

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

(CVR-nr. 28 62 24 65)

Årsrapport for 2022

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

CVR-nr. 28 62 24 65

Administrator

Real Administration A/S
Ro's Torv 1, 2.
4000 Roskilde
www.realadmin.dk

Bestyrelse

Jan Hansen, formand
Lars Evald Jensen
Birthe Nielsen
Ingrid Helbæk

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 2022 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 20. februar 2023

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Lars Evald Jensen

Birthe Nielsen

Ingrid Helbæk

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 20. februar 2023

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Ankersen
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

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Øvrige gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

8

Ej revideret
Budget
2022

		2022 kr.	2021 kr.
	Indtægter		
3.543.304	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	3.543.795	3.440.597
3.500	Diverse indtægter	3.500	57.580
3.546.804	Indtægter i alt	3.547.295	3.498.177
	Nettoudgifter		
	Afgifter		
0	Vandforbrug	1.779	863
560.000	Renovation + container	665.471	524.729
145.000	El-forbrug	222.597	133.259
282.000	Forsikringer	283.439	278.044
0	Andre abonnementer	0	0
	Vicevært og renholdelse		
137.000	Trappevask	136.663	130.230
16.000	Vinduespolering og rengøring	15.780	15.780
1.336.000	Vicevært	1.341.402	1.287.498
150.000	Snerydning	99.542	193.510
	Administration		
245.312	Administrationshonorar	245.311	242.883
21.000	Revisorhonorar	20.625	20.750
10.000	Advokathonorar	0	57.580
0	Rådgiverhonorar	67.250	8.432
93.000	Varmeregnskabshonorar	92.834	88.581
34.000	Vandregnskabshonorar	32.813	31.250
0	Tinglysning af vedtægter	0	0
23.000	Diverse	29.977	21.298
	Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)		
478.100	Årets udgifter	665.359	385.017
	Renter		
0	Renter, bank	1.064	36.078
3.530.412	Nettoudgifter i alt	3.921.906	3.455.782
16.392	ÅRETS RESULTAT	-374.611	42.395

AKTIVER

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Ejendom	11.850	0
Tilgodehavende fællesbidrag	4.008	8.770
Tilgodehavende rørprojekt	18.180.577	19.111.760
Tilgodehavende årsopgørelse FORS	0	72.263
Forudbetalte omkostninger	143.827	139.612
Tilgodehavender i alt	18.340.262	19.332.405
Nordea Bank, 6881-842236	1.246.320	1.395.477
Likvide beholdninger	1.246.320	1.395.477
AKTIVER I ALT	19.586.582	20.727.882

PASSIVER

<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Saldo 1/1	881.538	839.143
	Overført resultat	-374.611	42.395
	EGENKAPITAL I ALT	506.927	881.538
	Bygge kredit Nordea	17.278.136	18.279.314
	Langfristet gæld i alt	17.278.136	18.279.314
	Bygge kredit Nordea	800.000	730.000
	Varmeregnskab	336.857	402.697
	Vandregnskab	301.394	294.529
	Forudbetalte fællesbidrag	17.776	2.183
	Deposita	500	0
2	Anden gæld	344.992	137.621
	Kortfristet gæld i alt	1.801.519	1.567.030
	PASSIVER I ALT	19.586.582	20.727.882
3	Modtagne sikkerhedsstillelser fra medlemmerne		

	Ej revideret Budget 2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Ladestander	110.000	0	0
Statstilskud til ladestander	-27.000	0	0
Beskæring/bepantning	50.000	22.056	0
Maler	0	671	1.654
Snedker/tømrer	20.000	18.929	11.971
Glarmester	10.000	10.300	15.311
VVS	30.000	45.611	31.638
Varmeanlæg	50.000	50.776	158.024
Elektriker	20.000	51.647	20.275
Kloakarbejde	10.000	91.251	90.911
Låseservice	10.000	5.459	10.064
Nye varmemålere	145.100	125.043	0
Selvrisiko forsikring	0	99.088	36.438
Diverse vedligeholdelse	50.000	144.528	8.731
	478.100	665.359	385.017
2 Anden gæld			
Diverse kreditorer		56.613	19.954
Afsat årsopgørelse el		51.647	34.700
Afsat årsopgørelse FORS		215.732	16.955
Afsat trappevask		0	10.314
Afsat snerydning		0	29.898
Afsat revisorhonorar		21.000	21.000
Diverse skyldige omkostninger		0	4.800
		344.992	137.621

3 Modtagne sikkerhedsstillelser fra medlemmerne

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 fælleslån i Nordea, kr. 18.078.136 pr. 31/12 2022.

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

2023-02-20 13:54:20 UTC

NEM ID 

Jan Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: a1b13f88-1d01-4c0c-a999-bdede7023d19

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-02-20 15:07:10 UTC

Mit  

Ingrid Helbæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: 3371b9df-b882-4368-81d0-df63e5143e58

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-21 15:20:32 UTC

Mit  

Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: 6c1dc11b-4cc5-4710-ab60-c0e33034b02f

IP: 213.163.xxx.xxx

2023-02-22 14:52:06 UTC

Mit  

Birte Vibeke Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: 44022418-37f9-4192-8bb6-f9a7f37c30bc

IP: 130.225.xxx.xxx

2023-02-23 13:25:42 UTC

Mit  

Lars Ankersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-02-23 14:41:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8406H-Q77L0-P157E-KL2U-8PB88-LEKTE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>