

Ejerforeningen Rosagården 8 - 10

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

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: YLNJO-NGVEI-MYESM-IX3WL-KI2JK-OYBSD

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
Anders Frederiksen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. marts 2025

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Anne Didder Jensen
Formand

Per Buch-Larsen

Birgitte Grønnemose

Anders Frederiksen

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Rosagården 8 - 10 for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 6. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Fællesudgifter	1.390.766	1.390.766	1.390.766
Kælderleje	25.463	21.000	20.681
Fibernet	85.536	85.536	85.536
Carport	10.500	42.000	0
Øvrige indtægter	2.500	0	0
Indtægter i alt	1.514.765	1.539.302	1.496.983
1 Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.	-365.966	-349.000	-334.589
2 Renholdelse	-303.875	-257.500	-226.072
3 Vedligeholdelse	-910.268	-890.636	-577.380
4 Administrationsomkostninger	-220.944	-198.706	-230.278
Udgifter i alt	-1.801.053	-1.695.842	-1.368.319
Resultat før finansielle poster	-286.288	-156.540	128.664
Finansielle indtægter	3.200	0	2.316
Finansielle omkostninger	-1.000	0	-1.000
Finansielle poster i alt	2.200	0	1.316
Årets resultat	-284.088	-156.540	129.980
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	-284.088	-156.540	129.980
I alt	-284.088	-156.540	129.980

AKTIVER

Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Udlæg for lejere	1.411	0
Andre tilgodehavender	12.249	17.925
Tilgodehavender	21.520	27.637
Tilgodehavende brugsvandsinstallation, fælleslån 1	1.320.020	1.446.210
Tilgodehavende rørprojekt, fælleslån 2	6.036.017	6.582.617
Tilgodehavender i alt	7.391.217	8.074.389
Indestående i bank	974.443	1.455.156
Likvide beholdninger i alt	974.443	1.455.156
Omsætningsaktiver i alt	8.365.660	9.529.545
Aktiver i alt	8.365.660	9.529.545

PASSIVER

Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Saldo, primo	1.176.889	1.046.908
Overført resultat	-284.088	129.980
Egenkapital i alt	892.801	1.176.888
Fælleslån 1 - Brugsvandsinstallation	1.320.030	1.446.207
Fælleslån 2 - Rørprojekt	6.036.117	6.582.616
Deposita	15.825	6.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.371.972	8.035.100
⁵ Anden gæld	100.887	317.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	100.887	317.557
Gældsforpligtelser i alt	7.472.859	8.352.657
Passiver i alt	8.365.660	9.529.545

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.

Elforbrug	48.977	50.000	52.904
Renovation	193.958	200.000	187.931
Forsikringer	98.709	99.000	93.754
Selvrisiko forsikringssager	24.322	0	0
I alt	365.966	349.000	334.589

2. Renholdelse

Vinduespudsning	5.787	6.000	5.619
Snerydning	38.419	30.000	24.097
Ejendomsservice	162.716	150.000	148.710
Årligt eftersyn af faldsikring	12.488	13.000	4.121
Årligt eftersyn af tage	15.960	8.500	0
Trappevask	68.505	50.000	43.525
I alt	303.875	257.500	226.072

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse

Varmeanlæg	19.686	30.000	28.758
Hegn ved skraldeområder	0	0	72.719
Sikringswire på blok 2 & 3	0	0	45.528
Facaderens	67.400	68.000	0
Gelændere ned til cykelkældre	0	20.000	0
Vandskader	9.516	0	12.871
Udskiftning af vinduer i opgang 4	0	0	24.529
Reparation af trappertrin	0	0	81.725
Diverse vedligeholdelse	131.874	100.000	25.978
Container	4.426	5.000	15.664
Partiel renovering af kloakker	180.500	180.500	732.687
Falck hjertestarter	1.455	1.600	1.385
Fibernet	85.536	85.536	85.536
Køb af carporte	409.875	400.000	0
Anvendt af grundfond	0	0	-550.000
I alt	910.268	890.636	577.380

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto og kopi	984	3.000	5.405
Domæne og hosting	190	250	180
Gebyrer	12.388	13.000	12.888
Revisorhonorar	16.000	16.000	16.000
Rådgivere	25.594	0	31.219
Varmeregnskabshonorar	32.423	30.000	28.438
Administrationshonorar	108.706	108.706	107.691
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	19.750	19.750
Øvrige administrationsomkostninger	0	0	2.850
Generalforsamling og møder	4.909	8.000	5.857
I alt	220.944	198.706	230.278

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

5. Anden gæld

Kreditorer	12.913	140.008
Skyldige omkostninger	55.972	50.534
Forbrugsregnskab vand	0	26.323
Forbrugsregnskab varme	31.168	100.692
Restancekonto	834	0
I alt	100.887	317.557

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, lokaleomkostninger 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

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-03-06 09:13:57 UTC



Kenneth Brøndum

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-03-06 09:16:03 UTC



Per Buch-Larsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-03-07 10:12:46 UTC



Anders Lindskov Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-03-07 13:37:14 UTC



Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-07 19:52:59 UTC



Birgitte Grønnemose

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-11 12:05:37 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