



**addere revision**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

**E/F Rosagården 8-10**

**Vognmandsmarken 2 - 12**

**4000 Roskilde**

**Årsrapport for 2021**

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>1</b>
	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Bestyrelsens underskrifter</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>8</b>
<b>Balance</b>	<b>9</b>
<b>Noter</b>	<b>11</b>

**Foreningen**

Ejerforeningen Rosagården 8-10

Vognmandsmarken 2-12  
4000 Roskilde

Matr.nr. 12BC Vestermarken Roskilde Jorder.  
Matr.nr. 12EG Vestermarken Roskilde Jorder.

Roskilde

**Administrator**

Real Administration A/S  
Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde  
[www.realadmin.dk](http://www.realadmin.dk)

**Bestyrelse**

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

**Revisor**

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6  
4600 Køge  
Telefon 56 64 05 00  
Telefax 56 64 05 25  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)  
[post@addere.dk](mailto:post@addere.dk)

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejerforeningen Rosagården 8-10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Roskilde, den 16. marts 2022

**Bestyrelse**

\_\_\_\_\_  
Anne Didder Jensen, formand

\_\_\_\_\_  
Per Buch-Larsen

\_\_\_\_\_  
Birgitte Grønnemose

\_\_\_\_\_  
Helle Dysted

\_\_\_\_\_  
Anders Frederiksen

### Til medlemmerne i E/F Rosagården 8-10

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Rosagården 8-10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 16. marts 2022

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Ankersen  
statsautoriseret revisor

Årsregnskab for ejerforeningen Rosagården 8-10 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

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

## **BALANCEN**

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi på balancedagen.



	Ej revideret Budget 2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
<b>Indtægter</b>			
Opkrævning af ordinære fællesbidrag	1.390.766	1.390.766	1.390.766
Kælderleje	10.680	13.920	21.590
Fibernet	115.776	85.041	116.271
Øvrige indtægter	0	0	33.783
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.517.222</b>	<b>1.489.727</b>	<b>1.562.410</b>
<b>Nettoudgifter</b>			
<b>Afgifter (note 1)</b>	260.000	286.896	266.790
<b>Vicevært og renholdelse (note 2)</b>	192.505	200.108	175.551
<b>Administration (note 3)</b>	171.445	173.647	237.956
<b>Vedligeholdelse og forbedringer (note 4)</b>			
Årets udgifter	180.000	248.839	100.307
Fibernet	120.816	85.536	120.816
<b>Renter</b>			
Renter bank	0	7.751	3
<b>Nettoudgifter i alt</b>	<b>924.766</b>	<b>1.002.777</b>	<b>901.423</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>592.456</b>	<b>486.950</b>	<b>660.987</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført til senere vedligeholdelse	250.000	300.000	250.000
Overført årets resultat	342.456	186.950	410.987
<b>Disponeret i alt</b>	<b>592.456</b>	<b>486.950</b>	<b>660.987</b>

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Tilgodehavende fællesbidrag	4.196	0
Forudbetalt forsikring	36.381	23.829
Fælleslån brugsvandsinstallation 2018	1.702.900	1.780.020
Rørprojekt 2021	5.987.081	696.453
Forsikringssager	0	39.600
Andre tilgodehavender	6.499	7.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.737.057</b>	<b>2.547.402</b>
Nordea	0	472.454
Spar Nord	1.001.377	6.007
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.001.377</b>	<b>478.461</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.738.434</b>	<b>3.025.863</b>

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Overført overskud primo	853.916	442.929
Overført årets resultat	186.950	410.987
	<b>1.040.866</b>	<b>853.916</b>
Hensat til vedligeholdelse primo	250.000	0
Hensat i året	300.000	250.000
	<b>550.000</b>	<b>250.000</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.590.866</b>	<b>1.103.916</b>
Nyt varmeregnskab	49.474	5.635
Nyt vandregnskab	16.343	23.805
Fælleslån brugsvandsinstallation 2018	1.684.186	1.779.220
Byggecredit	5.245.803	0
Deposita	4.360	4.360
5 Anden gæld	147.402	108.927
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>7.147.568</b>	<b>1.921.947</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.738.434</b>	<b>3.025.863</b>
6 Modtagne sikkerhedsstillelser fra medlemmerne		

**Noter**

11

	Ej revideret Budget 2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Afgifter</b>			
Renovation	125.000	140.787	129.991
Container	30.000	26.207	29.437
El-forbrug	55.000	50.607	47.721
Forsikringer	50.000	62.681	42.666
Falck-abonnement hjertestarter	0	6.614	16.975
	<b>260.000</b>	<b>286.896</b>	<b>266.790</b>
<b>2 Vicevært og renholdelse</b>			
Trappevask	45.000	40.300	41.454
Vinduespolering	5.000	5.245	5.092
Vicevært	122.505	103.750	122.505
Snerydning	20.000	50.813	6.500
	<b>192.505</b>	<b>200.108</b>	<b>175.551</b>
<b>3 Administration</b>			
Administrationshonorar	95.120	95.120	95.120
Revisorhonorar	14.875	16.000	15.250
Rådgiverhonorar	0	0	55.665
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.250	19.250
Varmeregnskabshonorar	22.000	26.525	24.334
Gebyrer, kontorhold, porto, kopi, domæne og møder	20.200	16.752	20.332
Øvrige administrationsomkostninger	0	0	3.750
Tab varmeregnskab	0	0	4.255
	<b>171.445</b>	<b>173.647</b>	<b>237.956</b>

**Noter**

12

	Ej revideret Budget 2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>4 Vedligeholdelse og forbedringer</b>			
VVS	0	11.448	29.423
Elektriker	0	10.982	9.993
Låseservice	0	0	-500
Selvriscici forsikring	30.000	0	5.516
Kloakundersøgelse	0	178.013	0
Vandskader	0	0	39.105
Energimærke	0	22.500	0
Diverse	150.000	25.896	16.770
	<u>180.000</u>	<u>248.839</u>	<u>100.307</u>
<b>5 Anden gæld</b>			
Diverse kreditorer		87.743	17.307
Afsat FORS		27.342	64.087
Afsat el		17.067	12.658
Afsat revisorhonorar		15.250	14.875
		<u>147.402</u>	<u>108.927</u>
<b>6 Modtagne sikkerhedsstillelser fra medlemmerne</b>			

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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helle Dysted

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-933618154490

IP: 80.199.xxx.xxx

2022-03-16 15:08:04 UTC

NEM ID 

## Christina Hegner

### Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-03-16 15:19:14 UTC

NEM ID 

## Lars Ankersen

### Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-03-16 18:05:12 UTC

NEM ID 

## Anders Lindskov Frederiksen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-345656382791

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-16 19:03:49 UTC

NEM ID 

## Per Buch-Larsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-149109319068

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-16 20:33:39 UTC

NEM ID 

## Anne Didder Jensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-000820904116

IP: 2.130.xxx.xxx

2022-03-18 15:03:22 UTC

NEM ID 

## Birgitte Grønnemose

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-879496375553

IP: 130.228.xxx.xxx

2022-03-18 15:21:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FW4V5-GJJXA-KKF18-MTKX5-EDN7B-KT4BG

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](mailto: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/validate>