

E/F Rosagården 1-5

Gartnervang 10 - 48

4000 Roskilde

(CVR-nr. 28 62 24 65)

Årsrapport for 2025

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
Annesofie Wenningfeldt

Revisor

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6
4600 Køge
Telefon 56 64 05 00
www.addere.dk
post@addere.dk

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 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 6. februar 2026

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Lars Evald Jensen

Birthe Nielsen

Ingrid Helbæk

Annesofie Wenningfeldt

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 renskabsbrugerne 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 6. februar 2026

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 årsregnskabets aflæggelse, 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 2025

8

Ej revideret
Budget
2025

		2025 kr.	2024 kr.
	Indtægter		
4.398.240	Opkrævning af ordinære fællesbidrag	4.398.240	4.270.080
4.000	Diverse indtægter	4.314	24.627
4.402.240	Indtægter i alt	4.402.554	4.294.707
	Nettoudgifter		
	Afgifter		
0	Vandforbrug	0	495
595.000	Renovation	593.435	638.215
30.000	Container	35.922	18.080
12.000	Skadedyrsbekæmpelse	11.475	11.475
130.000	El-forbrug	141.039	120.568
330.000	Forsikringer	329.661	318.485
3.000	Andre abonnementer	3.072	2.970
	Vicevært og renholdelse		
135.000	Trappevask	131.026	133.257
17.000	Vinduespolering og rengøring	16.565	16.565
1.562.000	Vicevært	1.560.312	1.499.806
150.000	Snerydning	148.464	140.383
	Administration		
252.803	Administrationshonorar	252.745	250.243
23.000	Revisorhonorar	23.000	22.250
10.000	Advokathonorar	0	0
68.750	Rådgiverhonorar	37.500	0
39.000	Varmeregnskabshonorar	38.625	21.862
15.000	Vandregnskabshonorar	12.875	37.500
38.000	Diverse	28.852	32.942
	Vedligeholdelse og forbedringer (note 1)		
911.450	Årets udgifter	411.438	752.154
	Renter		
0	Renter, bank	-1.130	-2.569
4.322.003	Nettoudgifter i alt	3.774.876	4.014.681
80.237	ÅRETS RESULTAT	627.678	280.026

AKTIVER

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Ejendom	11.850	11.850
Anlægsaktiver i alt	11.850	11.850
Tilgodehavende fællesbidrag	3.320	1.951
Tilgodehavende rørprojekt	15.465.357	16.679.336
Tilgodehavende fjernvarmeprojekt	61.860	0
Tilgodehavende årsopgørelse FORS	44.253	10.270
Andre tilgodehavender	17.392	16.906
Forudbetalte omkostninger	166.411	163.497
Tilgodehavender i alt	15.758.593	16.871.960
Nordea Bank, 9040-821799	503.699	502.569
Nordea Bank, 6881-842236	700.731	861.592
Likvide beholdninger	1.204.430	1.364.161
AKTIVER I ALT	16.974.873	18.247.971

PASSIVER

<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	Saldo 1/1	586.831	306.805
	Overført resultat	627.678	280.026
	EGENKAPITAL I ALT	1.214.509	586.831
	Bygge kredit Nordea	15.366.104	16.330.318
	Langfristet gæld i alt	15.366.104	16.330.318
	Bygge kredit Nordea	0	660.000
	Varmeregnskab	74.194	169.148
	Vandregnskab	133.936	174.937
	Forudbetalte fællesbidrag	7.015	567
	Deposita	500	500
2	Anden gæld	178.615	325.670
	Kortfristet gæld i alt	394.260	1.330.822
	PASSIVER I ALT	16.974.873	18.247.971
3	Modtagne sikkerhedsstillelser fra medlemmerne		

	Ej revideret Budget 2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
1 Vedligeholdelse og forbedringer			
Fjernvarmeprojekt	80.000	0	370.000
El ventilation	123.450	127.440	0
Beskæring/beplantning	50.000	3.311	0
Maler	0	0	14.344
Murer	55.000	37.589	74.518
Snedker/tømrer	100.000	0	80.279
Garmester	10.000	0	4.094
VVS	100.000	47.605	73.197
Varmeanlæg	58.000	56.715	55.724
Elektriker	25.000	24.532	0
Kloakarbejde	100.000	8.964	13.271
Varmecentral	50.000	19.292	33.034
Låseservice	10.000	15.721	0
Nye varmemålere	30.000	6.518	17.256
Bekæmpelse af måger	20.000	3.043	
Diverse vedligeholdelse	100.000	60.708	16.437
	911.450	411.438	752.154
2 Anden gæld			
Diverse kreditorer		29.389	130.569
Afsat årsopgørelse FORS		67.872	138.101
Afsat snerydning		25.382	0
Afsat el		32.972	35.000
Afsat revisorhonorar		23.000	22.000
		178.615	325.670

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. 15.366.104 pr. 31/12 2025.

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

2026-02-06 15:17:01 UTC



Ingrid Helbæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-02-06 15:17:38 UTC



Jan Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 188.181.xxx.xxx

2026-02-07 17:00:01 UTC



Annesofie Wenningfeldt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: be46b29b-7927-4535-8749-fa7459ccede9

IP: 109.59.xxx.xxx

2026-02-08 16:01:47 UTC



Birte Vibeke Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2026-02-08 18:34:52 UTC



Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 213.163.xxx.xxx

2026-02-10 15:00:53 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers 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

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

IP: 80.63.xxx.xxx

2026-02-10 16:14:16 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.