

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

Årsrapport for 2019

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 Mørkenborg Cardell](#)

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 2019 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 5. februar 2020

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Niels Pedersen

Lars Evald Jensen

Birthe Nielsen

Mickel Mørkenborg Cardell

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 5. februar 2020

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 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.

Ej revideret Budget 2019		2019 kr.	2018 kr.
	Indtægter		
4.166.052	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	4.166.342	4.047.641
0	Diverse indtægter	1.482	0
4.166.052	Indtægter i alt	4.167.824	4.047.641
	Nettoudgifter		
	Afgifter		
940.000	Vandforbrug	714.373	1.003.483
475.000	Renovation + container	427.517	423.567
135.000	El-forbrug	138.244	131.020
265.000	Forsikringer	264.685	259.748
3.000	Andre abonnementer	0	0
	Vicevært og renholdelse		
130.000	Trappevask	130.186	129.822
16.000	Vinduespolering og rengøring	11.835	15.780
1.194.218	Vicevært	1.210.548	1.148.464
150.000	Snerydning	111.419	157.007
	Administration		
238.100	Administrationshonorar	238.096	235.739
19.000	Revisorhonorar	19.950	19.000
62.500	Advokathonorar	30.375	10.000
20.000	Rådgiverhonorar	40.906	8.250
82.000	Varmeregnskabshonorar	82.699	80.681
7.000	Tinglysning af vedtægter	3.300	0
26.500	Diverse	25.489	30.626
	Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)		
412.500	Årets udgifter	715.735	1.198.480
	Renter		
0	Renter, bank	456	74
4.175.818	Nettoudgifter i alt	4.165.813	4.851.741
-9.766	ÅRETS RESULTAT	2.011	-804.100

AKTIVER

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Tilgodehavende fællesbidrag	816	6.471
Forsikringssager	55.870	110.633
Tilgodehavende rørprojekt	20.445.233	8.388.541
Forudbetalte omkostninger	158.185	130.256
Andre tilgodehavender	304.292	33.171
Tilgodehavender i alt	20.964.396	8.669.072
Nordea Bank, 6881-842236	1.100.550	349.536
Likvide beholdninger	1.100.550	349.536
AKTIVER I ALT	22.064.946	9.018.608

PASSIVER

<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
	Saldo 1/1	848.204	1.652.304
	Overført resultat	2.011	-804.100
	EGENKAPITAL I ALT	850.215	848.204
	Byggekredit Nordea	20.787.262	7.431.049
	Varmeregnskab	230.472	184.373
	Forudbetalte fællesbidrag	0	7.165
	Deposita	0	2.000
2	Anden gæld	196.997	545.817
	Kortfristet gæld i alt	21.214.731	8.170.404
	PASSIVER I ALT	22.064.946	9.018.608

3 Sikkerhedsstillelser.

4 Eventualforpligtelser.

	Budget 2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Ladestander	37.500	31.625	0
Snedker/tømrer	15.000	41.301	11.966
Glarmester	15.000	647	11.121
VVS	30.000	81.491	31.706
Varmeanlæg	35.000	51.020	0
Elektriker	40.000	48.989	41.318
Kloakarbejde	30.000	14.664	28.295
Låseservice	10.000	23.183	17.543
Selvrisiko forsikring	0	0	5.526
BWT	0	0	42.866
Nye nøgler	0	0	140.267
Vandskade uden dækning	100.000	205.968	726.812
Diverse vedligeholdelse	100.000	160.597	141.060
Reparation af tag	0	56.250	0
	412.500	715.735	1.198.480

2 Anden gæld

Diverse kreditorer	83.652	350.960
Afsat årsopgørelse el	33.000	33.000
Afsat årsopgørelse FORS	32.170	128.898
Afsat trappevask	0	10.014
Afsat vinduespolering	0	3.945
Afsat rådgiverhonorar	28.475	0
Afsat revisorhonorar	19.700	19.000
	196.997	545.817

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. 20.787.262 pr. 31/12 2019.

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.”

Anja Pettersson

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-02-05 13:57:50Z

NEM ID 

Torben Schledermann Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision

Serienummer: CVR:34589992-RID:84004921

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-02-05 14:16:26Z

NEM ID 

Jan Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-750961868468

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-02-05 17:44:31Z

NEM ID 

Mickel Mørkenborg Cardell

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-251377194769

IP: 80.163.xxx.xxx

2020-02-06 20:38:54Z

NEM ID 

Birte Vibeke Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-297435569803

IP: 130.225.xxx.xxx

2020-02-07 07:32:24Z

NEM ID 

Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-552186781082

IP: 213.163.xxx.xxx

2020-02-07 14:05:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E203D-VHYOW-V444S-OMG2B-B1PCU-PCATI

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>