



**E/F Kastaniecentret  
Hvidovrevej 344-350G  
2650 Hvidovre  
CVR nr. 32958567  
Matr. nr. 23 fy Hvidovre by**

**Årsregnskab for 2016**

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

**Ejd. 8-560/PKE**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. marts 2017

### Administrator

DEAS A/S

  
Pernille Kellberg Jakobsen  
ejendomsadministrator

  
Kirsten Krogh Sehested  
regnskabschef

### Bestyrelsen

Hvidovre, den 10. marts 2017

Niels Steffensen  
Bestyrelsesformand

Tove Anersen

Allan Svensson

Stefan Maldera

Kjeld Svarre

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 19. april 2017.

\_\_\_\_\_  
dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i E/F Kastaniecentret**

#### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kastaniecentret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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, doku-

mentfalsk, 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.

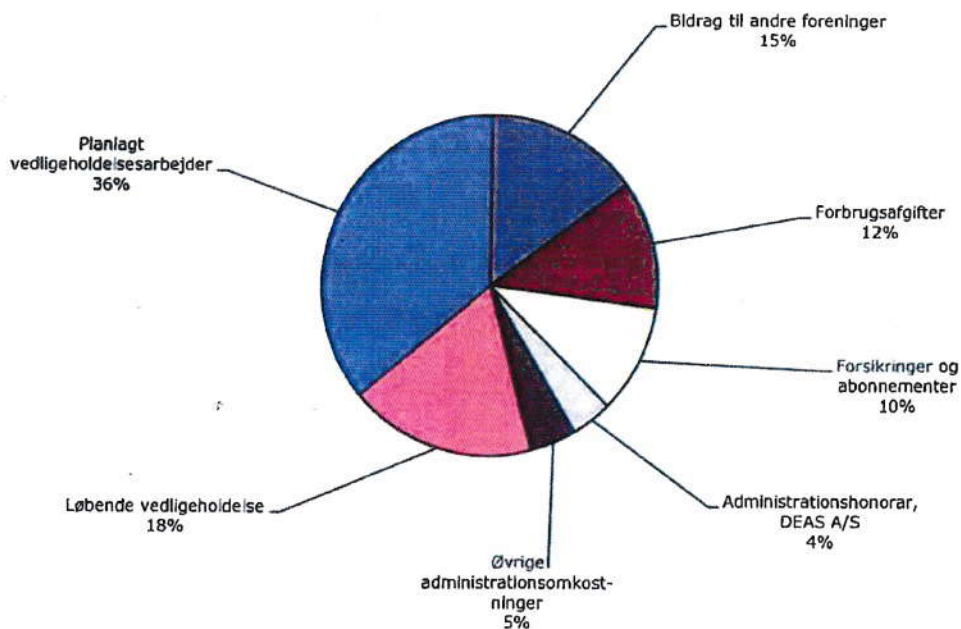
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 10. marts 2017

Revisionsfirmaet  
Niels Harder A/S  
CVR-nr. 44682915

  
Niels Harder  
Statsautoriseret revisor

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	1.150.001	1.150.000	1.234.501
1 Øvrige indtægter.....	18.055	18.000	17.910
2 Renteindtægter.....	2.260	0	4.042
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.170.316</b>	<b>1.168.000</b>	<b>1.256.453</b>
E/F-bidrag overført afregning renovation.....	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-93.541</b>
<b>Indtægter netto.....</b>	<b>1.170.316</b>	<b>1.168.000</b>	<b>1.162.912</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Bidrag til andre foreninger.....	151.656	122.000	146.752
4 Forbrugsafgifter.....	124.432	142.000	94.017
5 Forsikringer og abonnemeter.....	105.169	95.000	94.628
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	40.300	40.000	39.531
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	45.907	25.500	25.922
7 Løbende vedligeholdelse.....	183.928	200.000	37.601
8 Planlagt vedligeholdelsesarbejder.....	367.910	466.000	619.416
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.019.302</b>	<b>1.090.500</b>	<b>1.057.867</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>151.014</b>	<b>77.500</b>	<b>105.045</b>



