

Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2

Havneøen 6 + 7
7100 Vejle

Årsregnskab for perioden

1. januar 2023 - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse:

Foreningsoplysninger	2
Administrators beregning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 Havneøen 6 + 7 7100 Vejle CVR-nr. 41 04 54 69 Matr. Nr. 34bg og 34be, Engene, Vejle Jorder Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet 03-01-2020
Bestyrelse	Vivi Johansen Bestyrelsesformand Annika Britt Jensen Bøje Skovgaard Sørensen Linette Laursen Svenn Ryberg
Administrator	ØsterBO NaBO Administration ApS Treschowsgade 4 7100 Vejle CVR-nr. 42 54 78 75 Telefon 79 43 25 00
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle Cvr. Nr. 32 28 52 01
Type	48 Ejerlejligheder

ADMINISTRATORS BERETNING

ØsterBO NaBo Administration har som administrator for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 udarbejdet årsregnskabet for regnskabsåret 2023 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på 178.090 kr.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen 698.968 kr.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 2,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Renteindtægter' afviger med 6.000 kr.
- 'Forsikringer og abonnementer' afviger med 12.762 kr.
- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med 6.947 kr.

Positivt for årets resultat er:

- 'Ekstraordinært fællesbidrag vedr. altaner' afviger med 23.220 kr.
- 'Øvrige indtægter' afviger med 32.500 kr.
- 'Forbrugsafgifter' afviger med 8.212 kr.
- 'Løbende vedligeholdelse' afviger med 18.219 kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2023 for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator

ØsterBO NaBO Administration ApS

Pia Lyngdrup Nedergaard
Direktør

Linda Tranberg
Kundechef

Bestyrelsen

Vivi Johansen
Bestyrelsesformand

Annika Britt Jensen

Bøje Skovgaard Sørensen

Linette Laursen

Svenn Ryberg

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/Digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores påfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgetter har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ en at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen 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 og administrators interne kontrol.

· Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

· Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningen 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores opgave er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til dansk regnskabspraksis for foreninger.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis for foreninger. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Vejle, den 19. februar 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 24854

Jakob Bjerrum Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 46636

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ejerforeningen, E/F Havneøen Vejle Etape 2 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Ejerforeningsbidrag

Årets ejerforeningsbidrag omfatter boligafgift, der er pålignet de enkelte ejere på grundlag af budgetterede omkostninger. Boligafgiften indregnes for den periode, boligafgiften vedrører.

Øvrige indtægter

Øvrige indtægter medtages i den periode de vedrører.

Omkostninger

Omkostninger til drift af ejendommen, administration og bidrag til grundejerforeningen vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Forbrugsregnskaber

I balancen indgår uafsluttet varme- og vandregnskab. Saldoen består af modtagne aconto betalinger og aconto betalt forbrug til forsyningsværkerne. Den endelige udligning af saldiene vil være et mellemværende mellem forsyningselskaberne og den enkelte ejerlejlighedsejer.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023 <i>Ej revideret</i>	Regnskab 2022
	Indtægter			
	Ordinære indtægter			
	Fællesbidrag	792.000	792.000	792.000
	Ekstraordinært fællesbidrag vedr. altaner	23.220	0	0
1	Øvrige indtægter	32.500	0	0
	Renteindtægter, bank	0	6.000	0
	Ordinære indtægter i alt	847.720	798.000	792.000
	Ekstraordinære indtægter			
	Korrektion tidligere år - vedr. a conto vand og varme	125.000	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	125.000	0	0
	Indtægter i alt	972.720	798.000	792.000
	Udgifter			
	Ordinære udgifter			
2	Bidrag til andre foreninger	231.222	230.000	319.016
3	Forbrugsafgifter	115.788	124.000	78.615
4	Forsikringer og abonnementer	135.762	123.000	126.239
5	Ejendomsdrift	86.743	85.000	104.050
	Administrationshonorar	63.380	63.000	24.233
6	Øvrige administrationsomkostninger	53.947	47.000	26.449
7	Løbende vedligeholdelse	107.781	126.000	37.256
	Renteudgifter, bank	8	0	2.472
	Ordinære udgifter i alt	794.630	798.000	718.331
	Udgifter i alt	794.630	798.000	718.331
	Driftsresultat	178.090	0	73.669
	Resultatdisponering			
	Overført resultat (egenkapital)	178.090		
	Disponeret i alt			

