



ÅRSRAPPORT 2015

(Intern brug)

Resultatopgørelse for tiden 01.01.15 - 31.12.15

Balance pr. 31.12.15

Resultatbudgetforslag 01.01.16 - 31.12.16

INDHOLDFORTEGNELSE

	Side
Grundejerforeningsoplysninger	3
Bestyrelsens beretning	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2015 – 31. december 2015	8
Specifikationer	9 - 11
Balance 31. december:	
Aktiver	12
Gæld og egenkapital	13
Varmeregnskab	14
Varmefond	15

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 2013/14 omfatter følgelig perioden 1. juni 2013 – 31. december 2014.

Efterfølgende årsregnskab for Nivåvænge Grundejerforening for 2015, der udviser et overskud på 73.049 kr., indstilles til generalforsamlingens godkendelse med følgende disponering af årets resultat:

Resultat og overskudsdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud på 73.049 kr. overføres til næste år, således at egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør 1.121.296 kr.

Varmefondens formål og vurdering af anlæggets tilstand

Der har i 2015 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 13. januar 2016

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

Vi har revideret årsregnskabet for Nivåvænge Grundejerforening for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 13. januar 2016

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 acointindtægter 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 2016 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 <u>1000 kr.</u>
Kontingent, ordinært.....	653	652.800	652	1.377
Kontingent, kabel TV	235	232.200	219	0
Opkrævn. medlemssystem.....	0	0	0	97
Opkrævn. traktorkøb.....	102	102.000	102	0
Foreningsudgifter (jf. spec. side 9)	-363	-322.520	-339	-573
Andel i varmemester (jf. spec. side 10).....	-404	-394.571	-398	-599
Varmemesterbolig (jf. spec. side 10)	14	22.013	25	44
Pasning og vedligeholdelse af fælles- arealer (jf. spec. side 11)	-197	-162.237	-150	-232
Etabl. medlemssystem	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-38</u>
Resultat før afskrivning	<u>40</u>	<u>129.685</u>	<u>111</u>	<u>76</u>
Afskrivning m.m. på driftsmidler:				
Avance på salg af gl. traktor	0	0	0	95
Afskrivninger på ny traktor	-84	-83.875	-84	-24
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>34</u>	<u>33.550</u>	<u>34</u>	<u>-28</u>
Resultat før renter	<u>-10</u>	<u>79.360</u>	<u>61</u>	<u>119</u>
Renteindtægter	0	0	0	18
Renteudgifter, traktor køb	<u>-3</u>	<u>-6.311</u>	<u>-9</u>	<u>0</u>
Resultat	<u><u>-13</u></u>	<u><u>73.049</u></u>	<u><u>52</u></u>	<u><u>137</u></u>

Specifikationer

	Budget forslag 2016 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 <u>1000 kr.</u>
<u>Foreningsudgifter</u>				
Kontoromkostninger	7	7.187	6	17
Mangfoldiggørelse og omdeling	2	2.526	5	10
Bestyrelsesmøder/generalforsamling	2	1.245	3	2
Arrangementer for beboerne	40	5.215	20	24
Bestyrelsesmiddag	7	6.660	10	7
Administrationsbureau	30	37.750	13	110
Afgift og rådgivning, nyt medlems- system.....	7	9.008	8	8
PBS, gebyrer mv.....	8	8.186	7	12
Hjemmeside	0	0	0	1
Regnskabsassistance og revision	33	33.625	31	37
Garage til traktor mv. (2 stk.)	4	4.000	4	6
Renovation	75	61.025	100	137
Kabel-tv, grundpakke	235	232.209	219	327
Opsætning postkasser.	0	0	0	-2
Gaver	2	2.487	1	1
Diverse/istandsættelse garage.....	1	1.349	2	2
Godtgørelse for adm. af garageforeningen	-6	-5.952	-6	-9
Tab på medlem (konkurs)	0	0	0	16
	447	406.520	423	706
- overført til varmeregnskabet	-84	-84.000	-84	-133
	<u>363</u>	<u>322.520</u>	<u>339</u>	<u>573</u>

	Budget forslag 2016 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2015 <u>kr.</u>	Budget 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 <u>1000 kr.</u>
<u>Varmemester</u>				
Varmemesterløn	515	510.750	510	780
Regulering feriepengeforpligtelse	0	-8.079	0	0
Varmemester afløser	25	24.750	25	31
Pension varmemester	62	60.790	61	92
Kørsel	2	2.391	2	5
Lønrefusion, netto	0	0	0	-12
ATP, lønsumsafgift m.m.	42	41.243	40	62
Telefon	5	4.702	5	6
Arbejdsskadeforsikring	8	7.610	7	10
Varmemesterkontor	11	10.307	11	16
Arbejdstøj mv.	3	3.248	3	8
	<u>673</u>	<u>657.712</u>	<u>664</u>	<u>998</u>
- overført til varmeregnskab, 40 %	<u>269</u>	<u>263.141</u>	<u>266</u>	<u>399</u>
	<u>404</u>	<u>394.571</u>	<u>398</u>	<u>599</u>
<u>Varmemesterbolig</u>				
Lejeindtægt	<u>54</u>	<u>53.046</u>	<u>54</u>	<u>84</u>
	<u>54</u>	<u>53.046</u>	<u>54</u>	<u>84</u>
Udgifter:				
Ejendomsskat	15	14.560	15	22
Forsikringer	5	5.034	4	6
Vedligeholdelse	<u>20</u>	<u>11.439</u>	<u>10</u>	<u>12</u>
	<u>40</u>	<u>31.033</u>	<u>29</u>	<u>40</u>
Indtægter – udgifter	<u>+14</u>	<u>22.013</u>	<u>+25</u>	<u>+44</u>

