



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

Årsrapport for 2016

Indholdsfortegnelse	1
	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Foreningsoplysninger

2

Foreningen

Ejerforeningen Rosagården 1-5

Gartnervang 10-48
4000 Roskilde

Matr.nr. 12DT Vestermarken Roskilde Jorder.
Matr.nr. 12DØ Vestermarken Roskilde Jorder.
Matr.nr. 12EA Vestermarken Roskilde Jorder.
Matr.nr. 12EB Vestermarken Roskilde Jorder.
Matr.nr. 12EC Vestermarken Roskilde Jorder.

Roskilde

Administrator

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde
www.realadmin.dk

Bestyrelse

Jan Hansen, formand
Niels Pedersen
NDP Roskilde ApS
Mads Perschke
Michael Skytte

Revisor

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6
4600 Køge
Telefon 56 64 05 00
Telefax 56 64 05 25
www.addererevision.dk
post@addere.dk

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejerforeningen Rosagården 1-5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. marts 2017

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Niels Pedersen

NDP Roskilde ApS

Mads Perschke

Michael Skytte

Til medlemmerne i E/F Rosagården 1-5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Rosagården 1-5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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.

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 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 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

6

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Køge, den 2. marts 2017

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor

Årsregnskabet for ejerforeningen Rosagården 1-5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis udgør i al væsentlighed følgende:

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk er afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

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 indregning af beløb i regnskabet tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflæggelse, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterens omfang samt ejerforeningens ønske med hensyn til præsentation af de enkelte poster.

BALANCEN

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Resultatoppgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

8

Ej revideret
Budget
2016

		2016 kr.	2015 kr.
Indtægter			
3.864.132	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	3.860.221	3.787.993
	Regulering af tidligere års fællesbidrag	-42.348	0
3.600	Diverse indtægter	3.600	1.650
3.867.732	Indtægter i alt	3.821.473	3.789.643
Nettoudgifter			
Afgifter			
950.000	Vandforbrug	870.422	923.745
420.000	Renovation + container	445.692	406.096
140.000	El-forbrug	129.097	130.241
200.000	Forsikringer	191.234	188.604
Vicevært og renholdelse			
130.000	Trappevask	126.396	128.828
15.000	Vinduespolering og rengøring	11.455	15.020
1.040.000	Vicevært	1.067.118	1.027.054
100.000	Snerydning	147.462	98.853
Administration			
231.100	Administrationshonorar	231.094	228.806
19.000	Revisorhonorar	19.000	19.000
10.000	Advokathonorar	0	28.519
80.000	Varmeregnskabshonorar	77.449	75.458
41.000	Diverse	24.441	39.491
Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)			
671.000	Årets udgifter	1.000.361	291.508
Renter			
	Renteindtægter, bank	-241	-2.167
4.047.100	Nettoudgifter i alt	4.340.980	3.599.056
-179.368	ÅRETS RESULTAT	-519.507	190.587

AKTIVER

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Tilgodehavende fællesbidrag	169.417	15.879
Forsikringssager	240.114	40.152
Tilgodehavende rørprojekt	544.221	0
Tilgodehavende årsafregning vand	29.364	0
Forudbetalte omkostninger	195.794	0
Andre tilgodehavender	97.068	0
Tilgodehavender i alt	1.275.978	56.031
Nykredit 8117 2281583	956.891	956.891
Sparekassen Sj. 9887 0109570	12.634	63.305
Nordea Bank, 6881-842236	120.197	1.393.397
Likvide beholdninger	1.089.722	2.413.593
AKTIVER I ALT	2.365.700	2.469.624

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Saldo 1/1	2.172.931	1.982.344
Overført resultat	-519.507	190.587
EGENKAPITAL I ALT	1.653.424	2.172.931
Varmeregnskab	179.380	130.053
Deposita	2.500	2.500
2 Anden gæld	530.396	164.140
Kortfristet gæld i alt	712.276	296.693
PASSIVER I ALT	2.365.700	2.469.624
3 Sikkerhedsstillelser.		

