

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

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**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 2023**

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 25. april 2024

### Bestyrelse

Eva Ryberg  
Formand

Hugo Nielsen

Allan Do

Toni Hansen

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 2023, 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. Årsregnskabet 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 25. april 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejerforeningen Kantorparken 2-8 Kantorparken 4, 1.tv. 8240 Risskov
	CVR-nr.: 31 69 91 34
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Eva Ryberg, Formand Hugo Nielsen Allan Do Toni Hansen Anja S. Olsen
<b>Revisor</b>	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 til offentlig ejendomsværdi pr. 1/10 2018.

Øvrige 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 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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Indtægter	652.903	592.887
2 Driftsudgifter	-312.729	-329.263
<b>Bruttoresultat</b>	<b>340.174</b>	<b>263.624</b>
3 Vedligeholdelse	-221.054	-416.000
4 Administrationsomkostninger	-51.041	-48.676
Bidrag til Fællesudvalget	-90.000	-83.400
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>-21.921</b>	<b>-284.452</b>
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-82.933	-82.933
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-104.854</b>	<b>-367.385</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	-9.587	-2.068
<b>Årets resultat</b>	<b>-114.441</b>	<b>-369.453</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført fra grundfond	0	-270.016
Overføres til grundfond	93.000	82.080
Disponeret fra overført resultat	-207.441	-181.517
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-114.441</b>	<b>-369.453</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Ejerenheder, kælder	696.000	696.000
8	Elevatorer	<u>1.810.701</u>	<u>1.893.634</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.506.701</u>	<u>2.589.634</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.506.701</u></b>	<b><u>2.589.634</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
9	Tilgodehavender	168.411	43.266
	Tilgodehavende vedrørende elevatorer	878.588	951.349
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.139</u>	<u>25.223</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.073.138</u>	<u>1.019.838</u>
10	Likvide beholdninger	<u>264.262</u>	<u>302.525</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.337.400</u></b>	<b><u>1.322.363</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.844.101</u></b>	<b><u>3.911.997</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
11 Indskud ved elevatorprojekt	2.073.322	2.073.322
Reserve for opskrivninger	696.000	696.000
12 Grundfond	307.585	214.585
13 Overført resultat	-458.382	-250.941
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.618.525</u></b>	<b><u>2.732.966</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Fælleslån, elevatorer	865.260	949.932
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>865.260</u>	<u>949.932</u>
14 Anden gæld	360.316	229.099
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>360.316</u>	<u>229.099</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.225.576</u></b>	<b><u>1.179.031</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.844.101</u></b>	<b><u>3.911.997</u></b>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Indtægter</b>		
Indbetalinger, fællesudgifter	480.458	432.577
Lejeindtægter kælder	16.200	16.200
Ejerforeningensmateriale	9.339	1.000
Salg af vaskekort	20.250	23.350
Indbetalinger til grundfond	93.000	82.080
Indbetalinger, flyttegebyrer	-1.000	8.000
Indbetaling, lift eftersyn	34.656	29.680
	<u><b>652.903</b></u>	<u><b>592.887</b></u>
<b>2. Driftsudgifter</b>		
El	133.486	257.213
Overført til elregnskab	-109.556	-179.429
Ejendomsskat	2.709	2.708
Ejendomsskat, indbetalt	0	-1.070
Vand	128.393	116.591
Renovation	61.285	55.510
Forsikringer	96.259	76.296
Indbetalinger, rengøring	-63.600	-57.600
Rengøring	57.853	57.869
Snerydning	5.900	1.175
	<u><b>312.729</b></u>	<u><b>329.263</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3. Vedligeholdelse</b>		
Reparation, platformslift	101.888	68.264
VVS-arbejde	11.256	28.987
Kloakservice	37.433	0
Rådgivning	21.188	7.762
Energimærkning	0	14.113
Vaskeri	4.776	7.251
Tømrerarbejde	26.308	10.752
Dørtelefoner	2.554	0
Småanskaffelser	11.756	8.855
Murerarbejde	7.936	0
Facaderenovering	0	270.016
Modtaget erstatning	-4.041	0