	Budget forslag 2016 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 <u>1000 kr.</u>
<u>Pasning og vedligeholdelse af fællesarealer</u>				
Foreningshus:				
Diverse vedligeholdelse	15	10.155	5	8
Øvrige:				
Køb og salg af planter og materialer	-5	-5.428	0	-8
Beplantning af garagebede	0	0	0	48
Legeplads	1	1.725	0	0
Vedligeholdelse:				
Kørsel grene og affald	50	55.617	40	74
Øvrig vedligeholdelse inkl. Beplantning	75	71.678	65	49
Vedligeholdelse af tennisbane (kontingent- indbetaling fra tennismedlemmer - vedligeholdelse af banen) – overskud..	0	-1.316	0	-10
Køb af maskiner	46	5.440	10	29
Reparationer, materiale og benzin til traktor og redskaber	15	24.366	30	42
	<u>197</u>	<u>162.237</u>	<u>150</u>	<u>232</u>

Balance pr. 31.12.15**AKTIVER**

	2015	2014
	<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	311.036	394.911
2 garager til eget brug	<u>15.284</u>	<u>15.284</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.179.030</u>	<u>1.262.905</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>		
Indestående Danske Bank - driftskonti	769.239	1.290.577
Indestående Danske Bank - girokonto	0	36.855
Indestående Danske Bank - varmemester	31.948	24.021
Beholdning lamper til indgangsparti	21.263	21.263
Diverse tilgodehavender	53.551	9.311
Forudbetalte omkostninger	<u>15.654</u>	<u>12.258</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>891.655</u>	<u>1.394.285</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.070.685</u>	<u>2.657.190</u>

Balance pr. 31.12.15**PASSIVER**

	2015	2014
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Egenkapital:</u>		
Saldo pr. 1. januar 2015	1.048.247	
Overskud iflg. resultatopgørelse pr. 31.december 2015	<u>73.049</u>	1.048.247
	<u>1.121.296</u>	<u>1.048.247</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.....	145.734	838.805
Forudbetaling fra medlemmer.....	3.413	0
Mellemregning med varmfond jf. side 15.....	286.798	23.679
Diverse skyldige omkostninger (leverandører, fjernvarme, feriepengeforpligtigelse, mv.).....	<u>508.635</u>	<u>741.650</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>944.580</u>	<u>1.604.134</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.070.685</u>	<u>2.657.190</u>

Varmeregnskab

	Budget forslag 2016 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) <u>1000 kr.</u>	Faktisk 2013/14 <u>1000 kr.</u>
Medlemmerne aconto opkrævet	3.127	3.023.135	3.020	4.781
Variable omkostninger:				
Fjernvarme	2.300	2.026.365	2.200	2.972
Faste omkostninger:				
Rep. varmeledning/forundersøgelse mv ..	210	201.078	200	274
El	30	29.178	35	50
Rep. og vedligehold varmecentral	100	120.663	100	44
Opretning af lunke på stierne og brud	80	77.069	70	69
Forsikringer	15	12.113	15	22
Vand	5	2.332	6	7
Kursus varmemester	0	15.625	10	0
Konsulentassistance mv	0	12.287	0	0
Andel i avance/afskrivninger på traktor...	34	33.550	34	-28
Andel i foreningens administrative udgifter	84	84.000	84	133
Andel i udgifter til varmemester	<u>269</u>	<u>263.141</u>	<u>266</u>	<u>399</u>
Udgifter i alt.....	3.127	2.877.401	3.020	3.942
Overført fra varmemester	0	0	0	0
Udgifter herefter	<u>3.127</u>	<u>2.877.401</u>	<u>3.020</u>	<u>3.942</u>
Overskud.....	<u>0</u>	<u>145.734</u>	<u>0</u>	<u>839</u>

Budgetforslaget for 2016 medfører en acontopris på 900 kr. pr. MWh, beregnet ud fra et forbrug på ca. 2.550 MWh, og en VA pris på 80 kr. (10.282 varmeandele).

Den endelige afregning for varmeåret er sket i forbindelse med februaropkrævningen 2016. 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. januar 2015	804.027
Udbytter	21.152
Renteindtægter, traktor køb	6.311
Renter Bank	0
Reparation varmeledning mv	0
Gebyr.....	-27
Kursregulering, urealiseret.....	-23.994
Saldo 31.12.15	807.469

Der er placeret således:

Danske Invest Mellemlange, stk. 5.159	499.546
Indestående Danske Bank	21.125
Tilgode i grundejerforeningen	286.798
	807.469

Afregning for varmeåret 2015

Variable omkostninger på 2.026.365 kr. skal fordeles efter det faktiske forbrug på 2.543,331 MWh, hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2015:

$$2.026.365 \text{ kr.} / 2.543,331 \text{ MWh} = 796,74 \quad (834,10)$$

Faste omkostninger er opgjort til 851.036 kr. og skal fordeles efter de i alt 10.282 varmeandele (VA), hvilket giver følgende afregningspris for varmeåret 2015:

$$851.036 \text{ kr.} / 10.282 \text{ VA} = 82,77 \quad (59,58)$$

De tilsvarende priser for 2013/14 er vist i parentes (omregnet til 12 mdr.).