

**Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2**  
7100 Vejle

**Årsrapport 2022**  
Periode 01-01-2022 - 31-12-2022

**CVR-nr.: 41045469**

J. nr.: 3701

Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den /

---

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

**Administrator:**

\_\_\_\_\_  
Søren Chr. Lindstrøm Freese, Laros A/S

Vejle, den

**Bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Vivi Anette Johansen, formand

\_\_\_\_\_  
Svenn Ryberg

\_\_\_\_\_  
Annika Jensen

\_\_\_\_\_  
Vivi Pia Frenlesen

\_\_\_\_\_  
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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for perioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 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 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

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**

#### **Tilgodhavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Realiseret 2021	Forskel fra 2021 til 2022
		Kr.	Kr.	Kr.
<b>Indtægter</b>	Note			
Fællesudgifter		792.000	792.000	0
Ekstraordinære opkrævninger		0	429.797	-429.797
<b>Indtægter i alt</b>		<b>792.000</b>	<b>1.221.796</b>	<b>-429.797</b>
<b>Omkostninger</b>				
Driftsudgifter	1	-639.514	-875.844	236.329
Vedligeholdelse, løbende	2	-37.256	-37.395	139
Administrationsomkostninger	3	-39.088	-34.960	-4.128
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-715.859</b>	<b>-948.199</b>	<b>232.340</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>76.141</b>	<b>273.598</b>	<b>-197.457</b>
Finansielle omkostninger	4	-2.472	-2.794	322
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-2.472</b>	<b>-2.794</b>	<b>322</b>
<b>Resultat</b>		<b>73.669</b>	<b>270.803</b>	<b>-197.135</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Overført til "Overført resultat mv."		73.669	270.803	-197.135
<b>Disponeret i alt</b>		<b>73.669</b>	<b>270.803</b>	<b>-197.135</b>



		Årsrapport 2022	Årsrapport 2021
	Note	Kr.	Kr.
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancekonto		0	2.607
Periodeafgrænsningsposter		0	179.602
Udlæg for ejer		0	759
Tilgodehavender		0	81.250
Varmeregnskab	5	91.760	76.150
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>91.760</b>	<b>264.217</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Sydbank 7030-0002351336		615.923	471.787
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>615.923</b>	<b>471.787</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>707.683</b>	<b>812.154</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>707.683</b>	<b>812.154</b>

**Balance - Passiver**

Regnskabsperiode 01-01-2022 - 31-12-2022

		Årsrapport 2022	Årsrapport 2021
	Note	Kr.	Kr.
<b>Egenkapital</b>			
Overført resultat m.v.	6	520.878	447.210
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>520.878</b>	<b>447.210</b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Vandregnskab	7	163.800	163.800
Øvrig gæld	8	23.005	201.144
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>186.805</b>	<b>364.944</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>707.683</b>	<b>812.154</b>

	Årsrapport 2022	Årsrapport 2021	Forskel fra 2021 til 2022
	Kr.	Kr.	Kr.
<b>1 Driftsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	0	410.380	-410.380
Renovation	19.035	19.417	-382
Elforbrug	50.983	34.963	16.020
Ejendomsforsikring	42.439	58.412	-15.972
Lovpligt. elevatoreftersyn	8.465	6.531	1.933
Udlejers andel af varme, vand og el forb	8.597	3.512	5.085
Småanskaffelser	0	29.228	-29.228
Ejendomsservicefirma	103.850	114.372	-10.522
Vinduespolering	200	0	200
Ejerlav / gårdlav / karréforening	319.016	180.336	138.680
Varmeregnskabshonorar	8.918	8.625	293
Vandregnskabshonorar	2.675	2.588	88
Serviceaftale vandpumper	54.761	7.480	47.281
Serviceaftale Røgdudluftning	5.824	0	5.824
Skadedyrsbekæmpelse	14.750	0	14.750
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>639.514</b>	<b>875.844</b>	<b>-236.329</b>
<b>2 Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS	12.249	2.294	9.955
Elektriker	9.500	5.625	3.875
Gårdanlæg & udenomsarealer	1.500	0	1.500
Reparation af elevator	4.682	22.045	-17.363
Låseservice, låse og nøgler	1.546	0	1.546
Drift og vedligehold, ventilationsanlæg	7.780	7.431	348
<b>Vedligeholdelsesudgifter i alt</b>	<b>37.256</b>	<b>37.395</b>	<b>-139</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>			
Porto, print m.v.	1.500	1.250	250
Generalforsamlinger og møder	338	235	103
Drift IT, Eboks, web, licenser m.v.	500	1.000	-500
Administrationshonorar	24.233	21.517	2.717
Revision	8.750	8.750	0
Bankomkostninger	1.498	752	747
Nets (PBS) gebyrer mm.	1.969	1.248	721
Gebyrer	300	209	91
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>39.088</b>	<b>34.960</b>	<b>4.128</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter, bank	2.472	2.790	-318
Renteudgifter, kreditorer	0	4	-4
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>2.472</b>	<b>2.794</b>	<b>-322</b>

	Årsrapport 2022	Årsrapport 2021
<b>5 Varmeregnskab</b>		
Varme a conto indbetalt	-301.080	-288.000
Varmeudgifter a conto	392.840	366.000
<b>Varmeregnskab, dette år ultimo</b>	<b>91.760</b>	<b>76.150</b>
<b>6 Egenkapital</b>		
Primosaldo	447.210	176.406
Årets resultat	73.668	270.803
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>520.878</b>	<b>447.210</b>
<b>7 Vandregnskab</b>		
Vandudgifter a conto	9.000	9.000
Vand a conto indbetalt	-172.800	-172.800
<b>Vandregnskab, dette år ultimo</b>	<b>-163.800</b>	<b>-163.800</b>
<b>8 Øvrig gæld</b>		
Skyldige omkostninger	22.071	8.750
Kreditorer	934	191.119
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>23.005</b>	<b>201.144</b>