

E/F Laugsgården

Årsrapport 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Penneo dokumentnøgle: G1CVT-86YH5-AA5FL-PPYS3-AY05E-L2V4D

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20-10-2025

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratorerklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	12
Noter.....	14

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Laugsgården
Beliggenhed	Bisiddervej 2-10, Skaffervej 1-15 Frederiksborgvej 52, Rentemestervej 18 2400 København NV
Matrikelbetegnelse:	1135, 1136, 1126 Utterslev
Hjemstedskommune:	Københavns Kommune
CVR nr.:	76049114
Regnskabsår:	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Finn Buch Petersen , formand Emma Elizabeth Rishede Ejnar Johansen Alia Saady Frederik Falinski
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for E/F Laugsgården.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 26. september 2025

Bestyrelse

Finn Buch Petersen
Formand

Emma Elizabeth Rishede

Ejnar Johansen

Alia Saady

Frederik Falinski

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Laugsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Laugsgården for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens 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 foreningen 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 regnskabsbrugere 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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.

København V, den 26. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45719375

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratørerklæring

Som administrator i E/F Laugsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024 - 2025. 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. 30. juni 2025.

Kgs. Lyngby, den 26. september 2025

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Laugsgården for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 10. Beløbet vedrørende grundfonden overføres fra resultatdisponering. Årets anvendelser på grundfonden udgiftsføres direkte herpå og indgår således ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2024 / 2025	Ej revideret Budget 2024 - 2025	2023 / 2024
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.784.756	2.784.500	2.784.498
Lejeindtægt		-8.174	28.000	-8.986
Diverse indtægt		36.818	0	37.949
Indtægter i alt		2.813.400	2.812.500	2.813.461
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Skatter og afgifter		-2.534	-7.000	-5.433
Forsikring		-165.568	-175.000	-167.779
Faste omkostninger i alt		-168.102	-182.000	-173.212
Forsyning				
Betaling fra lejere, varme		480	500	480
El-forbrug		-45.786	-50.000	-46.266
Vandudgift		-411.618	-360.000	-385.634
Renovation via skattebillet		-488.275	-512.000	-469.607
Renovation		-1.769	-3.000	-2.875
Skadedyrsbekæmpelse		0	-5.000	0
Forsyning i alt		-946.968	-929.500	-903.902
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-17.084	-25.000	-23.205
Fjernelse af graffiti		-15.663	-10.000	-7.594
Rengøring indvendigt		-85.970	-91.000	-87.608
Artikler fællesarealer		-1.537	0	0
Renholdelse i alt		-120.253	-126.000	-118.406
Fælles drift				
Vicevært	1	-274.253	-280.200	-271.709
Gårdlaug		-396.082	-140.000	-95.560
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		-594	0	0
Køb af redskaber under straksafskrivning		-7.511	0	0
Drift af varmeinstallationer		-52.000	-53.000	-24.750
Fælles drift i alt		-730.439	-473.200	-392.020
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-503.028	-350.000	-305.150
Administration				
Ejendomsadministration		-143.751	-144.000	-139.829
Ejendomsadministration - Ekstra		-10.092	-8.800	-6.696
Varmeregnskabshonorar		-42.678	-42.700	-41.472
Revisionshonorar, foreninger		-18.934	-18.400	-17.800
Honorarer jura		0	0	-160.219

Resultatopgørelse

			Ej revideret	
	Note	2024 / 2025	Budget 2024 - 2025	2023 / 2024
Konsulentbistand		-50.341	-15.000	-20.568
Øvrig administration	3	-124.077	-124.500	-89.893
Administration i alt		-389.872	-353.400	-476.477
Diverse				
Bidrag til ejerforeninger		-37.930	-40.000	-36.884
Diverse i alt		-37.930	-40.000	-36.884
Omkostninger i alt		-2.896.592	-2.454.100	-2.406.051
Årets resultat		-83.191	358.400	407.410

Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024 / 2025	2023 / 2024
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		17.861	17.861
Materielle anlægsaktiver i alt		17.861	17.861
Finansielle anlægsaktiver			
Fælleslån		4.998.983	5.866.491
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.998.983	5.866.491
Anlægsaktiver i alt		5.016.844	5.884.352
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		6.323	10.983
Varmeregnskab		148.931	0
Øvrige tilgodehavender		20.869	25.907
Periodisering		71.641	67.546
Tilgodehavende i alt		247.764	104.436
Likvider	4	3.469.807	3.809.342
Omsætningsaktiver i alt		3.717.571	3.913.777
Aktiver i alt		8.734.415	9.798.129

Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024 / 2025	2023 / 2024
PASSIVER			
Grundfond			
Indestående primo		3.684.686	3.277.276
Årets resultat		-83.191	407.410
Egenkapital i alt		3.601.495	3.684.686
Gæld			
Langfristet gæld			
Bankgæld - fælleslån		4.993.437	5.864.691
Deposita og forudbetalt leje		3.722	3.716
Langfristet gæld i alt		4.997.160	5.868.407
Kortfristet gæld			
Mellemregning, ejere		9.228	27.957
Kreditører		101.459	48.583
Varmeregnskab		0	143.055
Skyldige poster		25.073	25.441
Kortfristet gæld i alt		135.760	245.036
Gæld i alt		5.132.920	6.113.443
Passiver i alt		8.734.415	9.798.129

Noter

		Ej revideret		
		2024 / 2025	Budget 2024 - 2025	2023 / 2024
1	Vicevært			
	Forsikringer, ejd.funktionærer	2.275	2.200	2.024
	Ekstern vicevært service	271.977	278.000	269.685
	Vicevært i alt	274.253	280.200	271.709
2	Vedligeholdelse og forbedringer			
	Terrænbelægninger	17.375	0	0
	Afløbsledninger i jord, incl. brønde	0	0	9.623
	Facader	190.443	0	3.656
	Udv. vinduer/døre	49.000	0	54.970
	Porte	0	0	13.096
	Altaner	2.946	0	0
	Bygning udvendig diverse	4.375	0	0
	Bygning indvendig diverse	38.881	0	2.873
	Vandinstallationer	1.290	0	0
	Varmeanlæg	51.565	0	74.189
	Brandalarm -og slukningsanlæg	1.034	0	0
	El-installationer	132.478	0	143.484
	Skilte m.v.	11.041	0	-4.151
	Nøgler og kort	1.306	0	6.116
	Juleudsmykning	1.294	0	1.294
	Diverse vedl. til budgettering	0	350.000	0
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	503.028	350.000	305.150
3	Øvrig administration			
	Repræsentation	6.298	5.000	3.588
	Bestyrelsesgodtgørelse	74.800	75.000	51.900
	Generalforsamling	2.790	4.500	3.335
	Møder	10.129	10.000	8.609
	Hjemmeside	4.594	3.000	2.879
	Telefon og porto	4.449	4.000	891
	Transport	5.326	5.000	4.591
	Gebyrer	15.691	18.000	14.101
	Øvrig administration i alt	124.077	124.500	89.893
4	Likvider			
	2216 3496811584 Nordea Drift	3.469.807		3.809.342
	Likvider i alt	3.469.807		3.809.342

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.”

Finn Buch Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f9c6e0d2-616a-4af2-beca-ee077d3388d2

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-09-29 08:24:15 UTC



Ejnar Brøns Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c7f93800-7da5-4757-bda8-a703e2c63b8a

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-09-29 08:52:09 UTC



Frederik Münter Falinski

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 10cec6cc-cc30-4c29-b8fa-d6ccd1dc188d

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-09-29 13:17:35 UTC



Emma Elizabeth Rishede

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 189c0f0a-1dd1-4cdf-a6ba-d852cb22de77

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-09-29 13:25:18 UTC



Alia Naser Saady

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3c028bae-1f69-401c-96a6-8e9f39e1c1d7

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-09-29 21:13:00 UTC



Henrik Christian Laulund Jørgensen

Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296

Administrator

Serienummer: fd811b3f-2f64-4778-989b-0a23bb0f1935

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-09-30 06:24:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivernes 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.”

Jesper Norlander Buch

**BDO 2025 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR:
45719375**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-09-30 06:28:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.