

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

(CVR-nr. 28 62 24 65)

Årsrapport for 2024

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 2024 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 19. februar 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 19. februar 2025

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 2024

8

Ej revideret
Budget
2024

		2024 kr.	2023 kr.
	Indtægter		
4.270.080	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	4.270.080	4.145.280
4.000	Diverse indtægter	24.627	4.000
4.274.080	Indtægter i alt	4.294.707	4.149.280
	Nettoudgifter		
	Afgifter		
0	Vandforbrug	495	260
681.000	Renovation + container	667.770	660.834
134.000	El-forbrug	120.568	127.752
315.000	Forsikringer	318.485	298.815
3.000	Andre abonnementer	2.970	2.132
	Vicevært og renholdelse		
138.000	Trappevask	133.257	137.064
17.000	Vinduespolering og rengøring	16.565	16.565
1.500.000	Vicevært	1.499.806	1.421.593
150.000	Snerydning	140.383	144.727
	Administration		
250.300	Administrationshonorar	250.243	247.765
22.000	Revisorhonorar	22.250	21.750
10.000	Advokathonorar	0	0
93.000	Varmeregnskabshonorar	21.862	108.037
36.000	Vandregnskabshonorar	37.500	35.938
33.500	Diverse	32.942	32.581
	Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)		
649.000	Årets udgifter	752.154	1.093.589
	Renter		
0	Renter, bank	-2.569	0
4.031.800	Nettoudgifter i alt	4.014.681	4.349.402
242.280	ÅRETS RESULTAT	280.026	-200.122

AKTIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Ejendom	11.850	11.850
Anlægsaktiver i alt	11.850	11.850
Tilgodehavende fællesbidrag	1.951	0
Tilgodehavende rørprojekt	16.679.336	17.541.540
Tilgodehavende årsopgørelse FORS	10.270	0
Andre tilgodehavender	16.906	0
Forudbetalte omkostninger	163.497	154.987
Tilgodehavender i alt	16.871.960	17.696.527
Nordea Bank, 9040-821799	502.569	0
Nordea Bank, 6881-842236	861.592	891.141
Likvide beholdninger	1.364.161	891.141
AKTIVER I ALT	18.247.971	18.599.518

PASSIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Saldo 1/1	306.805	506.927
Overført resultat	280.026	-200.122
EGENKAPITAL I ALT	586.831	306.805
Bygge kredit Nordea	16.330.318	16.746.052
Langfristet gæld i alt	16.330.318	16.746.052
Bygge kredit Nordea	660.000	660.000
Varmeregnskab	169.148	327.084
Vandregnskab	174.937	345.802
Forudbetalte fællesbidrag	567	7.532
Deposita	500	500
2 Anden gæld	325.670	205.743
Kortfristet gæld i alt	1.330.822	1.546.661
PASSIVER I ALT	18.247.971	18.599.518
3 Modtagne sikkerhedsstillelser fra medlemmerne		

	Ej revideret Budget 2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Fjernvarmeprojekt	0	370.000	0
El ventilation	35.000	0	0
Beplantning	50.000	0	0
Ladestander	0	0	72.756
Maler	0	14.344	25.458
Murer	0	74.518	0
Snedker/tømrer	100.000	80.279	41.111
Glarmester	10.000	4.094	40.811
VVS	100.000	73.197	99.744
Varmeanlæg	54.000	55.724	53.120
Elektriker	25.000	0	34.188
Kloakarbejde	100.000	13.271	282.576
Varmecentral	50.000	33.034	177.546
Låseservice	10.000	0	5.724
Nye varmemålere	15.000	17.256	65.375
Selvrisko forsikring	0	0	36.076
Indhegning af affaldscontainere	0	0	124.201
Havehold	0	0	4.840
Diverse vedligeholdelse	100.000	16.437	30.063
	649.000	752.154	1.093.589
2 Anden gæld			
Diverse kreditorer		130.569	69.655
Afsat årsopgørelse FORS		138.101	74.588
Afsat el		35.000	40.000
Afsat revisorhonorar		22.000	21.500
		325.670	205.743

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. 16.990.318 pr. 31/12 2024.

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 A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-02-19 10:28:50 UTC



Jan Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-02-19 15:04:18 UTC



Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-02-20 12:20:26 UTC



Birte Vibeke Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 130.225.xxx.xxx

2025-02-21 10:30:38 UTC



Ingrid Helbæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 85.81.xxx.xxx

2025-02-27 10:55:10 UTC



Hans Jesper Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: 03aaa57e-f844-49b1-b224-2825923c3dfd

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-27 17:15:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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: 80.63.xxx.xxx

2025-02-28 06:32:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter