

**Ejerforeningen Kantorparken 2-8**  
**Kantorparken 4, 1.tv., 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 31 69 91 34**

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejerforeningen Kantorparken 2-8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse er årsrapporten udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Risskov, den 27. april 2023

### Bestyrelse

Toni Hansen  
Formand

Hugo Nielsen

Allan Do

Eva Ryberg

Anja S. Olsen

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskab

---

### Til ejerne i Ejerforeningen Kantorparken 2-8

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen Kantorparken 2-8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

#### Fremhævelser af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Det årsregnskab er udarbejdet med henblik på at opfylde ledelsens krav til regnskabsinformationer. Årsregnskabet kan derfor være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskab

---

Risskov, den 27. april 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejerforeningen Kantorparken 2-8  
Kantorparken 4, 1.tv.  
8240 Risskov

CVR-nr.: 31 69 91 34

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Toni Hansen, Formand  
Hugo Nielsen  
Allan Do  
Eva Ryberg  
Anja S. Olsen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejerforeningen Kantorparken, 2-8 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Indtægter omfatter indbetaling af fællesudgifter. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Indtægter vedrørende el- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med ejerne.

### Driftsudgifter

Driftsudgifter omfatter udgifter til renovation, el, vand, ejendomsskat, forsikring og varmeregnskab.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, administration og bidrag til fællesudvalget.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejerenheder, kælder måles offentlig ejendomsværdi pr. 1/10 2018.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Elevatoreer	25 år	0

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2022	2021
1 Indtægter	592.887	560.950
2 Driftsudgifter	-329.263	-290.286
<b>Bruttoresultat</b>	<b>263.624</b>	<b>270.664</b>
3 Vedligeholdelse	-416.000	-110.319
4 Administrationsomkostninger	-48.676	-53.606
Bidrag til Fællesudvalget	-83.400	-83.400
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>-284.452</b>	<b>23.339</b>
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-82.933	-82.933
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-367.385</b>	<b>-59.594</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	-2.068	-2.134
<b>Årets resultat</b>	<b>-369.453</b>	<b>-61.728</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført fra grundfond	-270.016	0
Overføres til grundfond	82.080	82.080
Disponeret fra overført resultat	-181.517	-143.808
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-369.453</b>	<b>-61.728</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Ejerenheder, kælder	696.000	696.000
8	Elevatorer	1.893.634	1.976.567
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.589.634</u>	<u>2.672.567</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.589.634</b></u>	<u><b>2.672.567</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
9	Tilgodehavender	43.266	4.975
	Tilgodehavende vedrørende elevatorer	951.349	993.619
	Periodeafgrænsningsposter	25.223	24.726
	Tilgodehavender i alt	<u>1.019.838</u>	<u>1.023.320</u>
10	Likvide beholdninger	<u>302.525</u>	<u>580.233</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.322.363</b></u>	<u><b>1.603.553</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.911.997</b></u>	<u><b>4.276.120</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
11 Indskud ved elevatorprojekt	2.073.322	2.073.322
Reserve for opskrivninger	696.000	696.000
12 Grundfond	214.585	402.521
13 Overført resultat	-250.941	-69.423
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.732.966</u></b>	<b><u>3.102.420</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Fælleslån, elevatorer	949.932	987.841
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>949.932</u>	<u>987.841</u>
14 Anden gæld	229.099	185.859
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>229.099</u>	<u>185.859</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.179.031</u></b>	<b><u>1.173.700</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.911.997</u></b>	<b><u>4.276.120</u></b>

**15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Indtægter</b>		
Indbetalinger, fællesudgifter	432.577	432.576
Lejeindtægter kælder	16.200	16.200
Ejerforeningensmateriale	1.000	0
Salg af vaskekort	23.350	6.300
Indbetalinger til grundfond	82.080	82.080
Indbetalinger, flyttegebyrer	8.000	8.000
Lejeindtægter, hulen	0	100
Regulering fællesudgifter	0	-2.390
Indbetaling, lift eftersyn	29.680	18.084
	<u>592.887</u>	<u>560.950</u>
 <b>2. Driftsudgifter</b>		
El	257.213	202.132
Overført til elregnskab	-179.429	-148.089
Ejendomsskat	2.708	2.702
Ejendomsskat, indbetalt	-1.070	-1.070
Vand	116.591	127.122
Renovation	55.510	47.620
Forsikringer	76.296	61.970
Indbetalinger, rengøring	-57.600	-56.160
Rengøring	57.869	54.059
Snerydning	1.175	0
	<u>329.263</u>	<u>290.286</u>

