



ÅRSRAPPORT 2013/14

(Intern brug)

Resultatopgørelse for tiden 01.06.13 - 31.12.14

Balance pr. 31.12.14

Resultatbudgetforslag 01.01.15 - 31.12.15

INDHOLDFORTEGNELSE

	Side
Grundejerforeningsoplysninger	3
Bestyrelsens beretning	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juni 2013 – 31. december 2014	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
Kim Hermansen, næstformand
Erling Koch-Nielsen, kasserer
Peter Mandrup Jensen, sekretær
Jens Greve

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

BESTYRELSENS BERETNING

På ekstraordinær generalforsamling den 27. maj 2014 blev det vedtaget at omlægge foreningens regnskabsår til kalenderår, således at første regnskabsår efter omlægningen omfatter perioden 1. juni 2013 – 31. december 2014.

Sammenligningstallene for 2012/13 omfatter følgelig perioden 1. juni 2012 – 31. maj 2013.

Efterfølgende årsregnskab for Nivåvænge Grundejerforening for 2013/14, der udviser et overskud på 136.217 kr., indstilles til generalforsamlingens godkendelse med følgende disponering af årets resultat:

Resultat og overskudsdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud på 136.217 kr. overføres til næste år, således at egenkapitalen pr. 31. december 2014 udgør 1.048.247 kr.

Varmefondens formål og vurdering af anlæggets tilstand

Der har i 2013/14 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 26. januar 2015

I bestyrelsen:

Anne Kofoed
Formand

Kim Hermansen
Næstformand

Erling Koch-Nielsen
Kasserer

Peter Mandrup Jensen

Jens Greve

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ejerbolighaverne i Nivåvænge Grundejerforening

Vi har revideret årsregnskabet for Nivåvænge Grundejerforening for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet af ledelsen på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet side 7.

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, der anses for et acceptabelt grundlag. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. december 2014 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at grundejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Supplerende oplysning om anvendt regnskabspraksis

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

København, den 26. januar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

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 varmfonden måles til dagsværdi. Værdipapirer i varmfonden 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 varmfonden 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 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2012/13 <u>1000 kr.</u>
Kontingent, ordinært.....	652	1.376.921	1.378	870
Kontingent, kabel TV	219	0	0	0
Opkrævn. medlemssystem.....	0	97.460	100	0
Opkrævn. traktorkøb.....	102	0	0	0
Foreningsudgifter (jf. spec. side 9)	-339	-573.155	-608	-469
Andel i varmemester (jf. spec. side 10)	-398	-598.970	-617	-385
Varmemesterbolig (jf. spec. side 10)	25	43.658	40	21
Pasning og vedligeholdelse af fælles- arealer (jf. spec. side 11)	-150	-232.029	-207	-151
Renter på traktor	-9	0	0	0
Etabl. medlemssystem	<u>0</u>	<u>-37.500</u>	<u>-30</u>	<u>0</u>
Resultat før afskrivning	<u>102</u>	<u>76.385</u>	<u>56</u>	<u>-114</u>
Afskrivning m.m. på driftsmidler:				
Avance på salg af gl. traktor	0	95.000	0	0
Afskrivninger på ny traktor	-84	-24.464	0	0
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>34</u>	<u>-28.214</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før renter	<u>52</u>	<u>118.707</u>	<u>56</u>	<u>-114</u>
Renteindtægter	<u>0</u>	<u>17.510</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
Resultat	<u>52</u>	<u>136.217</u>	<u>56</u>	<u>-113</u>

