

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

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 10 48 58 94**

## 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

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 H. Friberg

Katrine Ataman

Karsten Severinsen

Søren Rasmussen

Simon Nøddebo Balle

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskab

---

### Til ejerne i Ejerforeningen Kantorparken, blok III

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen Kantorparken, blok III 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

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Johansen Lis Ottesen Trine H. Friberg Katrine Ataman Karsten Severinsen Søren Rasmussen Simon Nøddebo Balle
<b>Revisor</b>	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 ællesudvalget.

### 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 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 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
Elevatorer	25 år	0

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Indtægter	879.952	861.167
2 Driftsudgifter	-256.159	-254.334
<b>Bruttoresultat</b>	<b>623.793</b>	<b>606.833</b>
3 Vedligeholdelse	-596.425	-250.419
4 Administrationsomkostninger	-195.575	-204.990
Bidrag til Fællesudvalget	-83.400	-82.400
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>-251.607</b>	<b>69.024</b>
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.036	-112.036
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-363.643</b>	<b>-43.012</b>
Andre finansielle indtægter	62.903	59.165
6 Øvrige finansielle omkostninger	-66.780	-60.973
<b>Årets resultat</b>	<b>-367.520</b>	<b>-44.820</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført fra grundfond	-280.940	-91.228
Overføres til elevatorprojekt	-112.036	-112.036
Overføres til grundfond	25.456	158.444
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-367.520</b>	<b>-44.820</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Ejerenheder, kælder	570.000	570.000
8	Elevatorer	2.464.798	2.576.834
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.034.798</u>	<u>3.146.834</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.034.798</u></b>	<b><u>3.146.834</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Medlemstilgodehavender	156.531	250
	Afsluttet el- og varmeregnskab	0	37.646
	Andre tilgodehavender	0	62.923
	Tilgodehavende vedrørende elevatorer	1.901.160	1.974.178
	Periodeafgrænsningsposter	23.399	18.574
	Tilgodehavender i alt	<u>2.081.090</u>	<u>2.093.571</u>
9	Likvide beholdninger	<u>740.640</u>	<u>1.045.964</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.821.730</u></b>	<b><u>3.139.535</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.856.528</u></b>	<b><u>6.286.369</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
10 Egenkapital	1.229.143	1.229.143
11 Indskud ved elevatorprojekt	2.234.197	2.346.233
12 Grundfond	446.666	702.149
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.910.006</u></b>	<b><u>4.277.525</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til pengeinstitutter	1.816.111	1.866.846
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.816.111</u>	<u>1.866.846</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	59.500	81.500
14 Anden gæld	44.091	60.498
15 El- og varmeregnskab	26.820	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>130.411</u>	<u>141.998</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.946.522</u></b>	<b><u>2.008.844</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.856.528</u></b>	<b><u>6.286.369</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Indtægter</b>		
Indbetaling, fællesudgifter	730.513	724.919
Leje af gæsterum	3.847	2.245
Leje af gildestue	0	600
Ejerforeningsmateriale	0	5.000
Opkrævet flyttegebyr	4.750	1.000
Ingen fremmøde på arbejdsdag	11.750	6.750
Ejerbidrag - TV-programpakker	72.068	63.629
Ejerbidrag - internet	57.024	57.024
