

A/B Rosenhaven

Galpestykket 239, 4000 Roskilde
CVR-nr. 14 95 58 36

Årsrapport for 2022

Penneo dokumentnøgle: 44UM8-4KCNG-HTBV5-1WTWO-DHM7H-H6CZH

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

Andelsboligforeningen

A/B Rosenhaven
Galpestykket 239
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 14 95 58 36
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Claus Udengaard
Susan Madsen
Rikke Jensen
Hanne Rasmussen
Jens Erik Jensen

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. februar 2023

Bestyrelse

Claus Udengaard
Formand

Susan Madsen

Rikke Jensen

Hanne Rasmussen

Jens Erik Jensen

Administrator

Real Administration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rosenhaven for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 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

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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 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 7. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	Ikke revideret budget		
	2022 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.631.940	1.631.940	1.631.940
Vaskeriindtægter	52.591	60.000	66.355
Indtægter vedrørende fællesarbejde	50.490	50.000	42.500
Antennebidrag, opkrævet	209.096	220.896	218.440
Indtægter i alt	1.944.117	1.962.836	1.959.235
1 Vedligeholdelse, løbende	-231.318	-250.000	-415.495
2 Ejendomsskat og forsikringer	-432.332	-432.000	-424.854
3 Forbrugsafgifter	-274.221	-310.000	-258.497
4 Renholdelse	-29.321	-30.000	-48.565
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-214.991	-241.000	-240.910
6 Administrationsomkostninger	-202.941	-192.000	-196.342
7 Øvrige foreningsomkostninger	-32.850	-35.750	-28.000
Omkostninger i alt	-1.417.974	-1.490.750	-1.612.663
Resultat før af- og nedskrivninger	526.143	472.086	346.572
Af- og nedskrivninger	-11.850	-11.850	-11.850
Resultat før finansielle poster	514.293	460.236	334.722
Finansielle omkostninger	-547.636	-560.000	-544.353
Finansielle poster i alt	-547.636	-560.000	-544.353
Årets resultat	-33.343	-99.764	-209.631

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Anvendt fra reserve til maling	0	0	-210.000
Hensat til beskæring af træer og udsat vedligehold	40.000	0	0
Hensat til tagrenderensning	30.000	0	0

Overført til "Andre reserver" i alt	70.000	0	-210.000
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	-103.343	-99.764	369
Overført til "Overført resultat" i alt	-103.343	-99.764	369
I alt	-33.343	-99.764	-209.631

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	33.228.438	33.228.438
9	Gadelamper	82.950	94.800
Materielle anlægsaktiver i alt		33.311.388	33.323.238
Anlægsaktiver i alt		33.311.388	33.323.238
Tilgodehavender vedr. overdragelser		-6	0
Periodeafgrænsningsposter		45.080	93.139
Tilgodehavender i alt		45.074	93.139
10	Likvide beholdninger	2.027.195	1.810.578
Omsætningsaktiver i alt		2.072.269	1.903.717
Aktiver i alt		35.383.657	35.226.955

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat	16.560.835	16.664.178
	Egenkapital før andre reserver	22.728.075	22.831.418
11	Andre reserver	933.986	863.986
	Andre reserver i alt	933.986	863.986
	Egenkapital i alt	23.662.061	23.695.404
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	10.306.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.306.000	10.306.000
13	Anden gæld	1.415.596	1.225.551
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.415.596	1.225.551
	Gældsforpligtelser i alt	11.721.596	11.531.551
	Passiver i alt	35.383.657	35.226.955
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Fordeling af andelsværdi m.v.		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	6.167.240	16.664.178	22.831.418	863.986	23.695.404
Nettohenlæggelse i året	0	0	0	70.000	70.000
Årets resultat	0	-103.343	-103.343	0	-103.343
Saldo pr. 31.12.22	6.167.240	16.560.835	22.728.075	933.986	23.662.061

		Ikke revideret budget	
	2022	2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	218.556
Glarmester	2.783	0	6.078
Tømrer	56.065	0	27.750
VVS	10.163	0	18.258
Elektriker	3.609	0	6.895
Kloak	0	0	9.693
Gartner	104.250	120.000	55.047
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	-200	15.000	14.507
Arbejdsdag og diverse vedligehold	54.648	115.000	58.711
I alt	231.318	250.000	415.495

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	380.489	382.000	380.531
Forsikringer	51.843	50.000	44.323
I alt	432.332	432.000	424.854

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	39.291	60.000	41.430
Renovation	234.930	250.000	217.067
I alt	274.221	310.000	258.497

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Renholdelse

Containerleje	14.040	10.000	9.890
Snerydning	15.281	20.000	38.675
I alt	29.321	30.000	48.565

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	5.110	20.000	19.046
Kabel-Tv	209.881	221.000	221.864
I alt	214.991	241.000	240.910

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	1.168	8.000	1.120
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	3.663	0	0
Administration	74.201	72.000	71.831
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	22.000	21.438
Varmeregnskabshonorar	17.925	16.000	15.361
Advokathonorar	0	0	5.938
Bankgebyr og andre gebyrer	7.736	0	7.054
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlauget Galpestykket)	68.630	69.000	68.630
Diverse	7.618	5.000	4.970
I alt	202.941	192.000	196.342

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
Bestyrelseshonorar	24.100	27.000	19.250
I alt	32.850	35.750	28.000

