

Ejerforeningen Rosagården 8 - 10

Ros Torv 1,2, 4000 Roskilde
CVR-nr. 28 62 24 81

Årsrapport for 2023

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 15

Foreningen

Ejerforeningen Rosagården 8 - 10
c/o Real Administration A/S
Ros Torv 1,2
4000 Roskilde
Telefon: 46 35 18 43
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 28 62 24 81
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelse

Anne Didder Jensen
Per Buch-Larsen
Birgitte Grønnemose
Helle Dysted
Anders Frederiksen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejerforeningen Rosagården 8 - 10.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Foreningens vedtægter og Årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. april 2024

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Anne Didder Jensen
Formand

Per Buch-Larsen

Birgitte Grønnemose

Helle Dysted

Anders Frederiksen

Til medlemmet i Ejerforeningen Rosagården 8 - 10**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Rosagården 8 - 10 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Foreningens vedtægter og Årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med Foreningens vedtægter og Årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

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 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Foreningens vedtægter og Årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige. 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 regnskabsbrugere 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, modifi-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

cere 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.

Roskilde, den 4. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Note	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK
Fællesudgifter	1.390.766	1.390.766	1.390.766
Kælderleje	20.681	17.450	17.390
Fibernet	85.536	85.536	85.536
Indtægter i alt	1.496.983	1.493.752	1.493.692
1 Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.	-363.027	-462.342	-395.778
2 Renholdelse	-178.426	-176.000	-171.105
3 Vedligeholdelse	-625.026	-939.286	-757.192
4 Administrationsomkostninger	-201.840	-192.191	-149.784
Udgifter i alt	-1.368.319	-1.769.819	-1.473.859
Resultat før finansielle poster	128.664	-276.067	19.833
Finansielle indtægter	2.316	0	0
Finansielle omkostninger	-1.000	0	-13.793
Finansielle poster i alt	1.316	0	-13.793
Årets resultat	129.980	-276.067	6.040
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	129.980	-276.067	6.040
I alt	129.980	-276.067	6.040

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
AKTIVER		
Note		
Andre tilgodehavender	17.925	0
Tilgodehavender	27.637	51.860
Tilgodehavende brugsvandsinstallation, fælleslån 1	1.446.210	1.588.599
Tilgodehavende rørprojekt, fælleslån 2	6.582.617	6.870.860
Tilgodehavender i alt	8.074.389	8.511.319
Indestående i bank	1.455.156	1.868.066
Likvide beholdninger i alt	1.455.156	1.868.066
Omsætningsaktiver i alt	9.529.545	10.379.385
Aktiver i alt	9.529.545	10.379.385

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
PASSIVER		
Note		
Saldo, primo	1.046.908	1.040.868
Overført resultat	129.980	6.040
Egenkapital i alt	1.176.888	1.046.908
Hensat til vedligeholdelse primo	0	550.000
Hensatte forpligtelser i alt	0	550.000
Fælleslån 1 - Brugsvandsinstallation	1.446.207	1.588.593
Fælleslån 2 - Rørprojekt	6.582.616	6.870.861
Deposita	6.277	5.890
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.035.100	8.465.344
⁵ Anden gæld	317.557	317.133
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	317.557	317.133
Gældsforpligtelser i alt	8.352.657	8.782.477
Passiver i alt	9.529.545	10.379.385

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.

Elforbrug	52.904	95.000	103.132
Varmeregnskabshonorar	28.438	28.500	26.752
Renovation	187.931	245.088	175.786
Forsikringer	93.754	93.754	90.108
I alt	363.027	462.342	395.778

2. Renholdelse

Vinduespudsning	5.619	6.000	5.403
Snerydning	24.097	25.000	21.138
Ejendomsservice	148.710	145.000	144.564
I alt	178.426	176.000	171.105

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse

Varmeanlæg	28.758	0	0
Hegn ved skraldeområder	72.719	70.000	0
Brugsvandsinstallationer	0	0	14.679
Sikringswire på blok 2 & 3	45.528	100.000	330.000
Elektriker	0	0	32.016
Årligt eftersyn af faldsikring og tag	4.121	20.500	0
Vandskader	12.871	0	93.744
Udskiftning af vinduer i opgang 4	24.529	30.000	0
Trappevask	43.525	50.000	60.672
Reparation af trappertrin	81.725	30.000	0
Diverse vedligeholdelse	25.978	100.000	67.399
Container	15.664	25.000	17.723
Partiel renovering af kloakker	732.687	976.750	54.125
Falck hjertestarter	1.385	1.500	1.298
Fibernet	85.536	85.536	85.536
Anvendt af grundfond	-550.000	-550.000	0
I alt	625.026	939.286	757.192

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto og kopi	5.405	7.500	6.508
Domæne og hosting	180	250	180
Gebyrer	12.888	8.000	8.314
Revisorhonorar	16.000	16.000	15.750
Rådgivere	31.219	25.000	0
Administrationshonorar	107.691	107.691	98.259
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	19.750	19.750
Øvrige administrationsomkostninger	2.850	0	0
Generalforsamling og møder	5.857	8.000	1.023
I alt	201.840	192.191	149.784

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
5. Anden gæld		
Kreditorer	140.008	22.289
Skyldige omkostninger	50.534	110.581
Forbrugsregnskab vand	26.323	41.374
Forbrugsregnskab varme	100.692	142.889
I alt	317.557	317.133

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Foreningens vedtægter og Årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Foreningens indtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører, indtægterne måles til dagsværdi.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter produktionsomkostninger, salgsomkostninger, lokale omkostninger og administrationsomkostningersamt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-04 12:08:30 UTC



Kenneth Brøndum

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-04-04 13:09:30 UTC



Per Buch-Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 440df454-6182-461a-af58-4e29f793915a

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-04-04 14:27:52 UTC



Helle Dysted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 988faeb6-d4fa-45ad-831a-ed098e002671

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-04-05 11:31:15 UTC



Anders Lindskov Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d1ce24ad-7e68-4ec1-ac34-1346a18eb49c

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-05 12:46:43 UTC



Birgitte Grønnemose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3d665223-61b8-411d-b328-79be45c5cb07

IP: 83.73.xxx.xxx

2024-04-07 10:16:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: WZOWL-HZPU6-880XE-Y3QTU-3DP0Y-6DGEM

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."

Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e7a572e3-e6b9-43a8-9e0a-59ebd349cf84

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-04-08 14:19:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: WZOWL-HZPU6-880XE-Y3QTU-3DP0Y-6DGEM

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**