<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udlæg for ejere.....	0	729
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>729</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Forsikringsskader.....	21.189	0
Indestående i Centerforeningen.....	146.449	145.405
Tilgodehavender.....	35.373	54.608
Forudbetalte omkostninger.....	16.334	12.057
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>219.345</b>	<b>212.070</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	1.266	754
Danske Bank 3001-3001002988.....	552.579	693.664
DB Opsparing 3001-3345720375.....	690.251	490.251
AL-Bank FormueFlex 5301 0000568922.....	755.409	753.149
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.999.505</b>	<b>1.937.818</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>2.218.850</b>	<b>2.150.617</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>2.218.850</b>	<b>2.150.617</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
<b>Egenkapital</b>		
Mellemregning med ejere, primo.....	105.045	69.765
Mellemregning ejere primo ovf. grundfond.....	-105.045	0
Årets resultat.....	0	105.045
Overført til hensættelser.....	0	-69.765
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>105.045</b>
<b>Frie reserver</b>		
9 Grundfond.....	256.059	0
<b>Frie reserver i alt.....</b>	<b>256.059</b>	<b>0</b>
<b>Kapital i alt.....</b>	<b>256.059</b>	<b>105.045</b>
<b>Hensættelser</b>		
Hensat til nyt tag.....	1.859.589	1.859.589
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>1.859.589</b>	<b>1.859.589</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Kreditører - samlekonto.....	5.210	10.721
Skyldige omkostninger.....	31.900	56.264
10 Varmeregnskab.....	15.432	67.802
11 Serviceregnskab.....	50.660	51.196
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>103.202</b>	<b>185.983</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>103.202</b>	<b>185.983</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>103.202</b>	<b>185.983</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>2.218.850</b>	<b>2.150.617</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Haveleje.....	18.055	18.000	17.910
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>18.055</b>	<b>18.000</b>	<b>17.910</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	2.260	0	4.042
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>2.260</b>	<b>0</b>	<b>4.042</b>
<b>3 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til centerforeningen.....	151.656	122.000	146.752
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b>151.656</b>	<b>122.000</b>	<b>146.752</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
El.....	25.812	26.000	25.137
Vand.....	98.620	116.000	68.880
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>124.432</b>	<b>142.000</b>	<b>94.017</b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	97.034	87.000	86.463
Service varmeanlæg.....	5.259	5.000	5.185
Service - pumper.....	2.876	3.000	2.980
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>105.169</b>	<b>95.000</b>	<b>94.628</b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	15.600	0	4.000
Revisor.....	10.500	10.500	10.500
Anden konsulent.....	11.000	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	1.241	5.000	1.205
Gebyrer mv.....	2.102	2.000	1.629
Porto.....	4.286	3.000	3.306
Mødeudgifter.....	980	5.000	5.282
Gaver og repræsentation.....	198	0	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>45.907</b>	<b>25.500</b>	<b>25.922</b>



<b>Noter</b>	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
<b>7 Løbende vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Lette facader.....	5.469	0	0
Tagkonstruktion.....	102.672	0	14.492
<b>Kompletterende bygningsdele</b>			
Døre i facade.....	700	0	0
Låse og nøgler.....	650	0	350
Tagrender/nedløb.....	1.848	0	0
<b>Overfladebeklædning</b>			
Loftsbeklædning.....	6.375	0	0
<b>VVS-anlæg</b>			
Faldstammer.....	11.401	0	0
Afløb.....	2.413	0	1.229
Vandinstallationer.....	14.639	0	17.749
Varmeinstallationer.....	1.140	0	3.781
Fyringsanlæg.....	4.115	0	0
Ventilationsanlæg.....	3.168	0	0
<b>El-anlæg</b>			
Belysningsanlæg.....	2.383	0	0
Forsikringskader - selvrisiko.....	26.955	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	200.000	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>183.928</b>	<b>200.000</b>	<b>37.601</b>

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

<b>8 Planlagt vedligeholdelsesarbejder</b>			
Renovering af facader og vinduer m.v.....	336.660	316.000	160.136
Opsparing til nyt tag.....	0	0	397.716
Tagprojekt.....	31.250	50.000	0
Aldi vandindtrængning.....	0	0	61.564
Varmtvandsmålere.....	0	100.000	0
<b>Planlagt vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>367.910</b>	<b>466.000</b>	<b>619.416</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>9 Grundfond</b>		
Overført mellemregning ejere primo.....	105.045	0
Årets resultat.....	151.014	0
<b>Grundfond i alt.....</b>	<b>256.059</b>	<b>0</b>
<b>10 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	176.771	214.064
Forbrug fjernvarme.....	-163.172	-135.262
Energimærkning.....	0	-11.000
Udgifter der skal medtages næste VR.....	1.833	0
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>15.432</b>	<b>67.802</b>
<b>11 Serviceregnskab</b>		
Opkrævet aconto, renovation.....	39.564	43.720
Udgifter renovation.....	-40.100	-43.720
Skyldig erhvervslejemaal.....	51.196	51.196
<b>Serviceregnskab i alt.....</b>	<b>50.660</b>	<b>51.196</b>