



**E/F Kastaniecentret
Hvidovrevej 344-350G
2650 Hvidovre
CVR nr. 32958567**

Årsregnskab for 2018

**Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 8-560/PKE

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 for E/F Kastaniecentret, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. marts 2018

Administrator

DEAS A/S

Pernille Kellberg Jakobsen
ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehestedt
regnskabschef

Bestyrelsen

København Ø, den 2. marts 2018

Niels Steffensen
Bestyrelsesformand

Allan Svensson

Stefan Rossano Maldera

Arne Kristensen

Tove Andersen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2019.

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Kastaniecentret

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kastaniecentret for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med regnskabsbesattemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 foreningen 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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 foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- 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.

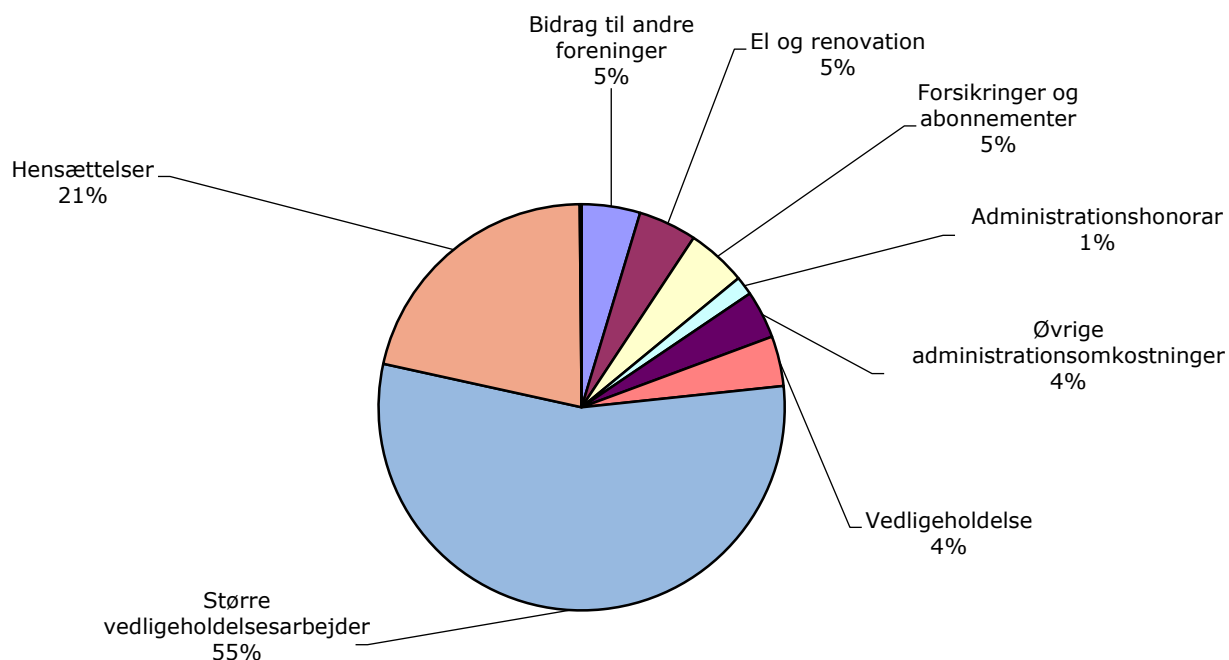
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 27. februar 2019

Revisionsfirmaet
Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915

Niels Harder
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 6186

Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget 2018 ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2017
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	993.600	994.000	1.150.001
1 Andre indtægter.....	1.493.402	1.492.800	1.557.235
2 Renteindtægter.....	834	0	935
Indtægter i alt.....	2.487.836	2.486.800	2.708.171
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	103.868	120.000	159.622
4 El og renovation.....	103.444	86.400	96.931
5 Forsikringer og abonnementer.....	105.735	120.000	122.025
Administrationshonorar.....	33.421	34.000	40.991
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	84.880	115.800	100.675
8 Vedligeholdelse.....	88.626	556.800	617.625
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	1.228.755	1.478.400	1.607.572
10 Hensættelser.....	477.327	0	0
11 Renteudgifter	3.351	0	470
Udgifter i alt.....	2.229.407	2.511.400	2.745.911
Driftsresultat.....	258.429	-24.600	-37.740