	<u><b>879.952</b></u>	<u><b>861.167</b></u>
<b>2. Driftsudgifter</b>		
El	0	-34.009
Vand	130.297	135.748
Ejendomsskat	3.034	3.030
El og varmeregnskab	0	40.260
Renovation	61.000	51.775
Forsikringer	61.828	57.530
	<u><b>256.159</b></u>	<u><b>254.334</b></u>
<b>3. Vedligeholdelse</b>		
Fælles arbejdsdag	14.338	7.564
Gartner - birketræer	0	11.949
Rengøring	41.438	49.688
Nye vaskemaskiner	0	23.385
VVS-arbejde	0	21.644
Vaskeri	14.550	2.500
Eftersyn af tag	0	4.849
Diverse	0	4.663
Mindre nyanskaffelser	13.320	393
Selvrisiko, rørskade	0	4.549
Renovering og fornyelse	421.055	0
"Facade/klimaskærm" - rådgivning LB Consult	0	31.563
Belysning og el i opgange	0	72.700
Dørtelefoner	0	2.427
Elevator	22.024	12.545
Reparation og vedligeholdelse	69.700	0
	<u><b>596.425</b></u>	<u><b>250.419</b></u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelsesmøder	600	400
Revision og bogføring	20.875	26.625
Aconto og ekstraordinær revisorhonorar	0	14.250
Generalforsamling	0	661
Telefongodtgørelse	22.000	26.750
Gaver	3.420	546
Gebyrer og porto	3.120	3.626
Betalingservice	0	1.616
Licens, kabel-TV	72.646	65.116
Kasserer	13.253	6.000
Diverse	261	0
Fibia, Internet	59.400	59.400
	<u><b>195.575</b></u>	<u><b>204.990</b></u>
<b>5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på elevatorer	<u>112.036</u>	<u>112.036</u>
	<u><b>112.036</b></u>	<u><b>112.036</b></u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, Nordea	3.877	1.808
Renteomkostninger, Anlægslån	<u>62.903</u>	<u>59.165</u>
	<u><b>66.780</b></u>	<u><b>60.973</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>7. Ejerenheder, kælder</b>		
Ejerenhed nr. 2, 18A, anskaffelsessum	140.000	140.000
Ejerenhed nr. 2, 18D, anskaffelsessum	150.000	150.000
Ejerenhed nr. 2, 18B, anskaffelsessum	140.000	140.000
Ejerenhed nr. 2, 18C, anskaffelsessum	140.000	140.000
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<u><b>570.000</b></u>	<u><b>570.000</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi</b>	 <u><b>570.000</b></u>	 <u><b>570.000</b></u>
 <b>8. Elevatorer</b>		
Kostpris	<u>2.800.906</u>	<u>2.800.906</u>
<b>Kostpris</b>	<u><b>2.800.906</b></u>	<u><b>2.800.906</b></u>
 Af- og nedskrivninger	 -224.072	 -112.036
Årets afskrivninger	<u>-112.036</u>	<u>-112.036</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	<u><b>-336.108</b></u>	<u><b>-224.072</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi</b>	 <u><b>2.464.798</b></u>	 <u><b>2.576.834</b></u>
 <b>9. Likvide beholdninger</b>		
Reservefond 549-56-84301	407.154	337.048
Driftskonto 916-01-56758	<u>333.486</u>	<u>708.916</u>
	<u><b>740.640</b></u>	<u><b>1.045.964</b></u>
 <b>10. Egenkapital</b>		
Egenkapital	570.000	570.000
Overført overskud primo	<u>659.143</u>	<u>659.143</u>
	<u><b>1.229.143</b></u>	<u><b>1.229.143</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>11. Indskud ved elevatorprojekt</b>		
Indskud ved elevatorprojekt	2.346.233	2.458.269
Afskrivning af indskud ved elevatorprojekt	-112.036	-112.036
	<u>2.234.197</u>	<u>2.346.233</u>
<p>Der er ved ejerne opkrævet indskud til etablering af elevatorer. Indskud er ikke fuldt indbetalt og opkræves ved ejerne over en 20 års periode.</p>		
<b>12. Grundfond</b>		
Henlæggelse, primo	702.150	634.933
Hensat i året	25.456	158.444
Anvendt i året	-280.940	-91.228
	<u>446.666</u>	<u>702.149</u>
<b>13. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Anlægs lån	1.875.611	1.948.346
	1.875.611	1.948.346
Heraf forfalder inden for 1 år	-59.500	-81.500
	<u>1.816.111</u>	<u>1.866.846</u>
<b>14. Anden gæld</b>		
Anden gæld	29.717	46.122
Revisionshonorar	14.375	14.375
	<u>44.091</u>	<u>60.498</u>
<b>15. El- og varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto, varme	304.656	297.600
Varmeomkostninger	-301.299	-334.285
Indbetalt a conto, el	164.568	162.336
El- omkostninger	-138.894	-161.086
El- og varmeregnskab tidligere år	-2.211	35.435
	<u>26.820</u>	<u>0</u>