

A/B Rosenhaven

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

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: 1TE4O-E4IKO-NAYMJ-2LCDM-012VJ-WF62I

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.
3

Bestyrelsespåtegning
4

Administratorpåtegning
5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
6 - 8

Resultatopgørelse
9 - 10

Balance
11 - 12

Egenkapitalopgørelse
13

Noter
14 - 29

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
Godkendt Revisionspartnerselskab

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 17. februar 2025

Bestyrelse

Claus Udengaard
Formand

Susan Madsen

Rikke Jensen

Hanne Rasmussen

Jens Erik Jensen

Som administrator i A/B Rosenhaven skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24.

Roskilde, den 17. februar 2025

Administrator

Real Administration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rosenhaven for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 17. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Boligaftager, beboelse	1.807.443	1.807.547	1.707.171
Vaskeriindtægter	71.479	50.000	49.416
Andre indtægter	43.159	0	0
Indtægter vedrørende fællesarbejde	57.420	50.000	57.420
Antennebidrag, opkrævet	203.203	213.444	198.800
Indtægter i alt	2.182.704	2.120.991	2.012.807
1 Vedligeholdelse, løbende	-353.497	-295.000	-170.490
2 Ejendomsskat og forsikringer	-445.399	-440.000	-434.799
3 Forbrugsafgifter	-248.876	-270.000	-250.253
4 Renholdelse	-46.377	-55.000	-43.080
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-220.913	-229.000	-210.852
6 Administrationsomkostninger	-214.982	-215.000	-208.512
7 Øvrige foreningsomkostninger	-47.450	-35.750	-28.500
Omkostninger i alt	-1.577.494	-1.539.750	-1.346.486
Resultat før af- og nedskrivninger	605.210	581.241	666.321
Af- og nedskrivninger	-11.850	-11.850	-11.850
Resultat før finansielle poster	593.360	569.391	654.471
Finansielle indtægter	8.317	0	3.996
Finansielle omkostninger	-551.926	-560.000	-549.416
Finansielle poster i alt	-543.609	-560.000	-545.420
Årets resultat	49.751	9.391	109.051

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Reserveret til istandsættelse	771.312	0	715.014
Overført fra hensat til beskæring af træer	-20.187	-29.875	-70.000
Hensat til beskæring af træer	0	0	29.875

Overført til "Andre reserver" i alt	751.125	-29.875	674.889
-------------------------------------	---------	---------	---------

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	-701.374	39.266	-565.838
Overført til "Overført resultat" i alt	-701.374	39.266	-565.838

I alt	49.751	9.391	109.051
--------------	---------------	--------------	----------------

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	33.228.438	33.228.438
9	Gadelamper	59.250	71.100
Materielle anlægsaktiver i alt		33.287.688	33.299.538
Anlægsaktiver i alt		33.287.688	33.299.538
	Tilgodehavender vedr. andelshavere	41.562	41.795
	Periodeafgrænsningsposter	107.193	122.855
Tilgodehavender i alt		148.755	164.650
10	Likvide beholdninger	1.763.461	715.987
Omsætningsaktiver i alt		1.912.216	880.637
Aktiver i alt		35.199.904	34.180.175

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat	15.293.623	15.994.997
	Egenkapital før andre reserver	21.460.863	22.162.237
11	Andre reserver	2.360.000	1.608.875
	Andre reserver i alt	2.360.000	1.608.875
	Egenkapital i alt	23.820.863	23.771.112
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	10.306.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.306.000	10.306.000
13	Anden gæld	1.073.041	103.063
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.073.041	103.063
	Gældsforpligtelser i alt	11.379.041	10.409.063
	Passiver i alt	35.199.904	34.180.175

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 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	6.167.240	15.994.997	22.162.237	1.608.875	23.771.112
Nettohenlæggelse i året	0	0	0	751.125	751.125
Regulering andre reserver	0	-751.125	-751.125	0	-751.125
Årets resultat	0	49.751	49.751	0	49.751
Saldo pr. 31.12.24	6.167.240	15.293.623	21.460.863	2.360.000	23.820.863

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	1.963	0	0
Murer	2.481	0	1.750
Tømrer	71.092	0	12.313
VVS	77.760	0	8.319
Elektriker	0	0	763
Kloak	14.611	0	0
Gartner og Handyman	140.338	130.000	98.554
Fuger	27.480	0	0
Låseservice / salg nøgler	0	0	191
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	889	10.000	1.194
Arbejdsdag	3.946	2.500	1.622
Diverse vedligehold	12.937	152.500	45.784
I alt	353.497	295.000	170.490

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	390.846	390.000	381.070
Forsikringer	54.553	50.000	53.729
I alt	445.399	440.000	434.799