Aktiver	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Udlæg for ejere.....	6.750	0
Tilgodehavender i alt.....	6.750	0
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	8.323	0
Tilgodehavender.....	0	46.149
Indestående i Centerforeningen.....	61.817	45.380
Tilgodehavende moms.....	652.042	0
Forudbetalte omkostninger.....	20.866	0
13 Serviceregnskab.....	4.174	0
Øvrige tilgodehavender i alt.....	747.222	91.529
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	480	1.539
Danske Bank 3001-3001002988.....	8.598	302.659
DB Opsparing 3001-3345720375.....	0	20.195
AL-Bank FormueFlex 5301 0000568922.....	509.981	156.343
AL-Bank driftskonto, 5314 0000240683.....	68.944	0
Likvide beholdninger i alt.....	588.003	480.736
Omsætningsaktiver i alt.....	1.341.975	572.265
Aktiver i alt.....	1.341.975	572.265

Passiver	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
Frie reserver		
Grundfond, saldo primo.....	218.319	256.060
Årets resultat.....	258.429	-37.740
Momsregulering egenkapital.....	210.372	0
14 Frie reserver i alt.....	687.120	218.320
Kapital i alt.....	687.120	218.320
Hensættelser		
Hensat til vedtaget vedligeholdelse.....	338.000	0
Hensat udskift vandrør Aldi/Frisør/Botex.....	0	225.000
Hensat terrasseprojekt.....	139.327	0
Hensættelser i alt.....	477.327	225.000
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	424	1.484
Udlæg for ejere.....	0	1.056
Kreditorer - samlekonto.....	141.469	39.184
Skyldige omkostninger.....	19.591	44.666
12 Varmeregnskab.....	16.044	40.180
13 Serviceregnskab.....	0	2.375
Anden gæld i alt.....	177.528	128.945
Kortfristet gæld i alt.....	177.528	128.945
Gæld i alt.....	177.528	128.945
Passiver i alt.....	1.341.975	572.265

Noter	Regnskab 2018	Budget ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2017
1 Andre indtægter			
Ekstra E/F-bidrag.....	1.478.696	1.478.400	1.538.998
Haveleje.....	14.706	14.400	18.237
Andre indtægter i alt.....	1.493.402	1.492.800	1.557.235
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	834	0	935
Renteindtægter i alt.....	834	0	935
3 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til centerforeningen.....	120.305	120.000	60.527
Reg. indestående i centerforeningen.....	-16.437	0	99.095
Bidrag til andre foreninger i alt.....	103.868	120.000	159.622
4 El og renovation			
El.....	24.483	22.400	27.384
Vand.....	78.961	64.000	69.547
El og renovation i alt.....	103.444	86.400	96.931
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	91.454	120.000	105.295
Service varmeanlæg.....	4.386	0	5.359
Service - VVB / veksler.....	7.196	0	8.496
Service - rensning pumpebrønde/afløb.....	2.301	0	2.875
Øvrige abonnementer.....	398	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt.....	105.735	120.000	122.025
6 Renholdelse og vicevært			
7 Øvrige administrationsomk.			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	14.536	9.600	16.575
Revisor.....	9.400	8.400	11.250
Advokat, juridisk bistand.....	12.200	48.000	0
Ingeniør.....	40.855	40.800	33.533
Anden konsulent.....	0	0	28.250
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	1.051	800	1.277
Gebyrer mv.....	3.447	3.000	2.755
Porto.....	1.820	2.400	5.434
Mødeudgifter.....	576	2.800	1.102
Gaver og repræsentation.....	995	0	499
Øvrige administrationsomk. i alt.....	84.880	115.800	100.675

Noter	Budget		Regnskab 2017
	Regnskab 2018	ekskl. moms (ej revideret)	
8 Vedligeholdelse			
Tagkonstruktion.....	0	0	43.511
Døre i facade.....	0	0	7.500
Låse og nøgler.....	255	0	1.197
Tagrender/nedløb.....	17.494	0	1.883
Indervægsbeklædning.....	0	0	58.669
Loftsbeklædning.....	0	0	361.000
Faldstammer.....	1.060	0	4.421
Afløb.....	0	0	2.887
Vandinstallationer.....	7.183	0	17.895
Varmeinstallationer.....	2.468	0	66.179
Fyringsanlæg.....	0	0	7.158
El-anlæg.....	3.312	0	0
Belysningsanlæg.....	4.686	0	1.030
Indkøb af småmateriel.....	590	0	0
Låger/porte.....	1.475	0	0
Andre belægninger.....	0	0	25.625
Kloakanlæg.....	6.650	0	10.917
Brønde og dæksler.....	43.453	0	4.753
Forsikringskader - selvrisko.....	0	0	3.000
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	162.400	0
Budgetteret planlagt vedligeholdelse.....	0	394.400	0
Vedligeholdelse i alt.....	88.626	556.800	617.625
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af vandrør Aldi/Frisør/Botex.....	113.285	180.000	0
Tagprojekt.....	0	0	3.108.502
Ovf hensat udskift vandr Aldi/Frisør/Bot.....	-225.000	-180.000	0
Ovf fra hensat til nyt tag.....	0	0	-1.859.589
Frostsikring af koldt vandsrør.....	0	0	73.394
Reparation af faldstammer Aldi.....	0	0	16.400
Udskiftning af Botex dør-facadeparti.....	0	0	43.865
Renovering af tagterrasser.....	1.340.470	1.478.400	0
Hensat til udskiftning af vandrør.....	0	0	225.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	1.228.755	1.478.400	1.607.572
10 Hensættelser			
Hensættelse til vedligeholdelse.....	338.000	0	0
Hensættelse til terrasseprojekt.....	139.327	0	0
Hensættelser i alt.....	477.327	0	0
11 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	3.351	0	470
Renteudgifter i alt.....	3.351	0	470

Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
12 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-136.696	-183.260
Forbrug fjernvarme.....	120.652	146.747
Udgifter der skal medtages næste VR.....	0	-3.667
Varmeregnskab i alt.....	-16.044	-40.180
13 Serviceregnskab		
Opkrævet aconto, renovation.....	-30.103	-38.080
Reg. opkrævet tidligere år.....	1.682	0
Afregnet erhvervslejemål.....	0	51.196
Udgifter renovation.....	34.971	35.168
Resultat tidligere år.....	-2.376	-50.659
Serviceregnskab i alt.....	4.174	-2.375

Note 14

Ejer pr. 31. december 2018	Fordelingstal	Saldo 01.01.2018	Afregnet i året	Andel fællesudgifter	Betalt aconto	Moms- regulering	Saldo 31.12.2018
Hvidovrevej 344, 1. 1.	78	4.390	0	44.517	49.714	4.230	13.817
Hvidovrevej 344, 1. 2.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 344, 1. 3.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 344, 1. 4.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 346, 1. 1.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 346, 1. 2.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 346, 1. 3.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 346, 1. 4.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 346, 1. 5.	47	2.645	0	26.824	29.956	2.549	8.326
Hvidovrevej 350 B, 1. tv.	74	4.165	0	42.234	47.164	4.013	13.108
Hvidovrevej 350 B, 1. th.	75	4.221	0	42.805	47.802	4.068	13.286
Hvidovrevej 350 A, 1.	325	18.292	0	185.488	207.140	17.626	57.570
Hvidovrevej 344, st.	895	50.371	0	510.805	570.432	48.539	158.537
Hvidovrevej 346, st.	177	9.962	0	101.019	112.812	9.599	31.354
Hvidovrevej 348, st. th.	148	8.330	0	84.468	94.328	8.027	26.217
Hvidovrevej 348, st. tv.	510	28.704	0	291.073	325.051	27.659	90.341
Hvidovrevej 350 C, st. tv.	69	3.883	0	39.380	43.977	3.742	12.222
Hvidovrevej 350 C, st. th.	68	3.827	0	38.810	43.340	3.688	12.045
Hvidovrevej 350 D, st. tv.	68	3.827	0	38.810	43.340	3.688	12.045
Hvidovrevej 350 D, st. th.	68	3.827	0	38.810	43.340	3.688	12.045
Hvidovrevej 350 E, st. tv.	68	3.827	0	38.810	43.340	3.688	12.045
Hvidovrevej 350 E, st. th.	70	3.940	0	39.951	44.615	3.796	12.400
Hvidovrevej 350 F, st.	93	5.234	0	53.078	59.274	5.044	16.474
Hvidovrevej 350 G, st.	95	5.347	0	54.219	60.549	5.152	16.829
Hvidovrevej 350 C, 1. th.	72	4.052	0	41.093	45.889	3.905	12.753
Hvidovrevej 350 C, 1. tv.	70	3.940	0	39.951	44.615	3.796	12.400
Hvidovrevej 350 D, 1. th.	70	3.940	0	39.951	44.615	3.796	12.400
Hvidovrevej 350 D, 1. tv.	70	3.940	0	39.951	44.615	3.796	12.400
Hvidovrevej 350 E, 1. th.	70	3.940	0	39.951	44.615	3.796	12.400
Hvidovrevej 350 E, 1. tv.	74	4.165	0	42.234	47.164	4.013	13.108
	<u>3.879</u>	<u>218.316</u>	<u>0</u>	<u>2.213.867</u>	<u>2.472.301</u>	<u>210.372</u>	<u>687.122</u>