



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

Årsrapport for 2017

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

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
SEP Roskilde
Mads Perschke
Mickel Bansted

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 2017 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 15. marts 2018

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Niels Pedersen

SEP Roskilde

Mads Perschke

Mickel Bansted

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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 15. marts 2018

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's 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017

8

 Ej revideret
 Budget
 2017

		2017 kr.	2016 kr.
Indtægter			
3.926.400	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	3.926.400	3.860.221
0	Regulering af tidligere års fællesbidrag	0	-42.348
3.600	Diverse indtægter	3.000	3.600
3.930.000	Indtægter i alt	3.929.400	3.821.473
Nettoudgifter			
Afgifter			
880.000	Vandforbrug	907.163	870.422
422.000	Renovation + container	401.596	445.692
135.000	El-forbrug	128.038	129.097
200.000	Forsikringer	226.862	191.234
Vicevært og renholdelse			
130.000	Trappevask	128.947	126.396
15.000	Vinduespolering og rengøring	15.780	11.455
1.080.000	Vicevært	1.105.700	1.067.118
150.000	Snerydning	144.449	147.462
Administration			
233.405	Administrationshonorar	233.405	231.094
19.000	Revisorhonorar	19.000	19.000
10.000	Advokathonorar	0	0
80.000	Varmeregnskabshonorar	78.995	77.449
26.000	Diverse	42.079	24.441
Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)			
511.000	Årets udgifter	498.510	1.000.361
Renter			
	Renteindtægter, bank	-4	-241
3.891.405	Nettoudgifter i alt	3.930.520	4.340.980
38.595	ÅRETS RESULTAT	-1.120	-519.507

AKTIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Tilgodehavende fællesbidrag	3.682	169.417
Forsikringssager	125.613	240.114
Tilgodehavende rørprojekt	2.845.460	544.221
Tilgodehavende årsafregning vand	0	29.364
Forudbetalte omkostninger	129.491	195.794
Andre tilgodehavender	0	97.068
Tilgodehavender i alt	3.104.246	1.275.978
Nykredit 8117 2281583	0	956.891
Sparekassen Sj. 9887 0109570	0	12.634
Nordea Bank, 6881-842236	597.672	120.197
Likvide beholdninger	597.672	1.089.722
AKTIVER I ALT	3.701.918	2.365.700

PASSIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Saldo 1/1	1.653.424	2.172.931
Overført resultat	-1.120	-519.507
EGENKAPITAL I ALT	1.652.304	1.653.424
Byggekredit Nordea	1.630.975	0
Varmeregnskab	107.962	179.380
Deposita	2.000	2.500
2 Anden gæld	308.677	530.396
Kortfristet gæld i alt	2.049.614	712.276
PASSIVER I ALT	3.701.918	2.365.700
3 Sikkerhedsstillelser.		

	Budget 2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Maler	10.000	8.875	2.992
Murer	0	6.880	17.488
Trapperenovering	0	0	191.188
Dræn blok 3 og 4	0	0	187.912
Snedker/tømrer	25.000	22.309	11.385
Garmester	10.000	13.974	8.545
VVS	75.000	102.085	51.373
Varmeanlæg	0	20.051	5.073
Ny varmeveksler	0	0	226.718
Elektriker	25.000	59.541	22.360
Kloakarbejde	60.000	43.504	56.259
Låseservice	4.000	4.104	3.612
Selvrisko forsikring	70.000	72.595	63.799
BWT	32.000	32.840	31.817
Energimærke	0	0	20.750
Reparation tag	0	0	56.250
Nye nøgler	100.000	0	0
Diverse vedligeholdelse	100.000	111.752	42.840
	511.000	498.510	1.000.361
2 Anden gæld			
Diverse kreditorer		120.503	418.288
Afsat årsopgørelse el		33.000	37.907
Afsat årsopgørelse FORS		136.174	43.047
Afsat trappevask		0	12.154
Afsat revisorhonorar		19.000	19.000
		308.677	530.396

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.

Ejerforeningens medlemmer hæfter personligt og solidarisk for byggekredit i Nordea, kr. 1.630.975 pr. 31/12 2017.