

A/B Rosenhaven

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

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: A1YA0-D542E-VZD3J-7KFYG-CFGC7-5EWE4

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 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 01.01.23 - 31.12.23 for A/B Rosenhaven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 16. februar 2024

Bestyrelse

Claus Udengaard
Formand

Susan Madsen

Rikke Jensen

Hanne Rasmussen

Jens Erik Jensen

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rosenhaven for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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, andelsboligloven 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 16. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	Ikke revideret budget		
	2023 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.707.171	1.707.200	1.631.940
Vaskeriindtægter	49.418	55.000	52.591
Indtægter vedrørende fællesarbejde	57.420	50.000	50.490
Antennebidrag, opkrævet	198.800	208.740	209.096
Indtægter i alt	2.012.809	2.020.940	1.944.117
1 Vedligeholdelse, løbende	-170.490	-282.500	-231.318
2 Ejendomsskat og forsikringer	-434.799	-432.000	-432.332
3 Forbrugsafgifter	-250.253	-320.000	-274.221
4 Renholdelse	-43.080	-35.000	-29.321
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-210.852	-224.000	-214.991
6 Administrationsomkostninger	-208.512	-205.500	-202.941
7 Øvrige foreningsomkostninger	-28.500	-35.750	-32.850
Omkostninger i alt	-1.346.486	-1.534.750	-1.417.974
Resultat før af- og nedskrivninger	666.323	486.190	526.143
Af- og nedskrivninger	-11.850	-11.850	-11.850
Resultat før finansielle poster	654.473	474.340	514.293
Finansielle indtægter	3.996	0	0
Finansielle omkostninger	-549.416	-560.000	-547.636
Finansielle poster i alt	-545.420	-560.000	-547.636
Årets resultat	109.053	-85.660	-33.343

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Reserveret til istandsættelse	715.014	0	0
Tilbageført hensat til beskæring af træer og udsat vedligehold	-70.000	-70.000	70.000
Hensat til beskæring af træer	29.875	0	0

Overført til "Andre reserver" i alt	674.889	-70.000	70.000
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	-565.836	-15.660	-103.343
Overført til "Overført resultat" i alt	-565.836	-15.660	-103.343
I alt	109.053	-85.660	-33.343

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	33.228.438	33.228.438
9	Gadelamper	71.100	82.950
Materielle anlægsaktiver i alt		33.299.538	33.311.388
Anlægsaktiver i alt		33.299.538	33.311.388
	Tilgodehavender vedr. andelshavere	41.795	-6
	Periodeafgrænsningsposter	122.857	45.080
Tilgodehavender i alt		164.652	45.074
10	Likvide beholdninger	715.987	2.027.195
Omsætningsaktiver i alt		880.639	2.072.269
Aktiver i alt		34.180.177	35.383.657

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat	15.994.999	16.560.835
	Egenkapital før andre reserver	22.162.239	22.728.075
11	Andre reserver	1.608.875	933.986
	Andre reserver i alt	1.608.875	933.986
	Egenkapital i alt	23.771.114	23.662.061
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	10.306.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.306.000	10.306.000
13	Anden gæld	103.063	1.415.596
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	103.063	1.415.596
	Gældsforpligtelser i alt	10.409.063	11.721.596
	Passiver i alt	34.180.177	35.383.657
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 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	6.167.240	16.560.835	22.728.075	933.986	23.662.061
Nettohenlæggelse i året	0	0	0	674.889	674.889
Årets resultat	0	-565.836	-565.836	0	-565.836
Saldo pr. 31.12.23	6.167.240	15.994.999	22.162.239	1.608.875	23.771.114

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Glarmester	0	0	2.783
Murer	1.750	0	0
Tømrer	12.313	0	56.065
VVS	8.319	0	10.163
Elektriker	763	0	3.609
Gartner og Handyman	98.554	165.000	104.250
Låseservice / salg nøgler	191	0	0
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	1.194	30.000	-200
Arbejdsdag	1.622	2.500	2.072
Diverse vedligehold	45.784	85.000	52.576
I alt	170.490	282.500	231.318

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	381.070	382.000	380.489
Forsikringer	53.729	50.000	51.843
I alt	434.799	432.000	432.332

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	51.112	50.000	39.291
Renovation	199.141	270.000	234.930
I alt	250.253	320.000	274.221

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

4. Renholdelse

Containerleje	11.267	15.000	14.040
Snerydning	31.813	20.000	15.281
I alt	43.080	35.000	29.321

