



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

**Årsregnskab for 2021**

**Administrator**

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

**Ejd. 8-560/HELK**

## **Ledespåtegning**

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

## **Administrator**

DEAS A/S

Helle Kühl  
ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehested  
regnskabschef

## **Bestyrelsen**

Niels Steffensen  
Bestyrelsesformand

Mahnaz N-Firouzabadi

Sebastian Lindenskov      Frank Tvenstrup Lund Rasmussen      Dennis G. H. Kruse

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

#### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kastaniecentret for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Revisionsfirmaet  
Niels Harder A/S  
CVR-nr. 44682915

Niels Harder  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 6186

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2021	Budget 2021 ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2020
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	993.600	993.600	993.600
1 Andre indtægter.....	15.676	15.000	14.706
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.009.276</b>	<b>1.008.600</b>	<b>1.008.306</b>
<b>Udgifter</b>			
2 Bidrag til andre foreninger.....	116.222	140.000	131.063
3 El og vand.....	119.998	107.000	100.921
4 Forsikringer og abonnementer.....	115.091	123.700	118.871
5 Renholdelse og vicevært.....	17.719	15.000	8.800
Administrationshonorar.....	35.532	35.500	34.880
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	124.906	146.000	93.196
7 Vedligeholdelse.....	99.693	125.000	120.177
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	0	333.388
9 Hensættelser.....	600.000	311.400	-63.115
10 Renteudgifter .....	6.409	5.000	3
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.235.570</b>	<b>1.008.600</b>	<b>878.184</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>-226.294</b>	<b>0</b>	<b>130.122</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat (egenkapital).....	-226.294		130.122
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>-226.294</b>		<b>130.122</b>

<b>Aktiver</b>	Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender.....	0	23.856
Indestående i Centerforeningen.....	102.319	94.247
Tilgodehavende moms.....	105.243	68.675
Forudbetalte omkostninger.....	25.103	74.614
11 Varmeregnskab.....	34.650	0
12 Serviceregnskab.....	4.418	10.523
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>271.733</b>	<b>271.915</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	2.287	2.502
AL-Bank FormueFlex 5301 0000568922.....	807.276	810.398
AL-Bank driftskonto, 5314 0000240683.....	883.499	622.324
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.693.062</b>	<b>1.435.224</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.964.795</b>	<b>1.707.139</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>1.964.795</b>	<b>1.707.139</b>

<b>Passiver</b>	Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital, primo.....	435.771	929.598
Udbetalt jf. GF beslutning.....	-139.327	0
Overført Grundfond.....	0	-687.120
Årets resultat.....	-226.294	130.122
Momsregulering egenkapital.....	80.172	63.169
<b>13 Egenkapital i alt.....</b>	<b>150.322</b>	<b>435.769</b>
<b>Grundfond</b>		
Overført fra egenkapital.....	687.120	687.120
<b>Grundfond i alt.....</b>	<b>687.120</b>	<b>687.120</b>
<b>Kapital i alt.....</b>	<b>837.442</b>	<b>1.122.889</b>
<b>Hensættelser</b>		
Hensat forbedr. opbevaring cykler mm.....	0	200.000
Hensat rep. koldt- og varmtvandsrør.....	1.100.000	300.000
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>1.100.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Kreditorer - samlekonto.....	6.471	3.229
Skyldige omkostninger.....	20.882	56.604
<b>11 Varmeregnskab.....</b>	<b>0</b>	<b>24.417</b>
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>27.353</b>	<b>84.250</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>27.353</b>	<b>84.250</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>27.353</b>	<b>84.250</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>1.964.795</b>	<b>1.707.139</b>