Specifikationer

	Budget forslag 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2012/13 <u>1000 kr.</u>
<u>Foreningsudgifter</u>				
Kontoromkostninger	6	17.172	8	4
Mangfoldiggørelse og omdeling	5	10.085	11	6
Bestyrelsesmøder/generalforsamling	3	1.597	3	2
Arrangementer for beboerne	20	23.872	32	7
Bestyrelsesmiddag	10	7.294	16	10
Administrationsbureau	13	110.175	111	98
Afgift, nyt medlemssystem.....	8	8.001	16	0
PBS, gebyrer mv.....	7	12.141	11	7
Hjemmeside		1.221	0	0
Regnskabsassistance og revision	31	37.000	36	31
Garage til traktor mv. (2 stk.)	4	6.000	6	4
Renovation	100	137.311	174	108
Kabel-tv, grundpakke	219	326.778	323	189
Opsætning postkasser.		-2.400	0	77
Gaver	1	1.520	2	1
Diverse/istandsættelse garage.....	2	1.894	2	15
Godtgørelse for adm. af garageforeningen	-6	-9.424	-10	-6
Tab på medlem (konkurs)	<u>0</u>	<u>15.918</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	423	706.155	741	553
- overført til varmeregnskabet	<u>-84</u>	<u>-133.000</u>	<u>-133</u>	<u>-84</u>
	<u>339</u>	<u>573.155</u>	<u>608</u>	<u>469</u>
	=====	=====	=====	=====

	Budget forslag 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2012/13 <u>1000 kr.</u>
<u>Varmemester</u>				
Varmemesterløøn	510	780.401	795	498
Varmemesterafløser	25	30.938	40	25
Pension varmemester	61	92.184	95	58
Kørsel	2	4.574	3	2
Lønrefusion, netto	0	-11.643	0	0
ATP, lønsumsafgift m.m.	40	62.453	55	34
Telefon	5	5.664	8	4
Arbejdsskadeforsikring	7	9.799	11	7
Varmemesterkontor	11	16.319	17	10
Arbejdstøj mv.	3	7.594	5	3
	<u>664</u>	<u>998.283</u>	<u>1.029</u>	<u>641</u>
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>266</u>	<u>399.313</u>	<u>412</u>	<u>256</u>
	<u>398</u>	<u>598.970</u>	<u>617</u>	<u>385</u>
	=====	=====	=====	=====
<u>Varmemesterbolig</u>				
Lejeindtægt	<u>54</u>	<u>83.990</u>	<u>86</u>	<u>53</u>
	<u>54</u>	<u>83.990</u>	<u>86</u>	<u>53</u>
	-----	-----	-----	-----
Udgifter:				
Ejendomsskat	15	22.400	24	15
Forsikringer	4	6.344	6	3
Vedligeholdelse	<u>10</u>	<u>11.588</u>	<u>16</u>	<u>14</u>
	<u>29</u>	<u>40.332</u>	<u>46</u>	<u>32</u>
	-----	-----	-----	-----
Indtægter – udgifter	<u>+25</u>	<u>+43.658</u>	<u>+40</u>	<u>+21</u>
	=====	=====	=====	=====

	Budget forslag 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2012/13 <u>1000 kr.</u>
<u>Pasning og vedligeholdelse af fællesarealer</u>				
Foreningshus:				
Diverse vedligeholdelse	5	8.222	8	1
Øvrige:				
Køb og salg af planter og materialer		-7.500	0	2
Beplantning af garagebede		48.362	0	0
Fodboldbane		0	0	3
Vedligeholdelse:				
Kørsel grene og affald	40	73.726	40	22
Øvrig vedligeholdelse inkl. beplantning	65	48.636	79	27
Vedligeholdelse af tennisbane (kontingent- indbetaling fra tennismedlemmer - vedligeholdelse af banen) - overskud ..		-10.381	0	-6
Køb af maskiner	10	29.156	48	64
Reparationer, materiale og benzin til traktor og redskaber	30	41.808	32	39
	<u>150</u>	<u>232.029</u>	<u>207</u>	<u>152</u>
	=====	=====	=====	=====

Balance pr. 31.12.14**AKTIVER**

	<u>2013/14</u>	2012/13
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Varmemesterbolig	720.000	720.000
(Seneste ejendomsvurdering 1.800.000 kr.)		
Fællesarealer	132.710	132.710
Traktor	394.911	0
2 garager til eget brug	<u>15.284</u>	<u>15.284</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.262.905</u>	<u>867.994</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>		
Indestående Danske Bank - driftskonti	1.290.577	135.340
Indestående Danske Bank - girokonto	36.855	32.612
Indestående Danske Bank - varmemester	24.021	3.636
Danske Invest Mellemlange, stk. 2.201	0	246.732
Danske Invest Udenlandske, stk. 2.000	0	207.600
Beholdning lamper til indgangsparti	21.263	21.263
Diverse tilgodehavender	9.311	17.266
Forudbetalte omkostninger	12.258	11.526
Mellemregning med varmefond jf. side 15	0	39.554
Mellemregning garageforeningen	<u>0</u>	<u>8.964</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.394.285</u>	<u>724.493</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.657.190</u>	<u>1.592.487</u>

