

Nivåvænge Grundejerforening, 2990 Nivå

## STATUSBOG



**ÅRSRAPPORT 2012/13**

**(Intern brug)**

**Resultatopgørelse for tiden 01.06.12 - 31.05.13**

**Balance pr. 31.05.13**

**Resultatbudgetforslag 01.06.13 - 31.05.14**

**INDHOLDFORTEGNELSE**

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

## GRUNDEJERFORENINGSOPLYSNINGER

<b>Grundejerforening</b>	Nivåvænge Grundejerforening
<b>Bestyrelse</b>	Anne Kofoed, formand Patrick Kuklinski, næstformand Erling Koch-Nielsen, kasserer Peter Mandrup Jensen, sekretær Kim Hermansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

**BESTYRELSENS BERETNING**

Efterfølgende årsregnskab for Nivåvænge Grundejerforening for 2012/13, der udviser et underskud på 113.308 kr., indstilles til generalforsamlingens godkendelse med følgende disponering af årets resultat:

**Resultat og overskudsdisponering**

Bestyrelsen foreslår, at årets underskud på 113.308 kr. overføres til næste år, således at egenkapitalen pr. 31. maj 2013 udgør 912.030 kr.

**Varmefondens formål og vurdering af anlæggets tilstand**

Der har i 2012/13 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**

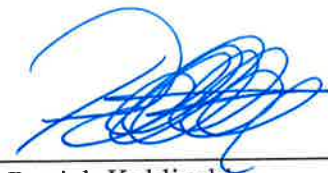
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Nivå, den 2. september 2013

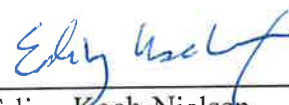
I bestyrelsen:




Anne Kofod  
Formand



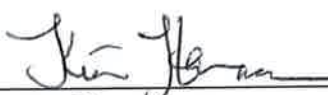
Patrick Kuklinski  
Næstformand



Erling Koch-Nielsen  
Kasserer



Peter Mandrup Jensen



Kim Hermansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til ejerbolighaverne i Nivåvænge Grundejerforening

Vi har revideret årsregnskabet for Nivåvænge Grundejerforening for regnskabsåret 1. juni 2012 – 31. maj 2013, omfattende bestyrelsens beretning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen jf. side 8 og varmeregnskabsopgørelsen jf. side 14, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Årsregnskabet aflægges efter foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni - 31. maj 2013 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

København, den 2. september 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'GP', is written over the printed name 'Gregers Paulsen'.

Gregers Paulsen  
Statsautoriseret revisor

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Generelt**

Årsregnskabet er i det væsentligste aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og udarbejdet efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er:

**Indtægtskriterium**

Indtægterne udgør de pålignede acontoindtægter fra de 136 gårdhuse.

**Varmemesterboligbygning/garager**

Værdiansættes til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på boligen/garagerne

**Fællesarealer**

Værdiansættes til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på fællesarealerne.

**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 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	<b>Faktisk 2012/13 kr.</b>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2011/12 <u>1000 kr.</u>
Kontingentindtægt .....	870	<b>870.400</b>	870	870
Opkrævn. medlemssystem/containerplads	100	<b>0</b>	0	354
Foreningsudgifter (jf. spec. side 9) .....	-392	<b>-468.766</b>	-480	-284
Andel i varmemester (jf. spec. side 10) ....	-390	<b>-384.791</b>	-382	-382
Varmemesterbolig (jf. spec. side 10) .....	25	<b>20.541</b>	14	12
Pasning og vedligeholdelse af fælles- arealer (jf. spec. side 11) .....	-130	<b>-151.738</b>	-114	-138
Etabl. medlemssystem/containerplads.....	<u>-25</u>	<u>-0</u>	<u>-0</u>	<u>-347</u>
<b>Resultat før renter</b>	<u>58</u>	<u><b>-114.354</b></u>	<u>-92</u>	<u>85</u>
Renteindtægter .....	<u>0</u>	<u><b>1.046</b></u>	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Resultat</b>	<u><u>58</u></u>	<u><u><b>-113.308</b></u></u>	<u><u>-92</u></u>	<u><u>86</u></u>