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>3. Vedligeholdelse</b>		
Reparation, platformslift	68.264	29.970
Gartnerarbejde	0	3.820
VVS-arbejde	28.987	7.538
Kloakservice	0	2.766
Rådgivning	7.762	9.160
Energimærkning	14.113	0
Vaskeri	7.251	38.369
Tømrerarbejde	10.752	0
Dørtelefoner	0	5.916
Småanskaffelser	8.855	1.782
Murerarbejde	0	10.998
Facaderenovering	<u>270.016</u>	<u>0</u>
	<b><u>416.000</u></b>	<b><u>110.319</u></b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler/tryksager	2.269	5.247
Gaver	1.335	635
Telefon og kørsel	2.657	3.625
Porto og gebyrer	6.144	4.185
Revisorhonorar	25.625	35.125
Advokat	6.250	0
PBS	4.396	4.717
Generalforsamling	<u>0</u>	<u>72</u>
	<b><u>48.676</u></b>	<b><u>53.606</u></b>
<b>5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på elevatorer	<u>82.933</u>	<u>82.933</u>
	<b><u>82.933</u></b>	<b><u>82.933</u></b>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	432	584
Gebyr	<u>1.636</u>	<u>1.550</u>
	<b><u>2.068</u></b>	<b><u>2.134</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>7. Ejerenheder, kælder</b>		
Ejerenhed nr. 2, 18A, anskaffelsessum primo	110.000	110.000
Ejerenhed nr. 3, off. ejd. værdi	90.000	90.000
Ejerenhed nr. 2, off. ejd. værdi	93.000	93.000
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b><u>293.000</u></b>	<b><u>293.000</u></b>
Opskrivninger primo	110.000	110.000
Ejerenhed nr. 5, off. ejd. værdi	110.000	110.000
Ejerenhed nr. 6, off. ejd. værdi	90.000	90.000
<b>Opskrivninger</b>	<b><u>310.000</u></b>	<b><u>310.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	93.000	93.000
<b>Af- og nedskrivninger</b>	<b><u>93.000</u></b>	<b><u>93.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>696.000</u></b>	<b><u>696.000</u></b>
<b>8. Elevatorer</b>		
Kostpris primo	2.073.322	2.073.322
<b>Kostpris</b>	<b><u>2.073.322</u></b>	<b><u>2.073.322</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-96.755	-13.822
Årets afskrivninger	-82.933	-82.933
<b>Af- og nedskrivninger</b>	<b><u>-179.688</u></b>	<b><u>-96.755</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>1.893.634</u></b>	<b><u>1.976.567</u></b>
<b>9. Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fællesudgifter	42.284	4.975
Andre tilgodehavender	982	0
	<b><u>43.266</u></b>	<b><u>4.975</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	1	1
Foreningskonto nr. 050 530	183.671	247.939
Pluskonto nr. 320 911	118.853	332.293
	<u>302.525</u>	<u>580.233</u>
<b>11. Indskud ved elevatorprojekt</b>		
Indskud ved elevatorprojekt primo	2.073.322	0
Årets indskud	0	2.073.322
	<u>2.073.322</u>	<u>2.073.322</u>
<b>12. Grundfond</b>		
Henlæggelse, primo primo	402.521	320.441
Hensat i året	82.080	82.080
Anvendt i året	-270.016	0
	<u>214.585</u>	<u>402.521</u>
<b>13. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-69.424	107.638
Årets overførte overskud eller underskud	-181.517	-143.808
Betalt elevatorlån	0	-33.253
	<u>-250.941</u>	<u>-69.423</u>
<b>14. Anden gæld</b>		
Skyldig el	39.841	46.020
Varmeregnskab: Afholdte udgifter	-295.525	-360.678
Varmeregnskab: A'conto fra ejere	369.600	369.600
Elregnskab: Afholdte udgifter	-186.135	-154.477
Elregnskab: A'conto fra ejere	220.788	213.888
Anden gæld	42.925	39.155
Revisionshonorar	5.250	5.250
El- og varmeregnskab tidligere år	32.353	27.101
	<u>229.099</u>	<u>185.859</u>

## Noter

---

31/12 2022

31/12 2021

### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

De til enhver ejere, der deltager i fælleslån, hæfter personligt og pro rata for gælden.