

A/B Rosenhaven

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

Årsrapport for 2025

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

3

Bestyrelsespåtegning

4

Administratorpåtegning

5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6 - 8

Resultatopgørelse

9 - 10

Balance

11 - 12

Egenkapitalopgørelse

13

Noter

14 - 30

Andelsboligforeningen

A/B Rosenhaven
Galpestykket 237-337
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 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. februar 2026

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 01.01.25 - 31.12.25. 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. 31.12.25.

Roskilde, den 23. februar 2026

Administrator

Real Administration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rosenhaven for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 23. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	2025 DKK	Ikke revideret budget	2024 DKK
		2025 DKK	
Boligafgifter, beboelse	1.964.277	1.964.338	1.807.443
Vaskeriindtægter	57.387	55.000	71.476
Andre indtægter	980	0	43.159
Indtægter vedrørende fællesarbejde	51.480	50.000	57.420
Antennebidrag, opkrævet	100.130	212.040	203.203
Indtægter i alt	2.174.254	2.281.378	2.182.701
1 Vedligeholdelse, løbende	-460.835	-752.500	-353.497
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.543.853	-1.670.000	0
3 Ejendomsskat og forsikringer	-476.341	-476.000	-445.399
4 Forbrugsafgifter	-230.721	-242.000	-248.876
5 Renholdelse	-38.342	-51.000	-46.377
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-113.352	-227.000	-220.913
7 Administrationsomkostninger	-200.521	-220.000	-214.982
8 Øvrige foreningsomkostninger	-87.950	-90.250	-47.450
Omkostninger i alt	-3.151.915	-3.728.750	-1.577.494
Resultat før af- og nedskrivninger	-977.661	-1.447.372	605.207
Af- og nedskrivninger	-11.850	-11.850	-11.850
Resultat før finansielle poster	-989.511	-1.459.222	593.357
Finansielle indtægter	20.233	0	8.317
Finansielle omkostninger	-659.171	-656.000	-551.926
Finansielle poster i alt	-638.938	-656.000	-543.609
Årets resultat	-1.628.449	-2.115.222	49.748

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført fra "maling"	-254.812	-450.000	0
Overført fra "istandsættelse af vinduer"	-1.594.853	-1.700.000	0
Overført til "reserver"	639.665	0	751.125

Overført til "Andre reserver" i alt	-1.210.000	-2.150.000	751.125
-------------------------------------	------------	------------	---------

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	-418.449	34.778	-701.377
Overført til "Overført resultat" i alt	-418.449	34.778	-701.377

I alt	-1.628.449	-2.115.222	49.748
--------------	-------------------	-------------------	---------------

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	33.228.438	33.228.438
10	Gadelamper	47.400	59.250
Materielle anlægsaktiver i alt		33.275.838	33.287.688
Anlægsaktiver i alt		33.275.838	33.287.688
	Vand- og varmeregnskaber	49.021	0
	Tilgodehavender vedr. andelshavere	49.593	41.562
	Periodeafgrænsningsposter	60.948	107.193
Tilgodehavender i alt		159.562	148.755
11	Likvide beholdninger	772.484	1.763.461
Omsætningsaktiver i alt		932.046	1.912.216
Aktiver i alt		34.207.884	35.199.904

		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat	14.875.174	15.293.623
	Egenkapital før andre reserver	21.042.414	21.460.863
12	Andre reserver	1.150.000	2.360.000
	Andre reserver i alt	1.150.000	2.360.000
	Egenkapital i alt	22.192.414	23.820.863
13	Gæld til realkreditinstitutter	11.948.000	10.306.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.948.000	10.306.000
14	Anden gæld	67.470	1.073.041
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	67.470	1.073.041
	Gældsforpligtelser i alt	12.015.470	11.379.041
	Passiver i alt	34.207.884	35.199.904
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Fordeling af andelsværdi m.v.		
19	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 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	6.167.240	15.293.623	21.460.863	2.360.000	23.820.863
Nettohenlæggelse i året	0	0	0	-1.210.000	-1.210.000
Regulering andre reserver	0	1.210.000	1.210.000	0	1.210.000
Årets resultat	0	-1.628.449	-1.628.449	0	-1.628.449
Saldo pr. 31.12.25	6.167.240	14.875.174	21.042.414	1.150.000	22.192.414

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	254.813	450.000	1.963
Murer	0	0	2.481
Tømrer	31.878	70.000	71.092
VVS	46.859	70.000	77.760
Elektriker	0	5.000	0
Kloak	4.500	40.000	14.611
Gartner og Handyman	104.675	110.000	140.338
Fuger	0	0	27.480
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	844	5.000	889
Arbejdsdag	0	2.500	3.946
Diverse vedligehold	17.266	0	12.937
I alt	460.835	752.500	353.497

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af vinduer	1.543.853	1.670.000	0
I alt	1.543.853	1.670.000	0

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	415.571	416.000	390.846
Forsikringer	60.770	60.000	54.553
I alt	476.341	476.000	445.399

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	35.689	45.000	40.946
Renovation	195.032	197.000	207.930
I alt	230.721	242.000	248.876

5. Renholdelse

Containerleje	13.248	16.000	15.533
Snerydning	25.094	35.000	30.844
I alt	38.342	51.000	46.377

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	12.432	15.000	13.760
Kabel-Tv	100.920	212.000	207.153
I alt	113.352	227.000	220.913

