

E/F Kastaniecentret

**Hvidovrevej 344-350G
2650 Hvidovre**

CVR-nr. 32958567

Matr. nr. 23fy, Hvidovre by, Strandmark

Kundenr. 8-560

Årsregnskab for perioden

1. januar 2022 - 31. december 2022



FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	E/F Kastaniecentret Hvidovrevej 344-350G 2650 Hvidovre CVR-nr. 32958567 Matr. nr. 23fy, Hvidovre by, Strandmark Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1986
BESTYRELSE	Niels Steffensen (formand) Jacob Dandanel Rasmussen Dennis G. H. Kruse Sebastian Lindenskov Frank Tvenstrup Lund Rasmussen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K CVR-nr. 15915641
TYPE	30 Ejerlejligheder

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for E/F Kastaniecentret udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 753.226.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 151.049.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Udgående afgift af fællesudgifter' afviger med kr. 60.817.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 16.715.*
- *'Hensættelser' afviger med kr. 1.100.000.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Forbrugsafgifter' afviger med kr. 23.462.*
- *'Forsikringer og abonnementer' afviger med kr. 14.743.*
- *'Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 142.732.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 1.328.091.*

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2022 for E/F Kastaniecentret, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 21. marts 2023

Helle Kühl

Ejendomsadministrator, EA

Kirsten Krogh Sehestedt

Regnskabsansvarlig

BESTYRELSEN

Hvidovre, den 21. marts 2023

Niels Steffensen

Bestyrelsesformand

Jacob Dandanel Rasmussen

Dennis G. H. Kruse

Sebastian Lindenskov

Frank Tvenstrup Lund Rasmussen

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 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet været uegnet til andet formål.

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.

Foreningen har medtaget en supplerende beretning 'Økonomisk udvikling i foreningen' samt 'Specifikation af fordelingstal mv.' Den supplerende beretning samt specifikation har 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.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 K, den 21. marts 2023

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641

John Mikkelsen
mne 26748

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

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
		REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
INDTÆGTER				
Aconto E/F-bidrag		1.552.500	1.552.500	993.600
Udgående afgift af fællesudgifter	1	-60.817	0	0
Øvrige indtægter	2	16.498	19.000	15.676
INDTÆGTER I ALT		1.508.181	1.571.500	1.009.276
UDGIFTER				
Bidrag til andre foreninger	3	167.123	166.000	116.222
Forbrugsafgifter	4	141.538	165.000	119.998
Forsikringer og abonnementer	5	132.257	147.000	115.091
Ejendomsdrift	6	18.675	19.000	17.719
Administrationshonorar, DEAS A/S		41.455	46.000	35.532
Øvrige administrationsomkostninger	7	56.215	39.500	124.906
Løbende vedligeholdelse	8	32.268	175.000	99.693
Større vedligeholdelsesarbejder	9	156.909	1.485.000	0
Hensættelser		0	-1.100.000	600.000
Renteudgifter	10	8.515	9.000	6.409
UDGIFTER I ALT		754.955	1.151.500	1.235.570
DRIFTSRESULTAT		753.226	420.000	-226.294
RESULTATDISPONERING				
Ovf hensættelse rep koldt-/varmtvandsrør		752.500	0	0
Overført resultat (egenkapital)		726	420.000	-226.294
DISPONERET I ALT		753.226	420.000	-226.294

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Øvrige tilgodehavender			
Tilgodehavende moms		74.143	105.243
Indestående i Centerforeningen		126.599	102.319
Forudbetalte omkostninger		25.811	25.103
Varmeregnskab	13	0	34.650
Serviceregnskab	14	0	4.418
Øvrige tilgodehavender i alt		226.553	271.733
Likvide beholdninger			
Kassebeholdning, bestyrelse		755	2.287
AL-Bank FormueFlex 5301 0000568922		803.696	807.276
AL-Bank driftskonto, 5314 0000240683		1.725.743	883.499
Likvide beholdninger i alt		2.530.194	1.693.062
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.756.747	1.964.795
AKTIVER I ALT		2.756.747	1.964.795

