



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

Årsrapport for 2018

Penneo dokumentnøgle: 75Z15-ONCXN-UAD2U-U0IS8-7H1CL-XZCDX

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
Lars Evald Jensen
Birthe Nielsen
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 2018 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. februar 2019

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Niels Pedersen

Lars Evald Jensen

Birthe Nielsen

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 15. februar 2019

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 aktiviteterernes 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 2018

8

 Ej revideret
 Budget
 2018

		2018 kr.	2017 kr.
Indtægter			
4.044.192	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	4.047.641	3.926.400
0	Diverse indtægter	0	3.000
4.044.192	Indtægter i alt	4.047.641	3.929.400
Nettoudgifter			
Afgifter			
910.000	Vandforbrug	1.003.483	907.163
407.000	Renovation + container	423.567	401.596
135.000	El-forbrug	131.020	128.038
265.000	Forsikringer	259.748	226.862
Vicevært og renholdelse			
130.000	Trappevask	129.822	128.947
16.000	Vinduespolering og rengøring	15.780	15.780
1.149.000	Vicevært	1.148.464	1.105.700
150.000	Snerydning	157.007	144.449
Administration			
235.800	Administrationshonorar	235.739	233.405
19.000	Revisorhonorar	19.000	19.000
0	Advokathonorar	10.000	0
20.000	Rådgiverhonorar	8.250	0
80.000	Varmeregnskabshonorar	80.681	78.995
7.000	Tinglysning af vedtægter	0	0
26.500	Diverse	30.626	42.079
Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)			
470.000	Årets udgifter	1.198.480	498.510
Renter			
	Renter, bank	74	-4
4.020.300	Nettoudgifter i alt	4.851.741	3.930.520
23.892	ÅRETS RESULTAT	-804.100	-1.120

AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Tilgodehavende fællesbidrag	6.471	3.682
Forsikringssager	110.633	125.613
Tilgodehavende rørprojekt	8.388.541	2.845.460
Forudbetalte omkostninger	130.256	129.491
Andre tilgodehavender	33.171	0
Tilgodehavender i alt	8.669.072	3.104.246
Nordea Bank, 6881-842236	349.536	597.672
Likvide beholdninger	349.536	597.672
AKTIVER I ALT	9.018.608	3.701.918

PASSIVER

<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
	Saldo 1/1	1.652.304	1.653.424
	Overført resultat	-804.100	-1.120
	EGENKAPITAL I ALT	848.204	1.652.304
	Bygge kredit Nordea	7.431.049	1.630.975
	Varmeregnskab	184.373	107.962
	Forudbetalte fællesbidrag	7.165	0
	Deposita	2.000	2.000
2	Anden gæld	545.817	308.677
	Kortfristet gæld i alt	8.170.404	2.049.614
	PASSIVER I ALT	9.018.608	3.701.918
3	Sikkerhedsstillelser.		
4	Eventualforpligtelser.		

	Budget 2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Maler	10.000	0	8.875
Murer	0	0	6.880
Snedker/tømrer	25.000	11.966	22.309
Glarmester	15.000	11.121	13.974
VVS	100.000	31.706	102.085
Varmeanlæg	0	0	20.051
Elektriker	25.000	41.318	59.541
Kloakarbejde	30.000	28.295	43.504
Låseservice	5.000	17.543	4.104
Selvrisiko forsikring	0	5.526	72.595
BWT	35.000	42.866	32.840
Nye nøgler	125.000	140.267	0
Vandskade uden dækning	0	726.812	0
Diverse vedligeholdelse	100.000	141.060	111.752
	470.000	1.198.480	498.510
2 Anden gæld			
Diverse kreditorer		350.960	120.503
Afsat årsopgørelse el		33.000	33.000
Afsat årsopgørelse FORS		128.898	136.174
Afsat trappevask		10.014	0
Afsat vinduespolering		3.945	0
Afsat revisorhonorar		19.000	19.000
		545.817	308.677

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. 7.431.049 pr. 31/12 2018.

4 Eventualforpligtelser

Sag imellem beboer og forening vedrørende flytning af rør, kr. 30.577 + sagsomkostninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-750961868468

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-02-19 17:30:31Z

NEM ID 

Niels Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

Birte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

Mickel Banstad

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**