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	248	1.000	216
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.704	5.000	3.534
Administration	84.610	84.000	82.951
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	24.000	23.000
Varmeregnskabshonorar	13.341	21.000	20.079
Bankgebyr og andre gebyrer	11.517	10.000	11.292
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlauget Galpestykket)	56.187	70.000	68.630
Diverse	8.414	5.000	5.280
I alt	200.521	220.000	214.982

8. Øvrige foreningsomkostninger

Rådgiverhonorar	51.000	50.000	15.000
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
Bestyrelseshonorar	28.200	31.500	23.700
I alt	87.950	90.250	47.450

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.25	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	33.228.438	33.228.438

10. Gadelamper

Kostpris pr. 01.01	118.500	118.500
Kostpris pr. 31.12.25	118.500	118.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-59.250	-47.400
Afskrivninger i året	-11.850	-11.850
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-71.100	-59.250
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	47.400	59.250

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Nykredit Bank	492.151	1.482.672
Arbejdernes Landsbank	280.333	280.789
I alt	772.484	1.763.461

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

12. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	2.360.000	1.608.875
Overført til/fra andre reserver	-1.210.000	751.125
Andre reserver pr. 31.12.25	1.150.000	2.360.000

Specifikation af andre reserver:

Reserveret til istandsættelse af vinduer	750.000	1.500.000
Reserveret til maling af fælleshus og trempeler i 2. plans husene	0	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	221.000	0
Reserveret til maling af udhæng	100.000	0
I alt	1.150.000	1.608.875

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2025	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25
Nykredit, variabelt obligationslån,	16 år	552.734	10.316.309	10.306.000
Nykredit, obligationslån	29,50 år	51.518	1.628.601	1.642.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		604.252	11.944.910	11.948.000
Bankkonto		4	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt		4	0	0
I alt		604.256	11.944.910	11.948.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	11.948.000	0	11.948.000	11.948.000
I alt	11.948.000	0	11.948.000	11.948.000

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 552.734 vedrørende renteswap-aftalen.

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
14. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	0	25.590
Varmeregnskab i alt	0	25.590
Bestyrelses honorar	31.500	27.000
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	31.500	27.000
Andelsoverdragelse m.v.	0	970.238
Skyldige omkostninger i øvrigt	11.970	27.213
Afsat revisorhonorar	24.000	23.000
Øvrig anden gæld i alt	35.970	1.020.451
Anden gæld, kortfristet i alt	67.470	1.073.041

15. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswap-aftale pr. 31.12.25 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. 31.12.25 t.DKK 1.723. Renteswappens negative markedsværdi anses som en eventualforpligtelse. Renteswappen er optaget i andelskroneberegningen til basisværdien svarende til opgørelsen fra pengeinstituttet pr. 31.12.25

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.

16. 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 11.948.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.25 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	21.042.414
<hr/>	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	82.000.000
Gæld til kreditinstitutter regnskabsmæssig værdi	11.948.000
Gæld til kreditinstitutter kursværdi	-11.944.910
Markedsværdi renteswap	-1.722.826
Hensættelse til værdiforringelse	-2.000.000
<hr/>	
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	45.051.826
<hr/>	
Samlet andelsværdi	66.094.240
<hr/>	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
<hr/>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10,717
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2025)	63.208.341
<hr/>	

18. 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 m ²	7	651	11.434.321	1.633.474
A2	13 andele á 73 m ²	13	949	16.668.465	1.282.190
B1	2 andele á 102 m ²	2	204	3.583.105	1.791.553
B2	15 andele á 81 m ²	15	1.215	21.340.553	1.422.704
C1	2 andele á 48 m ²	2	96	1.686.167	843.084
C2	7 andele á 56 m ²	7	392	6.885.183	983.598
C3	4 andele á 64 m ²	4	256	4.496.446	1.124.111
	I alt	50	3.763	66.094.240	0

19. 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	
		31.12.25	31.12.24
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 I alt	50	3.763	3.763

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Det oprindelige indskud

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.

F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			31-12-2025	
				Ja	Nej

F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
-----	--	--	--	---	--

		DKK pr. kvm			
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 17	82.000.000	77.600.000	21.791	20.622
----	---	------------	------------	--------	--------

F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0
-----	---	---	---	---	---

F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: Der er ikke udført forbedringer siden vurderingen				
-----	---	--	--	--	--

		DKK pr. kvm			
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.150.000	2.360.000	306	627
----	-------------------------------------	-----------	-----------	-----	-----

				31.12.25	31.12.24
--	--	--	--	----------	----------

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			1	3
----	--	--	--	---	---

				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	
----	---	--	--	---	--

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2025	2024	2025	2024	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.964.277	1.807.443	522	480	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.25	31.12.24	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			17.564	16.797	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.945	2.516	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			20.509	19.313	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat			-433	13	29
R	Årets afdrag			0	0	0

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	122	94	45
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	410	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	532	94	45

20. 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.

20. 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

20. 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

2026-02-23 09:15:50 UTC



Kenneth Brøndum

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2026-02-23 09:28:53 UTC



Claus Udengaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 37.120.xxx.xxx

2026-02-23 10:48:43 UTC



Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-02-23 11:58:46 UTC



Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2026-02-23 13:50:20 UTC



Hanne Maria Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-02-24 04:46:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y1MHG-FARRZ-SCEYU-92RW3-Q6FDC-I1PG

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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Erik Sander Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosenhaven

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

IP: 87.63.xxx.xxx

2026-02-24 09:34:21 UTC



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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.