Noter	Regnskab 2021	Budget ekskl. moms (ej revideret)	Regnskab 2020
<b>1 Andre indtægter</b>			
Haveleje.....	15.676	15.000	14.706
<b>Andre indtægter i alt.....</b>	<b>15.676</b>	<b>15.000</b>	<b>14.706</b>
<b>2 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til centerforeningen.....	124.294	124.500	124.294
Reg. indestående i centerforeningen.....	-8.072	15.500	6.769
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b>116.222</b>	<b>140.000</b>	<b>131.063</b>
<b>3 El og vand</b>			
El.....	28.943	25.000	21.356
Vand.....	91.055	82.000	79.565
<b>El og vand i alt.....</b>	<b>119.998</b>	<b>107.000</b>	<b>100.921</b>
<b>4 Forsikringer og abonnemeter</b>			
Ejendomsforsikring.....	100.657	100.000	95.532
Service - overvågning røgmeldere.....	0	200	182
Service - elektrolyse.....	2.731	3.000	2.645
Service - varmeanlæg.....	4.622	5.000	4.622
Service - Ista varmemålere.....	2.363	2.500	2.363
Service - VVB / veksler.....	0	7.500	7.487
Service - grundvandspumper.....	2.463	2.500	2.430
Service - rensning af afløb og brønde.....	2.255	3.000	2.534
Øvrige abonnemeter.....	0	0	1.076
<b>Forsikringer og abonnemeter i alt.....</b>	<b>115.091</b>	<b>123.700</b>	<b>118.871</b>
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Trappevask.....	14.400	15.000	8.800
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.000	0	0
Materialeudgifter og anskaffelser.....	1.319	0	0
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>17.719</b>	<b>15.000</b>	<b>8.800</b>
<b>6 Øvrige administrationsomk.</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	15.076	12.000	12.179
Vedligeholdelsesplan.....	20.000	0	0
Revisor.....	10.000	10.000	9.800
Advokat, juridisk bistand.....	0	0	12.500
Ingeniør.....	75.173	100.000	0
Anden konsulent energimærke.....	0	15.000	0
Forbrugsregnskaber.....	1.161	1.500	1.101
Gebyrer mv.....	2.388	2.500	52.888
Kontorartikler.....	148	0	0
Porto.....	745	2.000	4.272
Mødeudgifter.....	0	3.000	177
Gaver og repræsentation.....	215	0	279
<b>Øvrige administrationsomk. i alt.....</b>	<b>124.906</b>	<b>146.000</b>	<b>93.196</b>



Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2021	ekskl. moms (ej revideret)	2020
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
Terrændæk, Kælder.....	0	0	2.199
Tagkonstruktion.....	0	0	799
Vinduer i facade.....	570	0	0
Døre i facade.....	0	0	11.937
Låse og nøgler.....	0	0	1.020
Døre i indervægge.....	600	0	0
Tagrender/nedløb.....	1.778	0	10.035
Indervægsbeklædning.....	0	0	4.500
Faldstammer.....	2.423	0	0
Afløb.....	1.557	0	0
Vandinstallationer.....	24.825	0	7.370
Varmeinstallationer.....	52.325	0	25.618
Fyringsanlæg.....	5.787	0	1.173
Ventilationsanlæg.....	0	0	1.184
El-anlæg.....	0	0	115
Belysningsanlæg.....	0	0	2.059
Indkøb af småmateriel.....	0	0	274
Kloakanlæg.....	2.190	0	0
Brønde og dæksler.....	2.004	0	0
Skilte.....	0	0	353
Generelt.....	0	0	7.000
Forsikringskader - selvrisko.....	5.634	0	44.541
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	125.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>99.693</b>	<b>125.000</b>	<b>120.177</b>
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Etablering af adgangskontrol.....	0	0	79.351
Maling af træværk.....	0	0	241.617
Etablering af cykelstativer.....	0	0	10.245
Fodboldmål.....	0	0	2.175
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>333.388</b>
<b>9 Hensættelser</b>			
Hensættelse til rep koldt- og varmtvandsrør.....	600.000	200.000	300.000
Hensættelse til terrasseprojekt.....	0	0	-139.327
Hensættelse til fornyelse fællesopgange.....	0	111.400	0
Anvendt tidl års henlæggelse vedligehold.....	0	0	-223.788
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>600.000</b>	<b>311.400</b>	<b>-63.115</b>
<b>10 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	6.409	5.000	3
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>6.409</b>	<b>5.000</b>	<b>3</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2021	Regnskab 2020
<b>11 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-114.256	-125.988
Forbrug fjernvarme.....	148.356	101.571
Udgifter der skal medtages næste VR.....	550	0
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>34.650</b>	<b>-24.417</b>
<b>12 Serviceregnskab</b>		
Opkrævet aconto, renovation.....	-58.968	-40.824
Udgifter renovation.....	52.863	46.677
Resultat tidligere år.....	10.523	4.670
<b>Serviceregnskab i alt.....</b>	<b>4.418</b>	<b>10.523</b>

