



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

Årsregnskab for 2017

Administrator

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

Ejd. 8-560/PKE

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. februar 2018

Administrator

DEAS A/S



Pernille Kellberg Jakobsen
ejendomsadministrator



Kirsten Krogh Sehestedt
regnskabschef

Bestyrelsen

Hvidovre, den 19. februar 2018

Niels Steffensen
Bestyrelsesformand

Tove Anersen

Allan Svensson

Stefan Maldera

Kjeld Svarre

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2018.

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

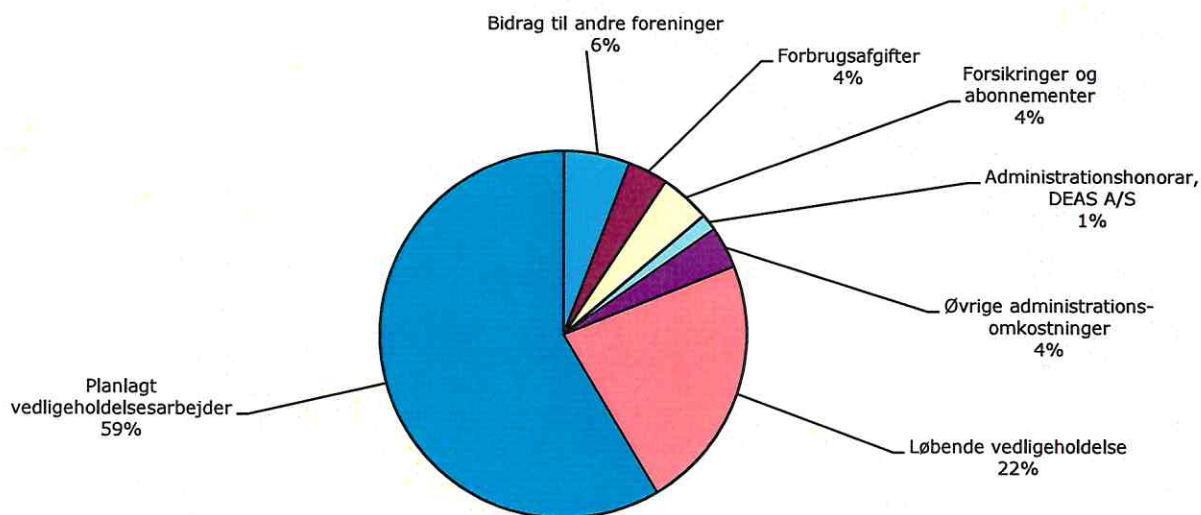
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 19. februar 2018

Revisionsfirmaet
Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915


Niels Harder
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 6186

Resultatopgørelse	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.150.001	1.150.000	1.150.001
1 Øvrige indtægter.....	1.557.235	1.557.000	18.055
2 Renteindtægter.....	935	0	2.260
Indtægter i alt.....	2.708.171	2.707.000	1.170.316
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	159.622	59.000	151.656
4 Forbrugsafgifter.....	96.931	142.000	124.432
5 Forsikringer og abonnemeter.....	122.026	110.000	105.169
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	40.991	41.000	40.300
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	100.676	109.000	45.907
7 Løbende vedligeholdelse.....	617.626	400.000	183.928
8 Planlagt vedligeholdelsesarbejder.....	1.607.572	1.830.911	367.910
9 Renteudgifter.....	470	0	0
Udgifter i alt.....	2.745.914	2.691.911	1.019.302
Driftsresultat.....	-37.743	15.089	151.014



Aktiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Omsætningsaktiver		
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	0	21.189
Indestående i Centerforeningen.....	45.380	146.449
Tilgodehavender.....	46.149	35.373
Forudbetalte omkostninger.....	0	16.334
Øvrige tilgodehavender i alt.....	91.529	219.345
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	1.539	1.266
Danske Bank 3001-3001002988.....	302.659	552.579
DB Opsparing 3001-3345720375.....	20.195	690.251
AL-Bank FormueFlex 5301 0000568922.....	156.343	755.409
Likvide beholdninger i alt.....	480.736	1.999.505
Omsætningsaktiver i alt.....	572.265	2.218.850
Aktiver i alt.....	572.265	2.218.850

Passiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Frie reserver		
10 Grundfond.....	218.316	256.059
Frie reserver i alt.....	218.316	256.059
Kapital i alt.....	218.316	256.059
Hensættelser		
Hensat til nyt tag.....	0	1.859.589
Hensat udskift vandrør Aldi/Frisør/Botex.....	225.000	0
Hensættelser i alt.....	225.000	1.859.589
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	1.484	0
Udlæg for ejere.....	1.056	0
Kreditorer - samlekonto.....	39.187	5.210
Skyldige omkostninger.....	44.666	31.900
11 Varmeregnskab.....	40.180	15.432
12 Serviceregnskab.....	2.376	50.660
Anden gæld i alt.....	128.949	103.202
Kortfristet gæld i alt.....	128.949	103.202
Gæld i alt.....	128.949	103.202
Passiver i alt.....	572.265	2.218.850

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Ekstra E/F-bidrag.....	1.538.998	1.539.000	0
Haveleje.....	18.237	18.000	18.055
Øvrige indtægter i alt.....	1.557.235	1.557.000	18.055
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	935	0	2.260
Renteindtægter i alt.....	935	0	2.260
3 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til centerforeningen.....	60.527	59.000	151.656
Reg. indestående i centerforeningen.....	99.095	0	0
Bidrag til andre foreninger i alt.....	159.622	59.000	151.656
4 Forbrugsafgifter			
El.....	27.384	26.000	25.812
Vand.....	69.547	116.000	98.620
Forbrugsafgifter i alt.....	96.931	142.000	124.432
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	105.295	97.000	97.034
Service varmeanlæg.....	5.359	10.000	5.259
Service - VVB / veksler.....	8.496	0	0
Service - pumper.....	2.876	3.000	2.876
Forsikringer og abonnementer i alt.....	122.026	110.000	105.169
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	16.575	11.000	15.600
Revisor.....	11.250	10.500	10.500
Ingeniør.....	33.533	50.000	0
Anden konsulent.....	28.250	28.000	11.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	1.278	1.000	1.241
Gebyrer mv.....	2.755	2.000	2.102
Porto.....	5.434	3.000	4.286
Mødeudgifter.....	1.102	3.500	980
Gaver og repræsentation.....	499	0	198
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	100.676	109.000	45.907

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
7 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Lette facader.....	0	0	5.469
Tagkonstruktion.....	43.511	0	102.672
Kompletterende bygningsdele			
Døre i facade.....	7.500	0	700
Låse og nøgler.....	1.197	0	650
Tagrender/nedløb.....	1.883	0	1.848
Overfladebeklædning			
Indervægsbeklædning.....	58.669	0	0
Loftsbeklædning.....	361.000	0	6.375
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	4.421	0	11.401
Afløb.....	2.888	0	2.413
Vandinstallationer.....	17.895	0	14.639
Varmeinstallationer.....	66.179	0	1.140
Fyringsanlæg.....	7.158	0	4.115
Ventilationsanlæg.....	0	0	3.168
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	1.030	0	2.383
Øvrige dele og anlæg			
Andre belægninger.....	25.625	0	0
Kloakanlæg.....	10.917	0	0
Brønde og dæksler.....	4.753	0	0
Forsikringskader - selvrisiko.....	3.000	0	26.955
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	400.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	617.626	400.000	183.928
8 Planlagt vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af vandrør Aldi/Frisør/Botex.....	0	225.000	0
Hensat til udskiftning af vandrør.....	225.000	0	0
Renovering af facader og vinduer m.v.....	0	0	336.660
Tagprojekt.....	3.108.502	3.366.500	31.250
Ovf fra hensat til nyt tag.....	-1.859.589	-1.859.589	0
Frostsikring af koldt vandsrør.....	73.394	30.000	0
Reparation af faldstammer Aldi.....	16.400	25.000	0
Udskiftning af Botex dør-facadeparti.....	43.865	44.000	0
Planlagt vedligeholdelsesarbejder i alt.....	1.607.572	1.830.911	367.910
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	470	0	0
Renteudgifter i alt.....	470	0	0

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
10 Grundfond		
Grundfond, saldo primo.....	256.059	0
Overført mellemregning ejere primo.....	0	105.045
Årets resultat.....	-37.743	151.014
Grundfond i alt.....	218.316	256.059
11 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	183.260	176.771
Forbrug fjernvarme.....	-146.747	-163.172
Udgifter der skal medtages næste VR.....	3.667	1.833
Varmeregnskab i alt.....	40.180	15.432
12 Serviceregnskab		
Opkrævet aconto, renovation.....	38.080	39.564
Udgifter renovation.....	-35.168	-40.100
Skyldig erhvervslejemål.....	0	51.196
Afregnet erhvervslejemål.....	-51.195	0
Resultat tidligere år.....	50.659	0
Serviceregnskab i alt.....	2.376	50.660