

A/B Rosenhaven

Galpestykket 237-337, 4000 Roskilde
CVR-nr. 14 95 58 36

Årsrapport for 2019

Penneo dokumentnøgle: BSNC3-2JZE5-VVPLI-2V1KS-PZGT6-GPAWK

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

Andelsboligforeningen

A/B Rosenhaven
Galpestykket 237-337
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 14 95 58 36
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Torben Pedersen
Rikke Jensen
Susan Madsen
Claus Udengaard
Ulla Kvintel

Administration

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for A/B Rosenhaven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. februar 2020

Bestyrelse

Torben Pedersen
Formand

Rikke Jensen

Susan Madsen

Claus Udengaard

Ulla Kvintel

Administrator

Real Administration A/S

Til medlemmerne i A/B Rosenhaven**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rosenhaven for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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 årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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 andelsboligforeningen 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. februar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.556.556	1.556.595	1.531.479
Vaskeriindtægter	58.928	60.000	59.328
Indtægter vedrørende fællesarbejde	44.000	30.000	34.521
Antennebidrag, opkrævet	223.440	223.440	223.080
Indtægter i alt	1.882.924	1.870.035	1.848.408
1 Vedligeholdelse, løbende	-221.385	-185.000	-169.197
2 Ejendomsskat og forsikringer	-403.101	-395.000	-387.729
3 Forbrugsafgifter	-243.621	-250.000	-183.113
4 Renholdelse	-14.121	-42.500	-28.802
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-259.789	-230.000	-277.958
6 Administrationsomkostninger	-183.416	-203.000	-181.727
7 Øvrige foreningsomkostninger	-44.063	-53.500	-27.500
Omkostninger i alt	-1.369.496	-1.359.000	-1.256.026
Resultat før af- og nedskrivninger	513.428	511.035	592.382
Resultat før finansielle poster	513.428	511.035	592.382
Finansielle indtægter	170	0	357
Finansielle omkostninger	-557.318	-580.000	-565.259
Finansielle poster i alt	-557.148	-580.000	-564.902
Årets resultat	-43.720	-68.965	27.480

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
Forslag til resultatdisponering			
<i>Overført til "Andre reserver":</i>			
Henlæggelse til istandsættelse, vedligeholdelse	0	0	600.000
	0	0	600.000
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Overført restandel af årets resultat	-43.720	-68.965	-572.520
	-43.720	-68.965	-572.520
I alt	-43.720	-68.965	27.480

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	33.228.438	33.228.438
	Materielle anlægsaktiver i alt	33.228.438	33.228.438
	Anlægsaktiver i alt	33.228.438	33.228.438
	Vand- og varmeregnskaber	76.511	57.655
	Periodeafgrænsningsposter	166.520	88.662
	Tilgodehavender i alt	243.031	146.317
9	Likvide beholdninger	1.021.519	1.160.351
	Omsætningsaktiver i alt	1.264.550	1.306.668
	Aktiver i alt	34.492.988	34.535.106

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat	16.780.395	16.824.117
	Egenkapital før andre reserver	22.947.635	22.991.357
10	Andre reserver	1.134.986	1.134.986
	Andre reserver i alt	1.134.986	1.134.986
	Egenkapital i alt	24.082.621	24.126.343
11	Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	10.306.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.306.000	10.306.000
12	Anden gæld	104.367	102.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	104.367	102.763
	Gældsforpligtelser i alt	10.410.367	10.408.763
	Passiver i alt	34.492.988	34.535.106
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Fordeling af andelsværdi mv.		
17	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	6.167.240	16.824.115	1.134.986	24.126.341
Årets resultat	0	-43.720	0	-43.720
Saldo pr. 31.12.19	6.167.240	16.780.395	1.134.986	24.082.621

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	6.180	0	25.525
Murer	43.559	0	0
Tømrer	27.375	0	18.755
VVS	8.769	0	2.063
Elektriker	6.448	0	3.912
Kloak	1.641	0	1.094
Gartner	89.375	85.000	58.302
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	3.191	10.000	6.746
Køb af varmtvandsbeholdere	0	0	52.800
Arbejdsdag og diverse vedligehold	34.847	0	0
Budget håndværkere		90.000	
I alt	221.385	185.000	169.197

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	360.163	360.000	341.249
Forsikringer	42.938	35.000	46.480
I alt	403.101	395.000	387.729

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	59.920	75.000	20.027
Renovation	183.701	175.000	163.086
I alt	243.621	250.000	183.113

4. Renholdelse

Containerleje	9.121	12.500	8.177
Snerydning	5.000	30.000	20.625
I alt	14.121	42.500	28.802

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	18.106	10.000	47.041
Kabel-Tv	241.683	220.000	230.917
I alt	259.789	230.000	277.958

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	1.084	1.000	4.787
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	0	10.000	2.500
Administration	69.041	70.000	67.688
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.500	26.000	25.500
Varmeregnskabshonorar	14.965	15.000	6.696
Bankgebyr og andre gebyrer	5.976	5.000	-70
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlauget Galpestykket)	68.630	66.000	65.364
Diverse	3.220	10.000	9.262
I alt	183.416	203.000	181.727

7. Øvrige foreningsomkostninger

Rådgiverhonorar	18.750	18.750	0
Valuarvurdering	0	8.750	8.750
Bestyrelseshonorar	25.313	26.000	18.750
I alt	44.063	53.500	27.500

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.19	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.19	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	33.228.438	33.228.438

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Renteindtægt 2019	Indestående 31.12.19	Indestående 31.12.18
Nykredit Bank	0	742.825	875.886
Arbejdernes Landsbank	-170	278.694	284.465
I alt		1.021.519	1.160.351

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.19	1.134.986	534.986
Overført til andre reserver	0	600.000
Andre reserver pr. 31.12.19	1.134.986	1.134.986

Specifikation af andre reserver

Reserveret til istandsættelse	784.986	344.405
Reserveret til maling	150.000	84.000
Reserveret til vaskeri	200.000	106.581
I alt	1.134.986	534.986

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2019	Kursværdi 31.12.19	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19
Nykredit, variabelt obligationslån,	22 år	557.318	10.345.575	10.306.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		557.318	10.345.575	10.306.000
Renteswap	19 år	0	7.750.203	0
Renteswap i alt		0	7.750.203	0
I alt		557.318	18.095.778	10.306.000

Foreningen har indgået renteswapaftale.

Renteswapaftalen løber til 30.06.2038 og sikrer en fast rente på 4,63 %.

Renteswaptalen er indgået for at sikre lån med restgæld DKK 10.306.000.

Foreningen har i regnskabsåret udgiftsført renter i alt DKK 557.318 vedrørende renteswapaftalen.

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

12. Anden gæld

Bestyrelses honorar	26.000	22.250
Andelsoverdragelse m.v.	7.250	0
Skyldige omkostninger i øvrigt	42.367	46.763
Valuar	8.750	8.750
Afsat revisorhonorar	20.000	25.000
I alt	104.367	102.763

13. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan der kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.19
DKK

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

31.12.19
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	22.947.635
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	65.650.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	10.306.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-18.095.778
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	24.631.784
Samlet andelsværdi	47.579.419
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,7149
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 27. februar 2019)	47.616.423

15. Beregning af andelsværdi - fortsat -

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4,25% til 4,50% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3.647.222

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 7,1285

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, som er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

16. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Antal kvm total	Samlet værdi ultimo	Andelsværdi pr. andelstype
A1	7 andele á 93 m2	7	651	8.231.252	1.175.893
A2	13 andele á 73 m2	13	949	11.999.168	923.013
B1	2 andele á 102 m2	2	204	2.579.379	1.289.689
B2	15 andele á 81 m2	15	1.215	15.362.475	1.024.165
C1	2 andele á 48 m2	2	96	1.213.825	606.913
C2	7 andele á 56 m2	7	392	4.956.453	708.065
C3	4 andele á 64 m2	4	256	3.236.867	809.217
I alt		50	3.763	47.579.419	0

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.19	31.12.19	31.12.18
B1	Andelsboliger	50	3.763	3.763
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	50	3.763	3.763

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Der anvendes ikke andre fordelingsnøgler.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1985

D2 Ejendommens opførelsesår:
1985

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			DKK pr. kvm	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.650.000	64.000.000	17.446	17.008
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.134.986	1.134.986	302	302
				31.12.19	31.12.18
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			2	2
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			69	69
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2019	2018	2019	2018
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.556.556	1.556.556	414	414
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.19	31.12.18

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-
dagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	12.644	12.654
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.430	2.419
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	15.074	15.073

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2019	2018	2017

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal
på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-12	7	-13
R	Årets afdrag	0	0	0

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	45	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	59	45	55

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger herunder renter vedrørende renteswapaftaler.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm statsaut. Revisionspartnerskab

Serienummer: CVR:32895468-RID:22417747

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-02-06 13:02:03Z

NEM ID 

Tonni Sørensen

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-02-06 13:22:17Z

NEM ID 

Claus Udengaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-009321921383

IP: 93.176.xxx.xxx

2020-02-06 14:02:08Z

NEM ID 

Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-862328048623

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-02-06 17:00:00Z

NEM ID 

Ulla Kvintel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796305741965

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-02-06 17:18:42Z

NEM ID 

Torben Herman Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B rosenhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-574853034270

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-02-07 09:48:12Z

NEM ID 

Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-777193510930

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-02-07 12:01:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BSN3-2JZE5-WVPLI-2V1KS-PZGT6-GPAWK

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/validate>