

Ejerforeningen Rosagården 8 - 10

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

Årsrapport for 2025

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
Rico Lippert Kehler

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. marts 2026

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Anne Didder Jensen
Formand

Per Buch-Larsen

Birgitte Grønnemose

Anders Frederiksen

Rico Lippert Kehler

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Rosagården 8 - 10 for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Note	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
Fællesudgifter	1.524.101	1.524.100	1.390.766
Kælderleje	28.022	25.000	25.463
Fibernet	85.536	85.536	85.536
Carport	42.000	42.000	10.500
Øvrige indtægter	2.500	0	2.500
Diverse indtægter, ejendom	250	0	0
Indtægter i alt	1.682.409	1.676.636	1.514.765
1 Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.	-335.256	-355.000	-365.966
2 Renholdelse	-252.229	-247.500	-303.875
3 Vedligeholdelse	-344.032	-674.136	-910.268
4 Administrationsomkostninger	-322.528	-308.914	-220.944
Udgifter i alt	-1.254.045	-1.585.550	-1.801.053
Resultat før finansielle poster	428.364	91.086	-286.288
Finansielle indtægter	379	0	3.200
Finansielle omkostninger	-981	0	-1.000
Finansielle poster i alt	-602	0	2.200
Årets resultat	427.762	91.086	-284.088
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	427.762	91.086	-284.088
I alt	427.762	91.086	-284.088

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
AKTIVER		
Note		
Udlæg for lejere	0	1.411
Andre tilgodehavender	0	12.249
Vandregnskab	9.303	0
Tilgodehavender	22.093	21.520
Tilgodehavende brugsvandsinstallation, fælleslån 1	1.196.581	1.320.020
Tilgodehavende rørprojekt, fælleslån 2	5.592.876	6.036.017
Periodeafgrænsningsposter	104.421	0
Tilgodehavender i alt	6.925.274	7.391.217
Indestående i bank	1.308.098	974.443
Likvide beholdninger i alt	1.308.098	974.443
Omsætningsaktiver i alt	8.233.372	8.365.660
Aktiver i alt	8.233.372	8.365.660

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
PASSIVER		
Note		
Saldo, primo	892.801	1.176.889
Overført resultat	427.762	-284.088
Egenkapital i alt	1.320.563	892.801
Fælleslån 1 - Brugsvandsinstallation	1.198.574	1.320.030
Fælleslån 2 - Rørprojekt	5.602.907	6.036.117
Deposita	16.422	15.825
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.817.903	7.371.972
⁵ Anden gæld	94.906	100.887
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	94.906	100.887
Gældsforpligtelser i alt	6.912.809	7.472.859
Passiver i alt	8.233.372	8.365.660

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

1. Forbrugsomkostninger og forsikringer mv.

Elforbrug	46.711	50.000	48.977
Renovation	179.976	200.000	193.958
Ekstra tømning af renovation	1.500	0	0
Forsikringer	102.069	105.000	98.709
Selvrisiko forsikringssager	5.000	0	24.322
I alt	335.256	355.000	365.966

2. Renholdelse

Vinduespudsning	5.932	6.000	5.787
Snerydning	23.190	40.000	38.419
Ejendomsservice	167.889	130.000	162.716
Årligt eftersyn af faldsikring	12.488	13.000	12.488
Årligt eftersyn af tage	0	8.500	15.960
Trappevask	42.730	50.000	68.505
I alt	252.229	247.500	303.875

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse

Varmeanlæg	40.420	30.000	19.686
Elektrolyse af varmtvandsbeholdere	76.510	100.000	0
Reparation af tag	50.000	50.000	0
Facaderens	4.750	12.000	67.400
Gelændere ned til cykelkældre	0	20.000	0
Vandskader	17.929	0	9.516
Maling af carporte	0	200.000	0
Røgalarm	8.293	75.000	0
Diverse vedligeholdelse	59.075	100.000	131.874
Container	0	0	4.426
Partiel renovering af kloakker	0	0	180.500
Falck hjertestarter	1.519	1.600	1.455
Fibernet	85.536	85.536	85.536
Køb af carporte	0	0	409.875
I alt	344.032	674.136	910.268

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto og kopi	0	2.000	984
Domæne og hosting	190	250	190
Gebyrer	15.468	13.000	12.388
Revisorhonorar	16.375	16.000	16.000
Rådgivere	93.063	100.000	25.594
Advokathonorar	25.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	37.825	35.000	32.423
Administrationshonorar	110.164	110.164	108.706
Bestyrelsesgodtgørelse	21.750	22.500	19.750
Generalforsamling og møder	2.693	10.000	4.909
I alt	322.528	308.914	220.944

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
5. Anden gæld		
Kreditorer	8.279	12.913
Skyldige omkostninger	64.779	55.972
Forbrugsregnskab varme	21.848	31.168
Restancekonto	0	834
I alt	94.906	100.887

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

2026-03-04 15:32:04 UTC



Anders Lindskov Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 8-10

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-03-04 15:35:08 UTC



Per Buch-Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 8-10

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-03-04 19:07:34 UTC



Rico Lippert Kehler

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 8-10

Serienummer: 1a9d7b03-4dad-41d0-ae8f-409149ba5f45

IP: 5.186.xxx.xxx

2026-03-04 21:31:50 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

2026-03-05 05:38:53 UTC



Birgitte Grønnemose

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Rosagården 8-10

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-03-08 17:41:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: TGNVM-GIHR4-J0040-GDWDX-09ABY-14C7G

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.”

Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 8-10

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-03-09 06:26:30 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.