17
Vand	2	1.600	5	2
Kursus varmemester	10	0	10	0
Konsulentassistance mv	30	26.813	40	50
Andel i avance/afskrivninger på traktor...	20	33.550	34	33
Andel i foreningens administrative udgifter.....	84	84.000	84	84
Andel i udgifter til varmemester	<u>277</u>	<u>275.260</u>	<u>272</u>	<u>271</u>
Udgifter i alt	2.823	2.611.708	2.950	2.780
Overført fra varmemester	0	0	0	0
Udgifter herefter	<u>2.823</u>	<u>2.611.708</u>	<u>2.950</u>	<u>2.780</u>
Overskud	<u>0</u>	<u>339.940</u>	<u>0</u>	<u>181</u>

Budgetforslaget for 2019 medfører en aconto pris på 810 kr. pr. MWh, beregnet ud fra et forbrug på ca. 2.594 MWh, og en VA pris på 70 kr. (10.282 varmeandele).

Den endelige afregning for varmeåret er sket i forbindelse med februar opkrævningen 2019. 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 2018	840.462
Udbytter	9.286
Renteindtægter, traktor køb	0
Renter Bank	0
Reparation varmeledning mv	0
Gebyr.....	0
Kursregulering, urealiseret.....	-7.016
Saldo 31.12.18.....	842.732
	=====
Der er placeret således:	
Danske Invest Mellemlange, stk. 5.159	493.149
Indestående Danske Bank	349.583
Tilgode i grundejerforeningen	0
	842.732
	=====

Afregning for varmeåret 2018

Variable omkostninger på 1.920.680 kr. skal fordeles efter det faktiske forbrug på 2.594,174 MWh, hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2018:

$$1.920.680 \text{ kr.} / 2.594,174 \text{ MWh} = 740,38 \quad (757,07)$$

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 2018:

$$691.028 \text{ kr.} / 10.282 \text{ VA} = 67,21 \quad (73,02)$$

De tilsvarende priser for 2017 er vist i parentes.