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

Note		Regnskab 31-12-2023	Regnskab 31-12-2022
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Øvrige tilgodehavende		
	Forudbetalte omkostninger	50.766	0
8	Uafsluttet varmeregnskab	323.400	91.760
	Øvrige tilgodehavender i alt	374.166	91.760
	Tilgodehavender i alt	374.166	91.760
	Likvide beholdninger		
	Sydbank,	0	615.923
	Danske Bank	558.852	0
	Likvide beholdninger i alt	558.852	615.923
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	933.018	707.683
	AKTIVER I ALT	933.018	707.683

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

Note	Regnskab 31-12-2023	Regnskab 31-12-2022
KAPITAL		
Egenkapital		
	520.878	447.210
	178.090	73.669
	698.968	520.878
	698.968	520.878
KORTFRISTET GÆLD		
Anden gæld		
	49.437	0
	23.813	20.689
	0	2.316
9	160.800	163.800
	234.049	186.805
	234.049	186.805
	933.018	707.683

NOTER

Noti Beskrivelse	Regnskab	Budget	Regnskab
	2023	2023	2022
		<i>Ej revideret</i>	
1 Øvrige indtægter			
Bidrag fra NRE vedr. altaner	32.500	0	0
Øvrige indtægter i alt	32.500	0	0
2 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til grundejerforening	231.222	230.000	319.016
Bidrag til andre foreninger i alt	231.222	230.000	319.016
3 Forbrugsafgifter			
El	40.329	52.000	50.983
Renovation	61.542	63.000	19.035
Fællesforbrug, varme	13.917	9.000	8.597
Forbrugsafgifter i alt	115.788	124.000	78.615
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	47.132	43.000	42.439
Falck	4.666	0	0
Service - ventilation	32.910	38.000	5.824
Service - elevator, faldprøver	16.493	9.000	8.465
Service - ABA, ABDL, ABV	17.235	11.000	0
Service - pumper	17.325	22.000	54.761
Service - skadedyr	0	0	14.750
Forsikringer og abonnementer i alt	135.762	123.000	126.239
5 Ejendomsdrift			
Ejendomsdrift	86.743	85.000	104.050
Ejendomsdrift i alt	86.743	85.000	104.050
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Revisor	14.350	9.000	8.750
Kontorartikler	0	0	1.500
Gebyrer mv.	4.767	7.000	4.267
Generalforsamlinger og møder	3.716	1.000	338
Forbrugsregnskaber	30.889	30.000	11.594
Øvrige administrationsudgifter	225	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	53.947	47.000	26.449

NOTER

Noti Beskrivelse	Regnskab	Budget	Regnskab
	2023	2023 <i>Ej revideret</i>	2022
7 Løbende vedligeholdelse			
<i>Terræn altu udvendigt i afdelingen</i>			
Generelt			
Tekniske anlæg	13.777	0	0
<i>Bygning</i>			
Altaner og altangange	54.000	0	0
Døre vinduer porte m.v.	784	0	0
<i>Tekniske installationer fælles</i>			
Generelt			
El og belysning	1.495	0	9.500
Vandinstallationer	6.887	0	12.249
Varmeinstallationer	1.653	0	0
Ventilationsanlæg	29.185	0	0
Elevator	0	0	12.461
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Indkøb af småmateriel skilte m.v.	0	0	3.046
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	126.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt	107.781	126.000	37.256

Der foreligger ikke administrator bekendt vedligeholdelsesplan for foreningen.

NOTER

Noti Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
8 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	343.400	301.080
Varmeudgifter	-666.800	-392.840
Varmeregnskab i alt	-323.400	-91.760
9 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	172.800	172.800
Vandudgift	-12.000	-9.000
Vandregnskab i alt	160.800	163.800