

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

(CVR-nr. 28 62 24 65)

Årsrapport for 2023

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
Hans Jesper Kristensen

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 2023 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 2024

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Lars Evald Jensen

Birthe Nielsen

Ingrid Helbæk

Hans Jesper Kristensen

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2024

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 årsregnskabsaflæggelse, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterens 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 2023

8

Ej revideret
Budget
2023

		2023 kr.	2022 kr.
	Indtægter		
4.144.900	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	4.145.280	3.543.795
4.000	Diverse indtægter	4.000	3.500
4.148.900	Indtægter i alt	4.149.280	3.547.295
	Nettoudgifter		
	Afgifter		
0	Vandforbrug	260	1.779
836.000	Renovation + container	660.834	665.471
225.000	El-forbrug	127.752	222.597
290.000	Forsikringer	298.815	283.439
0	Andre abonnementer	2.132	0
	Vicevært og renholdelse		
137.000	Trappevask	137.064	136.663
16.600	Vinduespolering og rengøring	16.565	15.780
1.362.000	Vicevært	1.421.593	1.341.402
150.000	Snerydning	144.727	99.542
	Administration		
247.800	Administrationshonorar	247.765	245.311
21.500	Revisorhonorar	21.750	20.625
10.000	Advokathonorar	0	0
50.000	Rådgiverhonorar	0	67.250
93.000	Varmeregnskabshonorar	108.037	92.834
34.000	Vandregnskabshonorar	35.938	32.813
32.000	Diverse	32.581	29.977
	Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)		
644.000	Årets udgifter	1.093.589	665.359
	Renter		
0	Renter, bank	0	1.064
4.148.900	Nettoudgifter i alt	4.349.402	3.921.906
0	ÅRETS RESULTAT	-200.122	-374.611

AKTIVER

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Ejendom	11.850	11.850
Tilgodehavende fællesbidrag	0	4.008
Tilgodehavende rørprojekt	17.541.540	18.180.577
Forudbetalte omkostninger	154.987	143.827
Tilgodehavender i alt	17.708.377	18.340.262
Nordea Bank, 6881-842236	891.141	1.246.320
Likvide beholdninger	891.141	1.246.320
AKTIVER I ALT	18.599.518	19.586.582

PASSIVER

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Saldo 1/1	506.927	881.538
Overført resultat	-200.122	-374.611
EGENKAPITAL I ALT	306.805	506.927
Bygge kredit Nordea	16.746.052	17.278.136
Langfristet gæld i alt	16.746.052	17.278.136
Bygge kredit Nordea	660.000	800.000
Varmeregnskab	327.084	336.857
Vandregnskab	345.802	301.394
Forudbetalte fællesbidrag	7.532	17.776
Deposita	500	500
2 Anden gæld	205.743	344.992
Kortfristet gæld i alt	1.546.661	1.801.519
PASSIVER I ALT	18.599.518	19.586.582
3 Modtagne sikkerhedsstillelser fra medlemmerne		

	Ej revideret Budget 2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Ladestander	110.000	72.756	0
Statstilskud til ladestander	-27.000	0	0
Beskæring/beplantning	50.000	0	22.056
Maler	0	25.458	671
Snedker/tømrer	20.000	41.111	18.929
Garmester	10.000	40.811	10.300
VVS	50.000	99.744	45.611
Varmeanlæg	52.000	53.120	50.776
Elektriker	25.000	34.188	51.647
Kloakarbejde	100.000	282.576	91.251
Varmecentral	0	177.546	0
Låseservice	10.000	5.724	5.459
Nye varmemålere	20.000	65.375	125.043
Selvrisko forsikring	0	36.076	99.088
Indhegning af affaldscontainere	124.000	124.201	0
Havehold	0	4.840	0
Diverse vedligeholdelse	100.000	30.063	144.528
	644.000	1.093.589	665.359
2 Anden gæld			
Diverse kreditorer		69.655	56.613
Afsat årsopgørelse el		0	51.647
Afsat årsopgørelse FORS		74.588	215.732
Afsat el		40.000	0
Afsat revisorhonorar		21.500	21.000
		205.743	344.992

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 pro-rata for fælleslån i Nordea, kr. 17.406.052 pr. 31/12 2023.

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-02-20 12:46:16 UTC



Ingrid Helbæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-20 18:43:56 UTC



Birte Vibeke Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 130.225.xxx.xxx

2024-02-21 10:15:18 UTC



Jan Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-02-21 18:20:31 UTC



Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 213.163.xxx.xxx

2024-02-23 16:54:20 UTC



Hans Jesper Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: 4451e194-4512-477d-85a2-fc788700ecdd

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-02 10:16:03 UTC



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/validator>**

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."

Lars Christian Schjødt Ankersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision statsaut. revisionspart...

Serienummer: a944d26c-b34a-4cc6-9e7f-1808f691c1bb

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-03 13:33:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: BMTXW-60W45-F0GDJ-6TVMI-K4KSL-5L3EN

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/validator>**