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.22	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	33.228.438	33.228.438

9. Gadelamper

Kostpris pr. 01.01	118.500	118.500
Kostpris pr. 31.12.22	118.500	118.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-23.700	-11.850
Afskrivninger i året	-11.850	-11.850
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-35.550	-23.700
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	82.950	94.800

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Renteindtægt 2022	Indestående 31.12.22	Indestående 31.12.21
Nykredit Bank	0	1.750.733	1.533.172
Arbejdernes Landsbank	0	276.462	277.406
I alt		2.027.195	1.810.578

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	863.986	1.073.986
Overført til andre reserver	70.000	-210.000
Andre reserver pr. 31.12.22	933.986	863.986

Specifikation af andre reserver:

Reserveret til istandsættelse	784.986	784.986
Reserveret til vaskeri	79.000	79.000
Reserveret til beskæring af træer og udsat vedligehold	40.000	0
Reserveret til tagrenderensning	30.000	0
I alt	933.986	863.986

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2022	Kursværdi 31.12.22	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22
Nykredit, variabelt obligationslån,	19 år	541.226	10.312.390	10.306.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		541.226	10.312.390	10.306.000
Bankkonto		6.410	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt		6.410	0	0
I alt		547.636	10.312.390	10.306.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	0	10.306.000	10.306.000
I alt	10.306.000	0	10.306.000	10.306.000

Foreningen har indgået renteswap-aftale. Renteswap-aftalen løber til den 30.06.2038 og sikrer en fast rente på 4,63%. Renteswap-aftalen er indgået for at sikre lån med restgæld på DKK 10.306.000. Foreningen har i regnskabsåret udgiftsført renter på i alt DKK 541.226 vedrørende renteswap-aftalen.

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
13. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	11.015	7.643
Varmeregnskab i alt	11.015	7.643
Bestyrelsesshonorar	27.000	26.000
Andelsoverdragelse m.v.	1.324.869	1.132.358
Skyldige omkostninger i øvrigt	30.712	29.800
Valuar	0	8.750
Afsat revisorhonorar	22.000	21.000
Øvrig anden gæld i alt	1.377.581	1.191.908
Anden gæld, kortfristet i alt	1.415.596	1.225.551

14. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswap-aftale pr. 31.12.22 på t.DKK 10.306 til sikring af rente til 4,63% på realkreditlån. Renteswappen har udløb den 30.06.38. Renteswappen udviser en negativ markedsværdi, udgør pr. 31.12.22 t.DKK 1.829. Renteswappens negative markedsværdi anses som en eventualforpligtelse. Renteswappen er optaget i andelskroneberegningen til basisværdien svarende til opgørelsen fra pengeinstituttet pr. 31.12.22

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 10.306.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	22.728.075
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	74.500.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.306.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.312.390
Markedsværdi renteswap	-1.828.679
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	39.436.493
Samlet andelsværdi	62.164.568
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2022.	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
Værdi pr. indskudt andelskrone	10,080
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2022)	57.397.175

Valuarvurderingen anvender en DCF-baseret model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 4,50%

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4,50% til 4,75% vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3.921.053.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 9,4572

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

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	10.754.487	1.536.355
A2	13 andele á 73 m2	13	949	15.677.432	1.205.956
B1	2 andele á 102 m2	2	204	3.370.070	1.685.035
B2	15 andele á 81 m2	15	1.215	20.071.738	1.338.116
C1	2 andele á 48 m2	2	96	1.585.915	792.958
C2	7 andele á 56 m2	7	392	6.475.820	925.117
C3	4 andele á 64 m2	4	256	4.229.107	1.057.277
I alt		50	3.763	62.164.569	0

18. 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	
		31.12.22	31.12.22	31.12.21
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:		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.		

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

			DKK pr. kvm		
			31.12.22	31.12.21	
			31.12.22	31.12.21	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.500.000	74.500.000	19.798	19.798
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	933.986	863.986	248	230

			31.12.22	31.12.21
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi		1	1
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):			
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%		65	65

		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

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
2022	2021	2022	2021

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	1.631.940	1.631.940	434	434
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.22	31.12.21

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

K1	Andelsværdi	16.520	15.253
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.564	2.559
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.084	17.812

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2022	2021	2020

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

J	Årets resultat	-9	-56	-47
R	Årets afdrag	0	0	0

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2022	2021	2020

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	61	110	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	61	110	61

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent	Rest- værdi DKK
Gadelamper		

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 lånoptagelsen 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 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 lånoptagelsen 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.”

Anja Pettersson

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-02-08 10:39:58 UTC

NEM ID 

Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32895468-RID:40271107

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-02-08 10:40:19 UTC

NEM ID 

Claus Udengaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-009321921383

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-02-08 19:50:29 UTC

NEM ID 

Jens Erik Sander Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: c889659c-e2e1-4871-92e1-0d5dee29dca6

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-02-08 21:50:10 UTC

Mit  

Hanne Maria Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: 5ab90a7b-49bc-40bb-9995-7c87be0f587e

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-02-09 18:12:36 UTC

Mit  

Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: e0eaed5b-d807-4952-9186-3cd28414862a

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-02-10 15:54:56 UTC

Mit  

Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: 8d2aade0-3686-46ab-88b4-a4bd1e09545a

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-02-13 08:41:43 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 44UM8-4KCNG-HTBV5-1WTWO-DHM7H-H6CZH

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>