**Note 13**

Ejer pr. 31. december 2021	Fordelingstal	Saldo 01.01.2021	Afregnet i året	Andel fællesudgifter	Betalt aconto	Moms- regulering	Saldo 31.12.2021
Hvidovrevej 344, 1. 1.	78	22.580	-2.802	24.530	19.981	1.612	16.840
Hvidovrevej 344, 1. 2.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 344, 1. 3.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 344, 1. 4.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 346, 1. 1.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 346, 1. 2.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 346, 1. 3.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 346, 1. 4.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 346, 1. 5.	47	13.605	-1.688	14.781	12.039	971	10.147
Hvidovrevej 350 B, 1. tv.	74	21.421	-2.658	23.272	18.955	1.529	15.976
Hvidovrevej 350 B, 1. th.	75	21.711	-2.694	23.587	19.211	1.550	16.192
Hvidovrevej 350 A, 1.	325	94.081	-11.673	102.208	83.248	6.717	70.165
Hvidovrevej 344, st.	895	259.086	-32.147	281.466	229.254	18.498	193.223
Hvidovrevej 346, st.	177	51.237	-6.358	55.664	45.338	3.658	38.213
Hvidovrevej 348, st. th.	148	42.843	-5.316	46.544	37.911	3.059	31.952
Hvidovrevej 348, st. tv.	510	147.634	-18.318	160.388	130.636	10.541	110.105
Hvidovrevej 350 C, st. tv.	69	19.974	-2.478	21.700	17.674	1.426	14.896
Hvidovrevej 350 C, st. th.	68	19.684	-2.442	21.385	17.418	1.405	14.681
Hvidovrevej 350 D, st. tv.	68	19.684	-2.442	21.385	17.418	1.405	14.681
Hvidovrevej 350 D, st. th.	68	19.684	-2.442	21.385	17.418	1.405	14.681
Hvidovrevej 350 E, st. tv.	68	19.684	-2.442	21.385	17.418	1.405	14.681
Hvidovrevej 350 E, st. th.	70	20.263	-2.514	22.014	17.930	1.447	15.112
Hvidovrevej 350 F, st.	93	26.921	-3.340	29.247	23.822	1.922	20.078
Hvidovrevej 350 G, st.	95	27.501	-3.412	29.876	24.334	1.963	20.510
Hvidovrevej 350 C, 1. th.	72	20.844	-2.586	22.643	18.443	1.488	15.544
Hvidovrevej 350 C, 1. tv.	70	20.263	-2.514	22.014	17.930	1.447	15.112
Hvidovrevej 350 D, 1. th.	70	20.263	-2.514	22.014	17.930	1.447	15.112
Hvidovrevej 350 D, 1. tv.	70	20.263	-2.514	22.014	17.930	1.447	15.112
Hvidovrevej 350 E, 1. th.	70	20.263	-2.514	22.014	17.930	1.447	15.112
Hvidovrevej 350 E, 1. tv.	74	21.421	-2.658	23.272	18.955	1.529	15.976
	<u>3.879</u>	<u>1.122.890</u>	<u>-139.327</u>	<u>1.219.897</u>	<u>993.600</u>	<u>80.172</u>	<u>837.442</u>