



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

Årsregnskab for 2019

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

Ejd. 8-560/HELK

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. januar 2020

Administrator

DEAS A/S

Helle Kühl
ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehestedt
regnskabschef

Bestyrelsen

København Ø, den 30. januar 2020

Niels Steffensen
Bestyrelsesformand

Frank Tvenstrup Lund Rasmussen

Sebastian Lindenskov

Allan Svensson

Tove Andersen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2020

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Kastaniecentret

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kastaniecentret for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne 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 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. 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

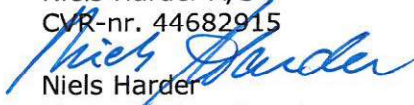
Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- 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 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.

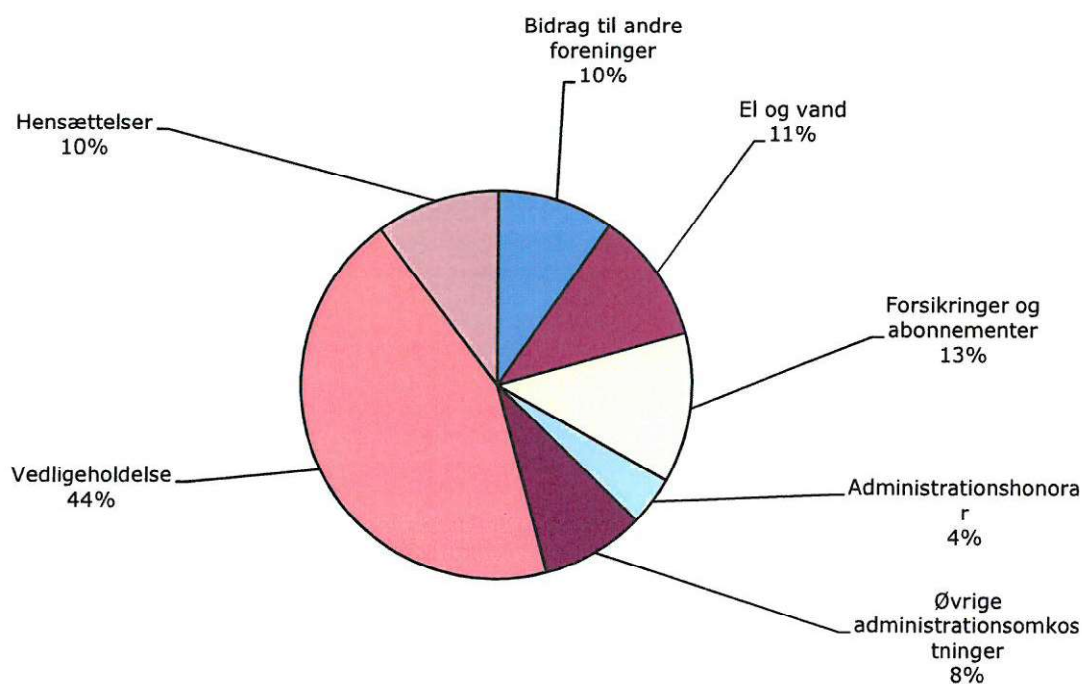
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 30. januar 2020

Revisionsfirmaet
Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915


Niels Harder
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 6186

Resultatopgørelse	Regnskab 2019	Budget 2019 ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2018
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	993.600	993.600	993.600
1 Andre indtægter.....	14.706	15.000	1.493.402
2 Renteindtægter.....	418	0	834
Indtægter i alt.....	1.008.724	1.008.600	2.487.836
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	81.106	120.000	103.868
4 El og vand.....	92.775	106.000	103.444
5 Forsikringer og abonnementer.....	105.558	116.000	105.735
Administrationshonorar.....	34.176	34.000	33.421
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	71.916	113.000	84.880
8 Vedligeholdelse.....	369.538	247.000	88.626
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	0	1.228.755
10 Hensættelser.....	85.788	200.000	477.327
11 Renteudgifter	2	3.000	3.351
Udgifter i alt.....	840.859	939.000	2.229.407
Driftsresultat.....	167.865	69.600	258.429