	Budget 2016 kr.	2016 kr.	2015 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Maler	10.000	2.992	0
Murer	0	17.488	0
Trapperenovering	225.000	191.188	0
Dræn blok 3 og 4	0	187.912	0
Snedker/tømrer	25.000	11.385	11.354
Glarmester	15.000	8.545	7.227
VVS	100.000	51.373	34.073
Varmeanlæg	10.000	5.073	928
Ny varmeveksler	0	226.718	0
Elektriker	30.000	22.360	19.365
Kloakarbejde	60.000	56.259	51.356
Låseservice	5.000	3.612	4.609
Selvrisko forsikring	70.000	63.799	62.100
BWT	0	31.817	26.829
Energimærke	21.000	20.750	0
Reparation tag	0	56.250	0
Diverse vedligeholdelse	100.000	42.840	73.667
	671.000	1.000.361	291.508

2 Anden gæld

Diverse kreditorer	418.288	60.035
Afsat årsopgørelse vand	0	46.299
Afsat årsopgørelse el	37.907	35.051
Afsat vinduespolering	0	3.755
Afsat årsopgørelse varme	40.422	0
Afsat årsopgørelse renovation	2.625	0
Afsat trappevask	12.154	0
Afsat revisorhonorar	19.000	19.000
	530.396	164.140

3 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for kr. 40.000.

E/F ROSAGÅRDEN 1-5

Gartnervang 10 m. fl.

4000 Roskilde

**BUDGET FOR PERIODEN 1/1 2017 - 31/12 2017**

	Budget 1/1 2017 31/12 2017	Regnskab 1/1 2016 31/12 2016
INDTÆGTER		
Kælderrum	3.600	3.600
Fællesudgifter, opkrævet	3.926.400	3.860.221
Regulering af fællesudgifter	0	-42.348
INDTÆGTER I ALT	3.930.000	3.821.473
UDGIFTER		
Driftsudgifter		
Vand, vandafgift og kloakafgift	880.000	870.422
Renovation	352.000	388.156
Skadedyrsbekæmpelse	20.000	10.099
Elforbrug	135.000	129.097
Ejendomsforsikring	200.000	191.234
Driftsudgifter i alt	1.587.000	1.589.007
Renholdelse		
Ejendomsservicefirma	1.080.000	1.066.082
Reparation udført af vicevært	0	1.036
Trappevask	130.000	126.396
Vinduespolering	15.000	11.455
Container/Bortkørsel af affald	50.000	47.437
Snerydning	150.000	147.462
Selvrisko	70.000	63.799
Renholdelse i alt	1.495.000	1.463.668
Vedligeholdelse		
Projekt rørudskiftning	0	544.221
Ført til balancen	0	-544.221
Maler	10.000	2.992
Murer	0	17.488
Trapperenovering	0	191.188
Drøn blok 3 og 4	0	187.912
Snedker/Tømrer	25.000	11.385
Garmester	10.000	8.545
VVS	75.000	51.373
Varmeanlæg	32.000	36.890
Ny varmeveksler	0	226.718
Elektriker	25.000	22.360
Kloakarbejde	60.000	56.259

E/F ROSAGÅRDEN 1-5

Gartnervang 10 m. fl.

4000 Roskilde

**BUDGET FOR PERIODEN 1/1 2017 - 31/12 2017**

	Budget 1/1 2017 31/12 2017	Regnskab 1/1 2016 31/12 2016
Energimærke	0	20.750
Låseservice	4.000	3.612
Nye nøgler	100.000	0
Reparation tag	0	56.250
Diverse vedligeholdelse	100.000	42.840
Vedligeholdelse i alt	441.000	936.561
Reklame og repræsentation		
Repræsentation, gaver og blomster	0	395
Reklame og repræsentation i alt	0	395
Kontorhold		
Telefon	2.000	1.711
Generalforsamlinger og møder	1.000	0
Administrationshonorar	233.405	231.094
Revision	19.000	19.000
Varmeregnskabshonorar	80.000	77.449
Advokathonorar	10.000	0
Gebyrer	13.000	11.828
Øvrige administrationsomkostninger	10.000	10.507
Kontorhold i alt	368.405	351.590
UDGIFTER I ALT	3.891.405	4.341.221
RENTER		
Renteindtægter		
Renteindtægter, bank	0	241
Øredifferencer	0	0
Renteindtægter i alt	0	241
RENTER I ALT	0	241
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT I ALT	38.595	-519.507
NETTO RESULTAT	38.595	-519.507

E/F ROSAGÅRDEN 1-5
Gartnervang 10 m. fl.
4000 Roskilde



BUDGET FOR PERIODEN 1/1 2017 - 31/12 2017

Budget
1/1 2017
31/12 2017

Likviditetsbudget

Indestående på bank pr. 31.12.2016

Nordea 6881 842 236	120.197
Sparekassen Sj. 9887 0109570	12.634
Nykredit 8117 2281583	956.891
Indestående på bank pr. 31.12.2016 i alt	1.089.722

Netto resultat	38.595
-----------------------	---------------

Budgetteret likviditet pr 31/12 2017	1.128.317
---	------------------