**Specifikationer**

	Budget forslag 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	<b>Faktisk 2012/13 kr.</b>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2011/12 <u>1000 kr.</u>
<b><u>Foreningsudgifter</u></b>				
Kontorartikler, porto m.v. ....	4	<b>3.529</b>	3	4
Mangfoldiggørelse og omdeling .....	7	<b>6.341</b>	7	12
Kontoromkostninger .....	1	<b>490</b>	1	5
Generalforsamling .....	1	<b>660</b>	1	0
Bestyrelsesmøder .....	1	<b>1.044</b>	2	2
Arrangementer for beboerne .....	20	<b>6.702</b>	20	52
Bestyrelsesmiddag .....	10	<b>9.880</b>	10	12
Administrationsbureau .....	70	<b>97.865</b>	97	97
Afgift, nyt medlemssystem .....	10	<b>0</b>	0	0
PBS, gebyrer m.v. ....	7	<b>6.745</b>	10	8
Hjemmeside, Internet .....	0	<b>0</b>	1	0
Regnskabsassistance og revision .....	31	<b>31.250</b>	30	29
Garage til traktor m.v. (2 stk.) .....	4	<b>4.000</b>	4	4
Renovation .....	110	<b>108.243</b>	125	125
Kabel-tv, grundpakke .....	204	<b>188.965</b>	178	131
Juridisk assistance vedr. kabel-tv .....	0	<b>0</b>	0	16
Refusion YouSee .....	0	<b>0</b>	0	-125
Opsætning postkasser. ....	0	<b>77.436</b>	65	0
Gaver .....	1	<b>877</b>	2	2
Diverse/istandsættelse garage .....	1	<b>14.691</b>	15	1
Godtgørelse for adm. af garageforeningen	-6	<b>-5.952</b>	-7	-7
	<u>476</u>	<u><b>552.766</b></u>	<u>564</u>	<u>368</u>
- overført til varmeregnskabet .....	-84	<b>-84.000</b>	-84	-84
	<u>392</u>	<u><b>468.766</b></u>	<u>480</u>	<u>284</u>

	Budget forslag 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2012/13 <u>kr.</u>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2011/12 <u>1000 kr.</u>
<b><u>Varmemester</u></b>				
Varmemesterløn .....	502	<b>497.819</b>	493	492
Varmemesterafløser .....	25	<b>24.813</b>	25	22
Pension varmemester .....	60	<b>58.366</b>	58	58
Kørsel .....	2	<b>1.670</b>	4	5
ATP, lønsumsafgift m.m. ....	35	<b>34.251</b>	33	33
Telefon .....	5	<b>4.646</b>	6	7
Arbejdsskadeforsikring .....	7	<b>6.876</b>	6	7
Varmemesterkontor .....	11	<b>10.221</b>	10	10
Arbejdstøj mv.....	<u>3</u>	<u><b>2.657</b></u>	<u>3</u>	<u>3</u>
	650	<b>641.319</b>	638	637
- overført 40 % af udgiften til varme- regnskabet .....	<u>-260</u>	<u><b>-256.528</b></u>	<u>-256</u>	<u>-255</u>
	<u>390</u>	<u><b>384.791</b></u>	<u>382</u>	<u>382</u>
<b><u>Varmemesterbolig</u></b>				
Lejeindtægt .....	<u>54</u>	<u><b>52.605</b></u>	<u>53</u>	<u>52</u>
	54	<b>52.605</b>	53	52
Udgifter:				
Ejendomsskat .....	15	<b>15.121</b>	15	15
Forsikringer .....	4	<b>3.373</b>	4	4
Vedligeholdelse .....	<u>10</u>	<u><b>13.570</b></u>	<u>20</u>	<u>21</u>
	29	<b>32.064</b>	39	40
<b>Indtægter – udgifter .....</b>	<u>+25</u>	<u><b>+20.541</b></u>	<u>+14</u>	<u>+12</u>

	Budget forslag 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2012/13 <u>kr.</u>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2011/12 <u>1000 kr.</u>
<b><u>Pasning og vedligeholdelse af fællesarealer</u></b>				
Foreningshus:				
Diverse vedligeholdelse .....	5	972	5	7
Fornyelse og inventar .....	0	0	0	0
Øvrige:				
Køb og salg af planter og materialer.....	0	1.569	2	-2
Legepladser/skøjtebane .....	0	0	0	0
Fodbolddbane .....	0	3.190	0	0
Vedligeholdelse:				
Kørsel grene og affald .....	25	22.469	30	32
Øvrig vedligeholdelse incl. beplantning.	50	26.519	25	27
Vedligeholdelse af tennisbane (kontingent- indbetaling fra tennismedlemmer				
- vedligeholdelse af banen) - overskud...	0	-6.470	2	9
Køb af maskiner .....	20	64.248	20	29
Reparationer, materiale og benzin til traktor og redskaber .....	30	39.241	30	36
	<u>130</u>	<u>151.738</u>	<u>114</u>	<u>138</u>

**Balance pr. 31.05.13****AKTIVER**

	<b><u>2012/13</u></b>	2011/12
	<b><u>kr.</u></b>	<u>kr.</u>
<b><u>Anlægsaktiver:</u></b>		
Varmemesterbolig .....	720.000	720.000
(Ejendomsværdi 2013 1.800.000 kr.)		
Fællesarealer .....	132.710	132.710
2 garager til eget brug .....	<u>15.284</u>	<u>15.284</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>867.994</u></b>	<b><u>867.994</u></b>
<b><u>Omsætningsaktiver:</u></b>		
Indestående Danske Bank - driftskonti .....	135.340	55.827
Indestående Danske Bank - girokonto .....	32.612	317.362
Indestående Danske Bank - varmemester .....	3.636	0
Danske Invest Mellemlange, stk. 2.201 .....	246.732	0
Danske Invest Udenlandske, stk. 2.000 .....	207.600	0
Beholdning lamper til indgangsparti .....	21.263	21.663
Diverse tilgodehavender.....	17.266	125.000
Forudbetalte omkostninger .....	11.526	15.752
Mellemregning med varmefond jf. side 15 .....	39.554	493.886
Mellemregning garageforeningen .....	8.964	15.164
Mellemregning med varmeregnskab .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>724.493</u></b>	<b><u>1.044.654</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.592.487</u></b>	<b><u>1.912.648</u></b>