Aktiver	Balance pr. 31/12 2019	Balance pr. 31/12 2018
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Udlæg for ejere.....	5.596	6.750
Tilgodehavender i alt.....	5.596	6.750
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringsskader.....	0	8.323
Tilgodehavender.....	24.261	0
Indestående i Centerforeningen.....	101.016	61.817
Tilgodehavende moms.....	39.682	652.042
Forudbetalte omkostninger.....	21.544	20.866
14 Serviceregnskab.....	4.670	4.174
Øvrige tilgodehavender i alt.....	191.173	747.222
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	2.502	480
Danske Bank 3001-3001002988.....	0	8.598
AL-Bank FormueFlex 5301 0000568922.....	810.398	509.981
AL-Bank driftskonto, 5314 0000240683.....	563.019	68.944
Likvide beholdninger i alt.....	1.375.919	588.003
Omsætningsaktiver i alt.....	1.572.688	1.341.975
Aktiver i alt.....	1.572.688	1.341.975

Passiver	Balance pr. 31/12 2019	Balance pr. 31/12 2018
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	687.120	218.319
Årets resultat.....	167.865	258.429
Momsregulering egenkapital.....	74.611	210.372
15 Egenkapital i alt.....	929.596	687.120
Hensættelser		
12 Hensat til vedtaget vedligeholdelse.....	223.788	338.000
Hensat terrasseprojekt.....	139.327	139.327
Hensat forbedr. opbevaring cykler mm.....	100.000	0
Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør.....	100.000	0
Hensættelser i alt.....	563.115	477.327
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	0	424
Kreditorer - samlekonto.....	55.176	141.469
Skyldige omkostninger.....	15.260	19.591
13 Varmeregnskab.....	9.541	16.044
Anden gæld i alt.....	79.977	177.528
Kortfristet gæld i alt.....	79.977	177.528
Gæld i alt.....	79.977	177.528
Passiver i alt.....	1.572.688	1.341.975

Noter	Budget		Regnskab 2018
	Regnskab 2019	ekskl. moms (ej revideret)	
1 Andre indtægter			
Ekstra E/F-bidrag.....	0	0	1.478.696
Haveleje.....	14.706	15.000	14.706
Andre indtægter i alt.....	14.706	15.000	1.493.402
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	418	0	834
Renteindtægter i alt.....	418	0	834
3 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til centerforeningen.....	120.305	120.000	120.305
Reg. indestående i centerforeningen.....	-39.199	0	-16.437
Bidrag til andre foreninger i alt.....	81.106	120.000	103.868
4 El og vand			
El.....	25.852	26.000	24.483
Vand.....	66.923	80.000	78.961
El og vand i alt.....	92.775	106.000	103.444
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	93.199	95.000	91.454
Service - elektrolyse.....	0	2.000	0
Service - varmeanlæg.....	4.487	5.000	4.386
Service - Ista varmemålere.....	2.363	0	0
Service - VVB / veksler.....	0	7.000	7.196
Service - grundvandspumper.....	2.430	3.000	0
Service - rensning af afløb og brønde.....	2.559	3.000	2.301
Øvrige abonnementer.....	520	1.000	398
Forsikringer og abonnementer i alt.....	105.558	116.000	105.735
6 Renholdelse og vicevært			
7 Øvrige administrationsomk.			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	9.616	10.000	14.536
Revisor.....	9.600	9.000	9.400
Advokat, juridisk bistand.....	12.300	41.000	12.200
Ingeniør.....	31.561	42.000	40.855
Forbrugsregnskaber.....	1.088	1.000	1.051
Gebyrer mv.....	2.074	3.000	3.447
Porto.....	2.031	2.000	1.820
Mødeudgifter.....	3.146	4.000	576
Gaver og repræsentation.....	500	1.000	995
Øvrige administrationsomk. i alt.....	71.916	113.000	84.880

Noter	Budget		Regnskab 2018
	Regnskab 2019	ekskl. moms (ej revideret)	
8 Vedligeholdelse			
Inderfacader.....	118	0	0
Tagkonstruktion.....	10.393	0	0
Generelt.....	1.868	0	0
Døre i facade.....	1.474	0	0
Låse og nøgler.....	1.619	0	255
Tagrender/nedløb.....	1.648	0	17.494
Faldstammer.....	0	0	1.060
Afløb.....	3.452	0	0
Vandinstallationer.....	924	0	7.183
Varmeinstallationer.....	70.611	0	2.468
Fyringsanlæg.....	16.519	0	0
El-anlæg.....	1.785	0	3.312
Belysningsanlæg.....	1.483	0	4.686
Afbrydere og kontakter.....	1.804	0	0
Overvågningsanlæg.....	3.045	0	0
Indkøb af småmateriel.....	0	0	590
Hegn/mure.....	535	0	0
Låger/porte.....	4.160	0	1.475
Andre belægninger.....	105	0	0
Kloakanlæg.....	9.400	0	6.650
Brønde og dæksler.....	2.255	0	43.453
Beplantning.....	128	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	125.000	0
Budgetteret planlagt vedligeholdelse.....	236.212	122.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	369.538	247.000	88.626
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af vandrør Aldi/Frisør/Botex.....	0	0	113.285
Ovf hensat udskift vandr Aldi/Frisør/Bot.....	0	0	-225.000
Renovering af tagterrasser.....	0	0	1.340.470
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	0	0	1.228.755
10 Hensættelser			
Hensættelse til vedligeholdelse.....	200.000	200.000	338.000
Hensættelse til terrasseprojekt.....	0	0	139.327
Anvendt tidl års henlæggelse vedligehold.....	-114.212	0	0
Hensættelser i alt.....	85.788	200.000	477.327
11 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	2	3.000	3.351
Renteudgifter i alt.....	2	3.000	3.351

Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
12 Hensat til vedtaget vedligeholdelse		
Saldo primo.....	-338.000	-338.000
Anvendt i året.....	114.212	0
Hensat til vedtaget vedligeholdelse i alt.....	-223.788	-338.000
13 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-131.428	-136.696
Forbrug fjernvarme.....	121.887	120.652
Varmeregnskab i alt.....	-9.541	-16.044
14 Serviceregnskab		
Opkrævet aconto, renovation.....	-35.640	-30.103
Reg. opkrævet tidligere år.....	-424	1.682
Udgifter renovation.....	36.560	34.971
Resultat tidligere år.....	4.174	-2.376
Serviceregnskab i alt.....	4.670	4.174

Note 15

Ejer pr. 31. december 2019	Fordelingstal	Saldo 01.01.2019	Afregnet i året	Andel fællesudgifter	Betalt aconto	Moms- regulering	Saldo 31.12.2019
Hvidovrevej 344, 1. 1.	78	13.817	0	16.604	19.980	1.500	18.693
Hvidovrevej 344, 1. 2.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 344, 1. 3.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 344, 1. 4.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 346, 1. 1.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 346, 1. 2.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 346, 1. 3.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 346, 1. 4.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 346, 1. 5.	47	8.326	0	10.005	12.039	904	11.264
Hvidovrevej 350 B, 1. tv.	74	13.108	0	15.753	18.955	1.423	17.733
Hvidovrevej 350 B, 1. th.	75	13.285	0	15.966	19.211	1.443	17.973
Hvidovrevej 350 A, 1.	325	57.570	0	69.184	83.248	6.251	77.885
Hvidovrevej 344, st.	895	158.541	0	190.522	229.253	17.215	214.488
Hvidovrevej 346, st.	177	31.354	0	37.679	45.338	3.405	42.418
Hvidovrevej 348, st. th.	148	26.216	0	31.505	37.910	2.847	35.468
Hvidovrevej 348, st. tv.	510	90.341	0	108.566	130.636	9.810	122.221
Hvidovrevej 350 C, st. tv.	69	12.223	0	14.688	17.674	1.327	16.536
Hvidovrevej 350 C, st. th.	68	12.045	0	14.475	17.418	1.308	16.296
Hvidovrevej 350 D, st. tv.	68	12.045	0	14.475	17.418	1.308	16.296
Hvidovrevej 350 D, st. th.	68	12.045	0	14.475	17.418	1.308	16.296
Hvidovrevej 350 E, st. tv.	68	12.045	0	14.475	17.418	1.308	16.296
Hvidovrevej 350 E, st. th.	70	12.400	0	14.901	17.930	1.346	16.775
Hvidovrevej 350 F, st.	93	16.474	0	19.797	23.822	1.789	22.288
Hvidovrevej 350 G, st.	95	16.828	0	20.223	24.334	1.827	22.766
Hvidovrevej 350 C, 1. th.	72	12.754	0	15.327	18.443	1.385	17.255
Hvidovrevej 350 C, 1. tv.	70	12.400	0	14.901	17.930	1.346	16.775
Hvidovrevej 350 D, 1. th.	70	12.400	0	14.901	17.930	1.346	16.775
Hvidovrevej 350 D, 1. tv.	70	12.400	0	14.901	17.930	1.346	16.775
Hvidovrevej 350 E, 1. th.	70	12.400	0	14.901	17.930	1.346	16.775
Hvidovrevej 350 E, 1. tv.	74	13.108	0	15.753	18.955	1.423	17.733
	<u>3.879</u>	<u>687.120</u>	<u>0</u>	<u>825.739</u>	<u>993.597</u>	<u>74.611</u>	<u>929.590</u>