	<u>221.054</u>	<u>416.000</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler/tryksager	0	2.269
Gaver	0	1.335
Telefon og kørsel	0	2.657
Porto og gebyrer	1.484	6.144
Revisorhonorar	43.250	25.625
Advokat	0	6.250
PBS	6.307	4.396
	<u>51.041</u>	<u>48.676</u>
<b>5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på elevatorer	82.933	82.933
	<u>82.933</u>	<u>82.933</u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	432
Renter, kreditorer	33	0
Gebyr	9.554	1.636
	<u>9.587</u>	<u>2.068</u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Ejerenheder, kælder</b>		
Ejerenhed nr. 1, off. ejd. værdi	110.000	110.000
Ejerenhed nr. 2, off. ejd. værdi	93.000	93.000
Ejerenhed nr. 3, off. ejd. værdi	90.000	90.000
Ejerenhed nr. 4, off. ejd. værdi	110.000	110.000
Ejerenhed nr. 5, off. ejd. værdi	110.000	110.000
Ejerenhed nr. 6, off. ejd. værdi	90.000	90.000
Ejerenhed nr. 7, off. ejd. værdi	93.000	93.000
	<u><b>696.000</b></u>	<u><b>696.000</b></u>
<b>8. Elevatorer</b>		
Kostpris primo	<u>2.073.322</u>	<u>2.073.322</u>
<b>Kostpris</b>	<u><b>2.073.322</b></u>	<u><b>2.073.322</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-179.688	-96.755
Årets afskrivninger	<u>-82.933</u>	<u>-82.933</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	<u><b>-262.621</b></u>	<u><b>-179.688</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>1.810.701</b></u>	<u><b>1.893.634</b></u>
<b>9. Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fællesudgifter	168.411	42.284
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>982</u>
	<u><b>168.411</b></u>	<u><b>43.266</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	1	1
Foreningskonto nr. 050 530	24.818	183.671
Pluskonto nr. 320 911, Grundfond	199.391	118.853
Konto nr. 868 649, Varme og el	26.352	0
Konto nr. 383 426, Vaskekælder	13.700	0
	<u>264.262</u>	<u>302.525</u>
<b>11. Indskud ved elevatorprojekt</b>		
Indskud ved elevatorprojekt primo	<u>2.073.322</u>	<u>2.073.322</u>
	<u>2.073.322</u>	<u>2.073.322</u>
<b>12. Grundfond</b>		
Henlæggelse, primo primo	214.585	402.521
Hensat i året	93.000	82.080
Anvendt i året	0	-270.016
	<u>307.585</u>	<u>214.585</u>
<b>13. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-250.941	-69.424
Årets overførte overskud eller underskud	-207.441	-181.517
	<u>-458.382</u>	<u>-250.941</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>14. Anden gæld</b>		
Skyldig el	31.616	39.841
Skyldig varme	13.514	0
Varmeregnskab: Afholdte udgifter	-316.265	-295.525
Varmeregnskab: A'conto fra ejere	369.600	369.600
Elregnskab: Afholdte udgifter	-109.556	-186.135
Elregnskab: A'conto fra ejere	213.888	220.788
El- og varmeregnskab tidligere år	51.883	32.353
Skyldig vedr. BS fejl. 2/10 2023	24.335	0
Anden gæld	76.051	42.925
Revisionshonorar	5.250	5.250
	<u>360.316</u>	<u>229.099</u>
<b>15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
De til enhver ejere, der deltager i fælleslån, hæfter personligt og pro rata for gælden.		



## Eva Ryberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Eva Ryberg  
Bestyrelsesformand  
ID: 3f313547-9329-4e54-9f90-afe353621cb9  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 14:46:21  
Underskrevet med MitID



## Hugo Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Hugo Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8cef0e93-7f37-45fa-9973-b24528d4ca23  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 16:59:58  
Underskrevet med MitID



## Anja Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anja Søgaard Olsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: fcae6bd8-53e6-4377-8acb-4c2e202eced4  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 09:27:38  
Underskrevet med MitID



## Anja Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anja Søgaard Olsen  
Dirigent  
ID: fcae6bd8-53e6-4377-8acb-4c2e202eced4  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 09:27:38  
Underskrevet med MitID



## Toni Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Toni Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5fb60e2c-d33f-49d6-88fa-492b2c6f9d2f  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 10:47:18  
Underskrevet med MitID



## Allan Do

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Allan Do  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 677fb93b-cdc8-44a3-9f80-efe13af38c54  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 03:15:05  
Underskrevet med MitID



## Torben Holm Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torben Holm Laursen  
Revisor  
ID: d9bac00c-6b86-42f7-811c-e0c5378ba875  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 11:32:22  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).