

Ejerforeningen Kantorparken, blok III
c/o Flemming Johansen, Kantorparken 22, 1. tv., 8240 Risskov

Intern årsrapport for
2021

CVR-nr. 10 48 58 94

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring

Selskabsoplysninger

- 5 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejerforeningen Kantorparken, blok III.

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

Bestyrelse

Flemming Johansen

Lis Ottesen

Trine Obbekær

Brian Oster Hansen

Den uafhængige revisors erklæring

Til ejerne i Ejerforeningen Kantorparken, blok III

Konklusion

Vi har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Kantorparken, blok III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Ejerforeningen Kantorparken, blok III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om "Anvendt regnskabspraksis".

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 årsrapporten". 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 øvrige 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 i årsrapporten - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henviser til årsrapportens afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med henblik på at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Kantorparken, blok III har i overensstemmelse med sædvanlig praksis for regnskabsaflæggelsen medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors erklæring

Revisors ansvar for revisionen af årsrapporten

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten 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. Fejlinformationer 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 årsrapporten.

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 årsrapporten, 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 interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsrapporten 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 revisorerklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i årsrapporten 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 revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors erklæring

Risskov, den

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen

statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Kantorparken, blok III
c/o Flemming Johansen
Kantorparken 22, 1. tv.
8240 Risskov

CVR-nr.: 10 48 58 94

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Flemming Johansen
Lis Ottesen
Trine Obbekær
Brian Oster Hansen

Administrator

Jørn P. Larsen, Kasserer

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Kantorparken, blok III 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter fra pengeinstitutter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejerenheder, kælder måles til kostpris.

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 fremadrettet 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Elevatorer	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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2021	2020
1 Indtægter	744.720	736.920	740.515	731.610
2 Driftsudgifter	-296.100	-251.902	-254.334	-357.091
Bruttoresultat	448.620	485.018	486.181	374.519
3 Vedligeholdelse	-379.140	-474.188	-250.419	-239.459
4 Administrationsomkostninger	-64.000	-67.050	-84.338	-62.908
Bidrag til Fællesudvalget	-83.400	-95.400	-82.400	-84.400
Resultat før afskrivninger	-77.920	-151.620	69.024	-12.248
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.036	-112.036	-112.036	-112.036
Resultat før finansielle poster	-189.956	-263.656	-43.012	-124.284
Andre finansielle indtægter	58.000	63.500	59.165	4.876
6 Finansielle omkostninger	-58.000	-63.500	-60.973	-38.870
Årets resultat	-189.956	-263.656	-44.820	-158.278
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra grundfond	-179.140	-210.938	-91.228	-344.522
Indskud elevatorprojekt	-112.036	-112.036	-112.036	-112.036
Overføres til grundfond	101.220	59.318	158.444	298.280
Disponeret i alt	-189.956	-263.656	-44.820	-158.278

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejerenheder, kælder	570.000	570.000
8	Elevatorer	2.576.834	2.688.870
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.146.834</u>	<u>3.258.870</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.146.834</u>	<u>3.258.870</u>
Omsætningsaktiver			
	Medlemstilgodehavender	250	5.720
	Afsluttet el- og varmeregnskab	37.646	0
	Andre tilgodehavender	62.923	0
	Tilgodehavende vedrørende elevatorer	1.974.178	2.159.857
	Periodeafgrænsningsposter	18.574	16.512
	Tilgodehavender i alt	<u>2.093.571</u>	<u>2.182.089</u>
9	Likvide beholdninger	<u>1.045.964</u>	<u>1.086.296</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.139.535</u>	<u>3.268.385</u>
	Aktiver i alt	<u>6.286.369</u>	<u>6.527.255</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
10	Egenkapital	1.229.143	1.229.143
11	Indskud ved elevatorprojekt	2.346.233	2.458.269
12	Grundfond	702.149	634.933
	Egenkapital i alt	4.277.525	4.322.345
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til pengeinstitutter	1.866.846	2.051.593
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.866.846	2.051.593
	Kortfristet del af langfristet gæld	81.500	79.400
14	Anden gæld	60.498	36.986
15	Afsluttet el- og varmeregnskab	0	36.931
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	141.998	153.317
	Gældsforpligtelser i alt	2.008.844	2.204.910
	Passiver i alt	6.286.369	6.527.255

