

Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2
7100 Vejle

Årsrapport 2021
Periode 01-01-2021 - 31-12-2021

CVR-nr.: 41045469
J. nr.: 3701

Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 18/5 - 2022



dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance, Aktiver	9
Balance, Passiver	10
Noter	11

Foreningsoplysninger

Foreningen: Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2
Havneøen 6 + 7
7100 Vejle

Stiftet: 03-01-2020
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 41045469
J.nr.: 3701

Formand: Vivi Anette Johansen

Administrator: Laros A/S
Randersvej 204
8200 Aarhus N
J.nr.: 3701
Telefon: 87 30 97 40
E-mail: info@laros.dk

Pengeinstitut: Sydbank
Kirketorvet 4
7100 Vejle

Revisor: Revision Ry
Skanderborgvej 27
8680 Ry

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.4.2022

Administrator:


Søren Chr. Lindstrøm Freese, Laros A/S

Vejle, den 28.4.2022


Bestyrelsen:




Vivi Anette Johansen, formand



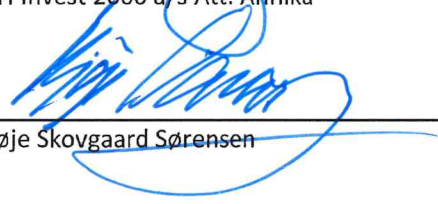
Svann Ryberg



Dorte Hvilshøj



J.H Invest 2000 a/s Att: Annika



Bøje Skovgaard Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret det aflagte årsregnskab for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 for perioden 01. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejds efter den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for perioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

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 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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ledelsens ansvar for årsregnskabet Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision 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. 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 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:

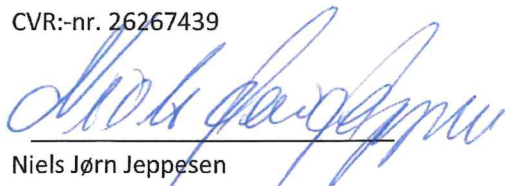
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 revisi onshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke er konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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.

Ry, den 28.4.2022

Revision Ry og Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR:-nr. 26267439



Niels Jørn Jeppesen
Registreret Revisor
MNE nr:mne2896

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 er tilnærmet årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er, at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Indbetalinger fra foreningens medlemmer vedr. fællesudgifter indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen med driftsudgifter og administrationsomkostninger

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Tilgødhavender

Tilgødhavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Kortfristet gæld

Kortfristet gæld består af faktisk skyldige beløb samt evt. afsatte omkostninger, der vedrører indeværende regnskabsår. Kortfristet gæld værdiansættes til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Realiseret 2020	Forskel fra 2020 til 2021
	Note	Kr.	Kr.	Kr.
Indtægter				
Fællesudgifter		792.000	396.000	396.000
Ekstraordinære opkrævninger		429.797	0	429.797
Indtægter i alt		1.221.796	396.000	825.797
Omkostninger				
Driftsudgifter	1	-875.844	-176.864	-698.979
Vedligeholdelse, løbende	2	-37.395	-24.230	-13.165
Administrationsomkostninger	3	-34.960	-18.348	-16.612
Omkostninger i alt		-948.199	-219.442	-728.757
Resultat før finansielle poster		273.598	176.558	97.040
Finansielle omkostninger	4	-2.794	-152	-2.642
Finansielle poster, netto		-2.794	-152	-2.642
Resultat		270.803	176.406	94.397
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Overført til "Overført resultat mv."		270.803	176.406	94.397
Disponeret i alt		270.803	176.406	94.397

Balance - Aktiver

Regnskabsperiode 01-01-2021 - 31-12-2021

		Årsrapport 2021	Årsrapport 2020
	Note	Kr.	Kr.
Tilgodehavender			
Restancekonto		2.607	8.119
Periodeafgrænsningsposter		179.602	0
Udlæg for ejer		759	0
Tilgodehavender		81.250	0
Varmeregnskab	5	76.150	100.024
Tilgodehavender i alt		340.367	8.119
Likvide beholdninger			
Sydbank 7030-0002351336		471.787	166.094
Likvide beholdninger i alt		471.787	166.094
Omsætningsaktiver i alt		812.154	274.238
Aktiver i alt		812.154	274.238

Balance - Passiver

Regnskabsperiode 01-01-2021 - 31-12-2021

		Årsrapport 2021	Årsrapport 2020
	Note	Kr.	Kr.
Egenkapital			
Overført resultat m.v.	6	447.210	176.406
Egenkapital i alt		447.210	176.406
Kortfristet gæld			
Vandregnskab	7	163.800	80.385
Øvrig gæld	8	201.144	17.446
Kortfristet gæld i alt		364.944	97.832
Passiver i alt		812.154	274.238

Noter

Regnskabsperiode 01-01-2021 - 31-12-2021

	Årsrapport 2021	Årsrapport 2020	Forskel fra 2020 til 2021
	Kr.	Kr.	Kr.
1 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	410.380	0	410.380
Renovation	19.417	0	19.417
Elforbrug	34.963	16.561	18.402
Ejendomsforsikring	58.412	26.677	31.734
Lovpligt. elevatoreftersyn	6.531	0	6.531
Udlejers andel af varme, vand og el forb	3.512	0	3.512
Småanskaffelser	29.228	3.615	25.614
Ejendomsservicefirma	114.372	39.844	74.529
Ejerlav / gårdlav / karréforening	180.336	90.168	90.168
Varmeregnskabshonorar	8.625	0	8.625
Vandregnskabshonorar	2.588	0	2.588
Serviceaftale vandpumper	7.480	0	7.480
Driftsudgifter i alt	875.844	176.864	698.979
2 Vedligeholdelse, løbende			
VVS	2.294	0	2.294
Elektriker	5.625	7.496	-1.871
Kloakarbejde	0	16.733	-16.733
Reparation af elevator	22.045	0	22.045
Drift og vedligehold, ventilationsanlæg	7.431	0	7.431
Vedligeholdelsesudgifter i alt	37.395	24.230	13.165
3 Administrationsomkostninger			
Porto, print m.v.	1.250	250	1.000
Generalforsamlinger og møder	235	0	235
Drift IT, Eboks, web, licenser m.v.	1.000	0	1.000
Administrationshonorar	21.517	9.757	11.759
Revision	8.750	7.500	1.250
Bankomkostninger	752	625	127
Nets (PBS) gebyrer mm.	1.248	116	1.133
Gebyrer	209	100	109
Administrationsomkostninger i alt	34.960	18.348	16.612
4 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	2.790	152	2.638
Renteudgifter, kreditorer	4	0	4
Finansielle udgifter i alt	2.794	152	2.642

Noter

Regnskabsperiode 01-01-2021 - 31-12-2021

	Årsrapport 2021	Årsrapport 2020
5 Varmeregnskab		
Varme a conto indbetalt	-288.000	-143.976
Varmeudgifter a conto	366.000	244.000
Varmeafregning	-1.850	0
Varmeregnskab, dette år ultimo	76.150	100.024
6 Egenkapital		
Primosaldo	176.406	0
Årets resultat	270.803	176.406
Egenkapital ultimo	447.209	176.406
7 Vandregnskab		
Vandudgifter a conto	9.000	6.000
Vand a conto indbetalt	-172.800	-86.385
Vandregnskab, dette år ultimo	-163.800	-80.385
8 Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	8.750	7.500
Kreditorer	191.119	6.648
Gebyrer m. m.moms til adm. selsk.	1.275	0
Øvrig gæld i alt	201.144	17.446