**Balance pr. 31.05.13****PASSIVER**

	<b>2012/13</b>	2011/12
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Egenkapital:</u></b>		
Saldo pr. 1. juni 2012 .....	1.025.338	
Underskud iflg. resultatopgørelse pr. 31.maj 2013	<u>-113.308</u>	1.025.338
	<u>912.030</u>	<u>1.025.338</u>
<b><u>Langfristet gæld:</u></b>		
Depositum vedr. udlejet varmemesterbolig .....	<u>4.809</u>	<u>4.809</u>
<b>Langfristet gæld i alt .....</b>	<u>4.809</u>	<u>4.809</u>
<b><u>Kortfristet gæld:</u></b>		
Mellemregning med varmeregnskab.....	53.035	229.866
Forudbetaling fra medlemmer vedr. nyt medlemssystem .....	66.640	0
Diverse skyldige omkostninger (Leverandører, fjernvarme, feriepengeforpligtigelse, forudbetalinger fra medlemmer m.v.) ...	<u>555.973</u>	<u>652.635</u>
<b>Kortfristet gæld i alt .....</b>	<u>675.648</u>	<u>882.501</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>1.592.487</u></u>	<u><u>1.912.648</u></u>

Varmeregnskab

	Budget forslag 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	<b>Faktisk 2012/13</b> <b>kr.</b>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2011/12 <u>1000 kr.</u>
Medlemmerne aconto opkrævet .....	3.117	<b>2.904.358</b>	2.902	3.329
Variable omkostninger:				
Fjernvarme .....	2.500	<b>2.277.898</b>	2.400	2.565
Faste omkostninger:				
Rep. varmeledning/forundersøgelse mv...	100	<b>87.963</b>	209	441
El .....	38	<b>37.014</b>	38	37
Rep. og vedligehold varmecentral.....	35	<b>52.227</b>	30	58
Opretning af lunke på stierne og brud ...	70	<b>34.558</b>	70	70
Forsikringer .....	18	<b>15.773</b>	18	18
Vand .....	6	<b>5.362</b>	3	3
Kursus varmemester .....	6	<b>0</b>	3	0
Konsulentassistance mv .....	0	<b>0</b>	0	9
Andel i foreningens administrative udgifter .....	84	<b>84.000</b>	84	84
Andel i udgifter til varmemester .....	<u>260</u>	<u><b>256.528</b></u>	<u>256</u>	<u>255</u>
<b>Udgifter i alt.....</b>	3.117	<b>2.851.323</b>	3.111	3.540
Overført fra varmemester .....	0	<b>0</b>	-209	-441
<b>Udgifter herefter .....</b>	<u>3.117</u>	<u><b>2.851.323</b></u>	<u>2.902</u>	<u>3.099</u>
<b>Overskud.....</b>	<u>0</u>	<u><b>53.035</b></u>	<u>0</u>	<u>230</u>

Budgetforslaget for 2013/14 medfører en acontopris på 890 kr. pr. MWh, beregnet ud fra et forbrug på 2.806 MWh, og en VA pris på 60 kr. (10.282 varmeandele).

Den endelige afregning for varmeåret er sket i forbindelse med septemberopkrævningen 2013. Acontopriserne kan blive ændret, såfremt vinteren afviger væsentligt fra en normalvinter, eller såfremt der sker væsentlige ændringer i energipriserne og faste omkostninger.

Varmefond

Saldo 1. juni 2012 .....	708.866
Udbytter .....	47.888
Kursregulering, urealiseret .....	12.849
Renter Bank .....	0
Reparation varmeledning m.v .....	-0
<b>Saldo 31.05.13</b> .....	<b>769.603</b>

Der er placeret således:

Danske Invest Korte, stk. 1.342 .....	137.152
Danske Invest Mellemlange, stk. 5.888 .....	590.566
Indestående Danske Bank .....	81.439
Gæld til foreningen .....	-39.554
	<b>769.603</b>

Afregning for varmeåret 2012/13

Variable omkostninger på 2.277.898 kr. skal fordeles efter det faktiske forbrug på 573.425 MWh, hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2012/13:

$$2.277.898 \text{ kr.} / 2.806,408 \text{ MWh} = 811,67 \quad (977,59)$$

Faste omkostninger er opgjort til 534.426 kr. og skal fordeles efter de i alt 10.282 varmeandele (VA), hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2012/13:

$$534.426 \text{ kr.} / 10.282 \text{ VA} = 51,98 \quad (51,98)$$

De tilsvarende priser for 2011/12 er vist i parentes.