Balance pr. 31.12.14**PASSIVER**

	2013/14	2012/13
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Egenkapital:</u>		
Saldo pr. 1. juni 2013	912.030	
Overskud iflg. resultatopgørelse pr. 31.december 2014	<u>136.217</u>	912.030
	1.048.247	-----
<u>Langfristet gæld:</u>		
Depositum vedr. udlejet varmemesterbolig	<u>4.809</u>	<u>4.809</u>
Langfristet gæld i alt	4.809	4.809
	-----	-----
<u>Kortfristet gæld:</u>		
Mellemregning med varmeregnskab.....	838.805	53.035
Forudbetaling fra medlemmer vedr. nyt medlemssystem.....	0	66.640
Mellemregning med varmfond jf. side 15.....	23.679	0
Diverse skyldige omkostninger (leverandører, fjernvarme, feriepengeforpligtigelse, mv.).....	<u>741.650</u>	<u>555.973</u>
Kortfristet gæld i alt	1.604.134	675.648
	-----	-----
PASSIVER I ALT	2.657.190	1.592.487
	=====	=====

Varmeregnskab

	Budget forslag 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2012/13 <u>1000 kr.</u>
Medlemmerne aconto opkrævet	3.020	4.781.222	4.935	2.904
Variable omkostninger:				
Fjernvarme	2.200	2.972.293	2.958	2.278
Faste omkostninger:				
Rep. varmeledning/forundersøgelse mv ..	200	273.921	157	88
El	35	49.847	60	37
Rep. og vedligehold varmecentral	100	43.918	55	52
Opretning af lunke på stjerne og brud	70	68.953	111	34
Forsikringer	15	21.902	29	16
Vand	6	7.484	10	5
Kursus varmemester	10	0	10	0
Konsulentassistance mv	0	0	0	0
Andel i avance/afskrivninger på traktor...	34	-28.214	0	0
Andel i foreningens administrative udgifter	84	133.000	133	84
Andel i udgifter til varmemester	<u>266</u>	<u>399.313</u>	<u>412</u>	<u>257</u>
Udgifter i alt.....	3.020	3.942.417	3.935	2.851
Overført fra varmemester	0	0	0	0
Udgifter herefter	<u>3.020</u>	<u>3.942.417</u>	<u>3.935</u>	<u>2.851</u>
Overskud.....	0	838.805	1.000	53

Budgetforslaget for 2015 medfører en acontopris på 975 kr. pr. MWh, beregnet ud fra et forbrug på ca. 2.250 MWh, og en VA pris på 80 kr. (10.282 varmeandele).

Den endelige afregning for varmeåret er sket i forbindelse med februaropkrævningen 2015. 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 2013	769.603
Udbytter	26.102
Gebyr.....	-29
Kursregulering, urealiseret.....	8.351
Renter Bank	0
Reparation varmeledning mv.	0
Saldo 31.12.14	804.027
	=====

Der er placeret således:

Danske Invest Korte, stk. 1.342	137.260
Danske Invest Mellemlange, stk. 5.888	598.810
Indestående Danske Bank	44.278
Gæld til foreningen	23.679
	804.027
	=====

Afregning for varmeåret 2013/14

Variable omkostninger på 2.972.293 kr. skal fordeles efter det faktiske forbrug på 3.563,452 MWh, hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2013/14:

$$2.972.293 \text{ kr.} / 3.563,452 \text{ MWh} = 834,10 \quad (811,67)$$

Faste omkostninger er opgjort til 970.124 kr. og skal fordeles efter de i alt 10.282 varmeandele (VA), hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2013/14:

$$970.124 \text{ kr.} / 10.282 \text{ VA} = 94,35 \text{ (12 mdr. 59,58)} \quad (55,77)$$

De tilsvarende priser for 2012/13 er vist i parentes.