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	10.561	15.000	5.110
Kabel-Tv	200.291	209.000	209.881
I alt	210.852	224.000	214.991

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	102	8.000	1.168
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.601	0	3.663
Administration	81.325	75.000	74.201
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	23.000	22.000
Varmeregnskabshonorar	20.392	18.000	17.925
Bankgebyr og andre gebyrer	8.682	7.500	7.736
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlaugget Galpestykket)	68.630	69.000	68.630
Diverse	5.280	5.000	7.618
I alt	208.512	205.500	202.941

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	--	-------------

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
Bestyrelses honorar	19.750	27.000	24.100
I alt	28.500	35.750	32.850

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.23	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	33.228.438	33.228.438

9. Gadelamper

Kostpris pr. 01.01	118.500	118.500
Kostpris pr. 31.12.23	118.500	118.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-35.550	-23.700
Afskrivninger i året	-11.850	-11.850
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-47.400	-35.550
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	71.100	82.950

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nykredit Bank	437.541	1.750.733
Arbejdernes Landsbank	278.446	276.462
I alt	715.987	2.027.195

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	933.986	863.986
Overført til andre reserver	674.889	70.000
Andre reserver pr. 31.12.23	1.608.875	933.986

Specifikation af andre reserver:

Reserveret til istandsættelse	1.500.000	784.986
Reserveret til vaskeri	79.000	79.000
Reserveret til beskæring af træer og udsat vedligehold	29.875	40.000
Reserveret til tagrenderensning	0	30.000
I alt	1.608.875	933.986

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2023	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Nykredit, variabelt obligationslån,	18 år	549.416	10.333.826	10.306.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		549.416	10.333.826	10.306.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	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 549.416 vedrørende renteswap-aftalen.

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
13. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	42.228	11.015
Varmeregnskab i alt	42.228	11.015
Bestyrelseshonorar	27.000	27.000
Andelsoverdragelse m.v.	1.500	1.324.869
Skyldige omkostninger i øvrigt	9.335	30.712
Afsat revisorhonorar	23.000	22.000
Øvrig anden gæld i alt	33.835	1.377.581
Anden gæld, kortfristet i alt	103.063	1.415.596

14. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswap-aftale pr. 31.12.23 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. 31.12.23 t.DKK 2.408. Renteswappens negative markedsværdi anses som en eventualforpligtelse. Renteswappen er optaget i andelskroneberegningen til basisværdien svarende til opgørelsen fra pengeinstituttet pr. 31.12.23

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:

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	22.162.239
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	76.750.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.306.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.333.826
Markedsværdi renteswap	-2.408.363
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	41.085.373
Samlet andelsværdi	63.247.612
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2023.	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
Værdi pr. indskudt andelskrone	10,255
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2023)	62.164.568

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 4.039.474.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 9,4361

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	10.941.854	1.563.122
A2	13 andele á 73 m2	13	949	15.950.567	1.226.967
B1	2 andele á 102 m2	2	204	3.428.784	1.714.392
B2	15 andele á 81 m2	15	1.215	20.421.432	1.361.429
C1	2 andele á 48 m2	2	96	1.613.545	806.773
C2	7 andele á 56 m2	7	392	6.588.643	941.235
C3	4 andele á 64 m2	4	256	4.302.787	1.075.697
I alt		50	3.763	63.247.612	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	
		31.12.23	31.12.23	31.12.22	
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			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	76.750.000	74.500.000	20.396	19.798
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.608.875	933.986	428	248
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			2	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%			69	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

18. 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	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.732.248	1.631.940	460	434
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			16.808	16.520
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.532	2.564
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			19.340	19.084
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		29	-9	-56
R	Årets afdrag		0	0	0

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	61	110
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	45	61	110

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Gadelamper	10		

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-02-16 10:53:10 UTC



Claus Udengaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: 83b47e46-1f86-4252-9f2b-edad52f6c328

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-02-16 10:57:32 UTC



Kenneth Brøndum

BEIERHOLM, STATSATORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-02-16 11:27:52 UTC



Jens Erik Sander Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-02-16 12:35:37 UTC



Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-02-16 13:53:21 UTC



Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-02-17 12:48:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: A1YA0-D542E-VZD3J-7KFYG-CFGC7-5EWE4

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 at 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/validator**

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.”

Hanne Maria Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-02-18 12:28:08 UTC



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/validator>**