Noter

	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Indtægter				
Indbetaling, fællesudgifter	729.720	725.760	724.920	725.760
Leje af gæsterum	2.000	300	2.245	1.550
Leje af gildestue	500	300	600	300
Leje af boremaskine	0	60	0	0
Ejerforeningsmateriale	3.000	3.000	5.000	2.000
Opkrævet flyttegebyr	3.000	3.000	1.000	2.000
Ingen fremmøde på arbejdsdag	6.500	4.500	6.750	0
	<u>744.720</u>	<u>736.920</u>	<u>740.515</u>	<u>731.610</u>
2. Driftsudgifter				
El	0	0	-34.009	162.173
Overført til elregnskab	0	0	0	-128.164
Vand	125.000	96.900	135.748	175.019
Ejendomsskat	3.000	2.856	3.030	2.872
El og varmeregnskab	41.590	42.945	40.260	40.260
Renovation	59.700	48.748	51.775	50.004
Forsikringer	66.810	60.453	57.530	54.927
	<u>296.100</u>	<u>251.902</u>	<u>254.334</u>	<u>357.091</u>

Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2021	2020
3. Vedligeholdelse				
Snerydning	0	10.000	0	0
Fælles arbejdsdag	10.000	10.000	7.564	0
Afrensning af alger	0	2.500	0	3.125
Belysning og el i opgange	0	62.500	72.700	0
Maler	0	7.000	0	0
Tømrer	0	15.000	0	91.333
Murer	0	7.500	0	0
Murer, indgangspartier	0	0	0	13.653
Murer, beton rep - facader/sokkel/altaner	0	12.500	0	0
VVS-arbejde	0	0	21.644	17.915
Gartner - birketræer	0	0	11.949	38.812
Rengøring	42.000	44.000	49.688	51.369
Vaskeri	18.000	2.500	2.500	0
Nye vaskemaskiner	0	0	23.385	10.500
Eftersyn af tag	0	3.750	4.849	0
Diverse	0	2.500	4.002	1.120
Elpærer	0	1.000	661	0
Mindre nyanskaffelser	15.000	0	393	5.538
Selvrisiko, rørskade	0	0	4.549	0
Dørtelefoner	0	0	2.427	0
Opgange - opslagstavler og folie (elevator)	0	27.000	0	0
Elevator	15.000	0	12.545	0
Opgange - rep af skader, maling m.m.	0	120.000	0	0
Kanaler og kontrolventiler rengøres	0	10.000	0	0
Vedligeholdelse af affaldsø og fortov	0	18.750	0	0
Gildestue inventar	0	6.250	0	0
Nyt inventar til hobbyrum og bordtennisrum	0	18.750	0	0
Maling af indgangsområder og gavlindgang	0	8.000	0	0
Rep./udskiftning af dørpumper til trappeopg. og kælder	0	2.500	0	0
Udskiftning/eftersyn af støbejernsfaldstammer	0	18.750	0	0
Overføres til næste side	100.000	410.750	218.856	233.365

Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2021	2020
3. Vedligeholdelse (fortsat)				
Overført fra foregående side	100.000	410.750	218.856	233.365
Inddækning af faldstammer i opholdsrum	0	6.250	0	0
Udskiftning af tærede rør	0	6.250	0	0
Reparation af elevatorlift	0	7.500	0	0
Ny klimamærkning	0	15.000	0	0
"Facade/klimaskærm" - rådgivning Niras	0	28.438	31.563	6.094
Reparation og vedligehold	100.000	0	0	0
Renovering og fornyelse	179.140	0	0	0
	379.140	474.188	250.419	239.459
4. Administrationsomkostninger				
Bestyrelsesmøder	0	1.000	400	200
Julehygge	0	300	0	0
Revision og bogføring	20.000	27.500	26.625	25.625
Aconto og ekstraordinær revisorhonorar	0	4.000	14.250	0
Generalforsamling	0	1.000	661	505
Kontorartikler og kopier	0	1.500	0	147
Telefongodtgørelse	27.000	11.750	26.750	11.750
Gaver	0	0	546	3.546
Gebyrer og porto	3.000	1.000	3.627	3.113
Betalingservice	0	2.000	1.616	1.606
Licens, kabel-TV	72.152	66.049	65.116	70.241
Indbetalt af medlemmer	-72.152	-66.049	-63.629	-71.209
Fibia, Internet	59.400	59.400	59.400	1.884
Internet, inbetalt af medlemmer	-59.400	-59.400	-57.024	0
Kasserer	0	6.000	6.000	5.500
Administrationsgodtgørelse	0	7.000	0	7.000
Diverse	5.000	4.000	0	3.000
Administrationsudgifter	9.000	0	0	0
	64.000	67.050	84.338	62.908

Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2021	2020
5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivning på elevatorer	112.036	112.036	112.036	112.036
	112.036	112.036	112.036	112.036
6. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger, Nordea	0	0	1.808	33.994
Renteomkostninger, Anlægs lån	58.000	63.500	59.165	4.876
	58.000	63.500	60.973	38.870
7. Ejerenheder, kælder				
Ejerenhed nr. 2, 18A, anskaffelsessum			140.000	140.000
Ejerenhed nr. 2, 18B, anskaffelsessum			140.000	140.000
Ejerenhed nr. 2, 18C, anskaffelsessum			140.000	140.000
Ejerenhed nr. 2, 18D, anskaffelsessum			150.000	150.000
Anskaffelsessum i alt			570.000	570.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo			570.000	570.000
8. Elevatorer				
Kostpris primo			2.800.906	0
Tilgang i årets løb			0	2.800.906
Kostpris ultimo			2.800.906	2.800.906
Af- og nedskrivninger primo			-112.036	0
Årets afskrivninger			-112.036	-112.036
Af- og nedskrivninger ultimo			-224.072	-112.036
Regnskabsmæssig værdi ultimo			2.576.834	2.688.870

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
9. Likvide beholdninger		
Reservefond 549-56-84301	337.048	357.381
Driftskonto 916-01-56758	708.916	728.915
	<u>1.045.964</u>	<u>1.086.296</u>
10. Egenkapital		
Egenkapital primo	570.000	570.000
Overført overskud primo	659.143	659.143
	<u>1.229.143</u>	<u>1.229.143</u>
11. Indskud ved elevatorprojekt		
Indskud ved elevatorprojekt primo	2.458.269	2.570.305
Afskrivning af indskud ved elevatorprojekt	-112.036	-112.036
	<u>2.346.233</u>	<u>2.458.269</u>
Der er ved ejerne opkrævet indskud til etablering af elevatorer. Indskud er ikke fuldt indbetalt og opkræves ved ejerne over en 20 års periode.		
12. Grundfond		
Henlæggelse, primo	634.933	681.175
Hensat i året	158.444	298.280
Anvendt i året	-91.228	-344.522
	<u>702.149</u>	<u>634.933</u>
13. Gæld til pengeinstitutter		
Anlægs lån	1.948.346	2.130.993
	1.948.346	2.130.993
Heraf forfalder inden for 1 år	-81.500	-79.400
	<u>1.866.846</u>	<u>2.051.593</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
14. Anden gæld		
Depositum, gildestue	0	500
Anden gæld	46.123	22.111
Revisionshonorar	14.375	14.375
	<u>60.498</u>	<u>36.986</u>
15. Afsluttet el- og varmeregnskab		
Elregnskab: Afholdte udgifter	-161.086	-128.164
Elregnskab: A'conto fra ejere	162.336	162.336
Varmeregnskab: Afholdte udgifter	-334.285	-295.091
Varmeregnskab: A'conto fra ejere	297.850	297.850
Overført el og varme til tilgodehavende	35.185	0
	<u>0</u>	<u>36.931</u>