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	40.946	50.000	51.112
Renovation	207.930	220.000	199.141
I alt	248.876	270.000	250.253

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

4. Renholdelse

Containerleje	15.533	15.000	11.267
Snerydning	30.844	40.000	31.813
I alt	46.377	55.000	43.080

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	13.760	15.000	10.561
Kabel-Tv	207.153	214.000	200.291
I alt	220.913	229.000	210.852

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	216	9.000	102
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	3.534	5.000	1.601
Administration	82.951	83.000	81.325
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000	22.500
Varmeregnskabshonorar	20.079	20.000	20.392
Bankgebyr og andre gebyrer	11.292	6.000	8.682
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlauget Galpestykket)	68.630	69.000	68.630
Diverse	5.280	0	5.280
I alt	214.982	215.000	208.512

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Rådgiverhonorar	15.000	0	0
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
Bestyrelseshonorar	23.700	27.000	19.750
I alt	47.450	35.750	28.500

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.24	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	33.228.438	33.228.438

9. Gadelamper

Kostpris pr. 01.01	118.500	118.500
Kostpris pr. 31.12.24	118.500	118.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-47.400	-35.550
Afskrivninger i året	-11.850	-11.850
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-59.250	-47.400
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	59.250	71.100

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Nykredit Bank	1.482.672	437.541
Arbejdernes Landsbank	280.789	278.446
I alt	1.763.461	715.987

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	1.608.875	933.986
Overført til andre reserver	751.125	674.889
Andre reserver pr. 31.12.24	2.360.000	1.608.875

Specifikation af andre reserver:

Reserveret til istandsættelse af vinduer	1.700.000	1.500.000
Reserveret til maling af fælleshus og trempel i 2. plans husene	450.000	0
Reserveret til vaskeri	79.000	79.000
Reserveret til beskæring af træer og udsat vedligehold	0	29.875
Reserveret til øvrig istandsættelse og vedligeholdelse	131.000	0
I alt	2.360.000	1.608.875

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2024	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Nykredit, variabelt obligationslån,	17 år	551.926	10.341.040	10.306.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		551.926	10.341.040	10.306.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	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 551.926 vedrørende renteswap-aftalen.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
13. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	25.590	42.228
Varmeregnskab i alt	25.590	42.228
Bestyrelsesshonorar	27.000	27.000
Andelsoverdragelse m.v.	970.238	1.500
Skyldige omkostninger i øvrigt	27.213	9.335
Afsat revisorhonorar	23.000	23.000
Øvrig anden gæld i alt	1.020.451	33.835
Anden gæld, kortfristet i alt	1.073.041	103.063

14. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswap-aftale pr. 31.12.24 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. 31.12.24 t.DKK 2.589. Renteswappens negative markedsværdi anses som en eventualforpligtelse. Renteswappen er optaget i andelskroneberegningen til basisværdien svarende til opgørelsen fra pengeinstituttet pr. 31.12.24

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.

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:

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	21.460.863
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	77.600.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.306.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.341.040
Markedsværdi renteswap	-2.589.044
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	41.747.478
Samlet andelsværdi	63.208.341
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
Værdi pr. indskudt andelskrone	10,25
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2024)	63.247.612

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Antal kvm total	Samlet værdi ultimo	Andels- værdi pr. andelstype
A1	7 andele á 93 m2	7	651	10.935.060	1.562.151
A2	13 andele á 73 m2	13	949	15.940.663	1.226.205
B1	2 andele á 102 m2	2	204	3.426.655	1.713.327
B2	15 andele á 81 m2	15	1.215	20.408.752	1.360.583
C1	2 andele á 48 m2	2	96	1.612.543	806.272
C2	7 andele á 56 m2	7	392	6.584.552	940.650
C3	4 andele á 64 m2	4	256	4.300.116	1.075.029
I alt		50	3.763	63.208.341	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	
		31.12.24	31.12.24	31.12.23
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			
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.600.000	76.750.000	20.622	20.396
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.360.000	1.608.875	627	428
				31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			3	2
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%			66	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

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	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.832.508	1.732.248	487	460
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	16.797	16.808
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.516	2.532
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.313	19.340

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	13	29	-9
R	Årets afdrag	0	0	0

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	94	45	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	94	45	61

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.

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 DKK
Driftsmateriel og inventar	10	0

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).

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 A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-02-17 13:50:38 UTC



Kenneth Brøndum

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-02-17 14:02:28 UTC



Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-17 14:31:02 UTC



Claus Udengaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 93.176.xxx.xxx

2025-02-17 14:41:12 UTC



Jens Erik Sander Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 186.82.xxx.xxx

2025-02-17 16:42:24 UTC



Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

Serienummer: e0eae5b-d807-4952-9186-3cd28414862a

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-02-17 21:51:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle 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