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
KAPITAL			
Egenkapital			
Egenkapital, primo		150.323	435.772
Udbetalt jf. GF beslutning		0	-139.327
Momsregulering egenkapital		0	80.172
Årets resultat		726	-226.294
Egenkapital i alt		<u>151.049</u>	<u>150.323</u>
Grundfond	11	<u>687.120</u>	<u>687.120</u>
KAPITAL I ALT		<u>838.169</u>	<u>837.443</u>
HENSÆTTELSER			
Henlæggelser rep. koldt- og varmtvandsrø	12	1.852.500	1.100.000
HENSÆTTELSER I ALT		<u>1.852.500</u>	<u>1.100.000</u>
KORTFRISTET GÆLD			
Anden gæld			
Kreditorer - samlekonto		14.231	6.470
Skyldige omkostninger		20.007	20.882
Varmeregnskab	13	31.810	0
Serviceregnskab	14	30	0
Anden gæld i alt		<u>66.078</u>	<u>27.352</u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT		<u>66.078</u>	<u>27.352</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.756.747</u>	<u>1.964.795</u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
1 Udgående afgift af fællesudgifter			
Beløbet svarer til indgående afgift på driftsudgifter opgjort efter momspligtige ejers fordelingstal (splitmoms). Foreningen skal være momsneutral.			
I regnskabet for 2021 er alle momspligtige indtægter og udgifter ekskl. moms.			
2 Øvrige indtægter			
Haveleje	16.498	19.000	15.676
Udgående afgift af fællesudgifter i alt	16.498	19.000	15.676
3 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til centerforeningen	191.403	156.000	124.294
Reg. indestående i centerforeningen	-24.280	10.000	-8.072
Bidrag til andre foreninger i alt	167.123	166.000	116.222
4 Forbrugsafgifter			
El	42.493	50.000	28.943
Vand	99.045	115.000	91.055
Forbrugsafgifter i alt	141.538	165.000	119.998
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	106.576	115.000	100.657
Service - overvågning røgmeldere	198	500	0
Service - elektrolyse	3.304	4.000	2.731
Service - varmeanlæg	5.410	7.000	4.622
Service - Ista varmemålere	2.690	3.000	2.363
Service - VVB / veksler	8.695	9.500	0
Service - grundvandspumper	2.814	4.000	2.463
Service - rensning af afløb og brønde	2.570	3.000	2.255
Øvrige abonnementer	0	1.000	0
Forsikringer og abonnementer i alt	132.257	147.000	115.091
6 Ejendomsdrift			
Trappevask	16.722	19.000	14.400
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	2.000
Materialeudgifter og anskaffelser	1.953	0	1.319
Ejendomsdrift i alt	18.675	19.000	17.719

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	15.024	15.000	15.076
Godtgørelse til bestyrelse	19.750	0	0
Vedligeholdelsesplan	0	0	20.000
Revisor	11.885	12.500	10.000
Ingeniør	2.846	0	75.173
Forbrugsregnskaber	1.313	2.000	1.161
Gebyrer mv.	2.862	2.000	2.388
Kontorartikler	1.139	2.000	148
Porto	768	2.000	745
Mødeudgifter	628	4.000	0
Gaver og repræsentation	0	0	215
Øvrige administrationsomkostninger i alt	56.215	39.500	124.906
8 Løbende vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Etagedæk	968	0	0
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	0	0	570
Døre i indervægge	0	0	600
Tagrender/nedløb	3.985	0	1.778
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	4.332	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	0	0	2.423
Afløb	1.822	0	1.557
Vandinstallationer	0	0	24.825
Varmeinstallationer	8.031	0	52.325
Fyringsanlæg	1.448	0	5.787
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	949	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	3.768	0	2.190
Brønde og dæksler	6.660	0	2.004
Varmeanlæg	200	0	0
El-anlæg	105	0	0
Forsikringskader - selvrisko	0	0	5.634
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	175.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt	32.268	175.000	99.693

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2022	2022	2021
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Rep. koldt- og varmtvandsrør	117.266	1.454.000	0
5 års gennemgang af tag	39.643	31.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	156.909	1.485.000	0
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	8.515	9.000	6.409
Renteudgifter i alt	8.515	9.000	6.409

NOTER

BALANCE
31-12-2022 BALANCE
31-12-2021

11 Grundfond		
Saldo primo	687.120	687.120
Grundfond i alt	687.120	687.120
12 Henlæggelser rep. koldt- og varmtvandsrør		
Henlæggelser, saldo primo	1.100.000	1.100.000
Overført jf. disponering af årets resultat	752.500	0
Henlæggelser rep. koldt- og varmtvandsrør i alt	1.852.500	1.100.000
13 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	431.037	114.256
Forbrug fjernvarme	-388.693	-148.356
Udgifter der skal medtages næste VR	-10.534	-550
Varmeregnskab i alt	31.810	-34.650
14 Serviceregnskab		
Opkrævet aconto, renovation	71.604	58.968
Udgifter renovation	-67.155	-52.863
Resultat tidligere år	-4.419	-10.523
Serviceregnskab i alt	30	-4.418