

Ejerforeningen Rosagården 8 - 10

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

Årsrapport for 2022

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. marts 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 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 7. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Note	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
Fællesudgifter	1.390.766	1.390.766	1.390.766
Kælderleje	17.390	13.920	13.920
Fibernet	85.536	85.536	85.041
Indtægter i alt	1.493.692	1.490.222	1.489.727
1 Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.	-395.778	-306.000	-280.600
2 Renholdelse	-171.105	-190.500	-159.808
3 Vedligeholdelse	-757.192	-774.536	-407.496
4 Administrationsomkostninger	-149.784	-157.209	-147.122
Udgifter i alt	-1.473.859	-1.428.245	-995.026
Resultat før finansielle poster	19.833	61.977	494.701
Finansielle omkostninger	-13.793	-11.000	-7.751
Finansielle poster i alt	-13.793	-11.000	-7.751
Årets resultat	6.040	50.977	486.950
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	6.040	50.977	486.950
I alt	6.040	50.977	486.950

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Andre tilgodehavender	0	6.499
Forudbetalinger	0	36.381
Tilgodehavender	51.860	4.196
Tilgodehavende brugsvandsinstallation, fælleslån 1	1.588.599	1.702.900
Tilgodehavende rørprojekt, fælleslån 2	6.870.860	5.987.081
Tilgodehavender i alt	8.511.319	7.737.057
Indestående i bank	1.868.066	1.001.377
Likvide beholdninger i alt	1.868.066	1.001.377
Omsætningsaktiver i alt	10.379.385	8.738.434
Aktiver i alt	10.379.385	8.738.434

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Saldo, primo	1.040.868	366.966
Overført resultat	6.040	486.950
Øvrige egenkapitalbevægelser 3	0	186.950
Egenkapital i alt	1.046.908	1.040.866
Hensat til vedligeholdelse primo	550.000	250.000
Hensat i året	0	300.000
Hensatte forpligtelser i alt	550.000	550.000
Fælleslån 1 - Brugsvandsinstallation	1.588.593	1.684.186
Fælleslån 2 - Rørprojekt	6.870.861	0
Byggecredit	0	5.245.803
Deposita	5.890	4.360
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.465.344	6.934.349
⁵ Anden gæld	317.133	213.219
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	317.133	213.219
Gældsforpligtelser i alt	8.782.477	7.147.568
Passiver i alt	10.379.385	8.738.434

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.

Elforbrug	103.132	60.000	50.607
Varmeregnskabshonorar	26.752	27.000	26.525
Renovation	175.786	145.000	140.787
Forsikringer	90.108	74.000	62.681
I alt	395.778	306.000	280.600

2. Renholdelse

Vinduespudsning	5.403	5.500	5.245
Snerydning	21.138	50.000	50.813
Ejendomsservice	144.564	135.000	103.750
I alt	171.105	190.500	159.808

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
3. Vedligeholdelse			
VVS	0	0	11.448
Fugearbejde	0	50.000	0
Brugsvandsinstallationer	14.679	0	0
Renovering af tag	330.000	400.000	0
Elektriker	32.016	0	10.982
Vandskader	93.744	0	0
Trappevask	60.672	50.000	40.300
Energimærke	0	7.000	22.500
Diverse vedligeholdelse	67.399	100.000	25.896
Container	17.723	30.000	26.207
Kloakservice	54.125	600.000	178.013
Falck hjertestarter	1.298	2.000	6.614
Fibernet	85.536	85.536	85.536
Anvendt af grundfond	0	-550.000	0
I alt	757.192	774.536	407.496

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto og kopi	6.508	14.000	16.752
Domæne og hosting	180	200	0
Gebyrer	8.314	7.000	0
Revisorhonorar	15.750	16.000	16.000
Administrationshonorar	98.259	98.259	95.120
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	19.750	19.250
Generalforsamling og møder	1.023	2.000	0
I alt	149.784	157.209	147.122

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK
5. Anden gæld		
Kreditorer	22.289	87.743
Skyldige omkostninger	110.581	59.659
Forbrugsregnskab vand	41.374	16.343
Forbrugsregnskab varme	142.889	49.474
I alt	317.133	213.219

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.

BALANCE

Tilgodehavender

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 registeret, 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

2023-03-07 10:45:15 UTC



Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32895468-RID:40271107

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-07 10:47:47 UTC



Per Buch-Larsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.61.xxx.xxx

2023-03-07 12:17:56 UTC



Anders Lindskov Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-07 12:55:13 UTC



Helle Dysted

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-03-10 09:34:50 UTC



Birgitte Grønnemose

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-11 11:07:35 UTC



Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-16 12:15:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8JVM5-LEBE5-2HB20-X5ZZK-0BNWJ-QE7EY

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>