

E/F Laugsgården

ÅRS- RAPPORT

For perioden
01.07.2016 til 30.06.2017

UDKAST

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

25. oktober 2017

Dirigent:

Indhold

UDKAST AF 12.09.2017

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

UDKAST AF 12.09.2017

Foreningen	E/F Laugsgården
Beliggenhed	Bisiddervej2-10,Skaffervej1-15,Fr.Borgv. 2400 København NV
Matrikelbetegnelse:	1135, 1136, 1126 Utterslev
Hjemstedskommune:	Københavns Kommune
CVR nr.:	76049114
Regnskabsår:	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Administrator	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
Bestyrelse	Andreas Houlberg Kristiansen , formand Villads Lærke Finn Buch Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

UDKAST AF 12.09.2017

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 _____

Bestyrelse

Andreas Houlberg Kristiansen

Formand

Villads Lærke

Finn Buch Petersen

Den uafhængige revisors påtegning

UDKAST AF 12.09.2017

Til ejerne i E/F Laugsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Laugsgården for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 _____

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

Administratorerklæring

UDKAST AF 12.09.2017

Som administrator i E/F Laugsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016 - 2017. 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 2017.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Datea A/S

Cecilie Lundkær
Administrator

Marianne Andersen
Controller

Anvendt regnskabspraksis

UDKAST AF 12.09.2017

Årsrapporten for E/F Laugsgården for 2016/17 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 tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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.

Resultatopgørelse

UDKAST AF 12.09.2017

		Ej revideret		
	Note	2016 / 2017 Budget 2016 - 2017	2015 / 2016	
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.805.767	2.808.300	2.808.264
Lejeindtægt		9.231	11.000	10.027
Diverse indtægt		138.710	0	31.742
Indtægter i alt		2.953.708	2.819.300	2.850.033
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Skatter og afgifter		-6.559	-6.500	-4.491
Forsikring		-175.288	-200.000	-195.925
Faste omkostninger i alt		-181.847	-206.500	-200.416
Forsyning				
Betaling fra lejere, varme		1.740	1.700	1.740
El-forbrug		-60.096	-75.000	-65.222
Vandudgift		-305.766	-320.000	-307.381
Renovation via skattebillet		-301.564	-330.000	-324.238
Renovation		2.150	0	-25.288
Forsyning i alt		-663.535	-723.300	-720.390
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-19.674	-50.000	-24.320
Rengøring indvendigt		-79.305	-90.000	-88.401
Rengøringsartikler		0	0	-2.470
Renholdelse i alt		-98.979	-140.000	-115.191
Fælles drift				
Vicevært	1	-270.075	-281.500	-289.800
Reparation af maskinel og materiel		0	0	15.200
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		0	0	-140
Køb af redskaber over straksafskrivnings		0	0	-8.868
Diverse serviceabonnementer		0	0	-56.315
Fælles drift i alt		-270.075	-281.500	-339.923
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-96.505	-500.000	-142.671
Administration				
Ejendomsadministration		-229.469	-231.000	-225.797
Varmeregnskabshonorar		-38.897	-39.000	-37.691
Revisionshonorar, boligforeninger		-15.000	-15.000	-24.625
Honorarer jura		0	-15.000	0
Konsulentbistand		0	-15.000	0
Øvrig administration	3	-308.282	-321.250	-306.914
Administration i alt		-591.649	-636.250	-595.027

Resultatopgørelse

UDKAST AF 12.09.2017

Note	Ej revideret		2015 / 2016
	2016 / 2017	Budget 2016 - 2017	
Diverse			
Bidrag til ejerforeninger	-41.527	-41.000	-37.392
Tab på debitorer u/lm, realiseret	1.434	0	0
Diverse i alt	-40.093	-41.000	-37.392
Omkostninger i alt	-1.942.684	-2.528.550	-2.151.009
Resultat af primær drift	1.011.024	290.750	699.024
Finansielle poster			
Finansielle udgifter	-4.200	0	0
Finansielle poster i alt	-4.200	0	0
Årets resultat	1.006.824	290.750	699.024
Årets resultat disponeres således			
Henlæggelse til grundfond	1.006.824		699.024
Overført til årets resultat	1.006.824		699.024

Balance pr. 30.06.2017

UDKAST AF 12.09.2017

	Note	<u>2016 / 2017</u>	<u>2015 / 2016</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		17.861	17.861
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>17.861</u>	<u>17.861</u>
Projektkostninger			
Afholdte udgifter		0	22.841.973
Kontant indbetalt af ejerne		0	-4.993.543
Hjemtaget fælleslån		0	-17.797.048
Underskud overført til drift		0	-51.381
		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.861</u>	<u>17.861</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		18.295	6.708
Fælleslån		14.240.949	16.042.614
Varmeregnskab		0	75.568
Øvrige tilgodehavender		16.632	33.887
Periodisering		71.384	79.659
Tilgodehavende i alt		<u>14.347.260</u>	<u>16.238.435</u>
Likvider	4	3.403.326	2.626.072
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.750.586</u>	<u>18.864.506</u>
Aktiver i alt		<u>17.768.447</u>	<u>18.882.367</u>

Balance pr. 30.06.2017

UDKAST AF 12.09.2017

Note	<u>2016 / 2017</u>	<u>2015 / 2016</u>
PASSIVER		
Grundfond		
Indestående primo	1.525.795	826.771
Årets resultat	1.006.824	699.024
I alt	<u>2.532.619</u>	<u>1.525.795</u>
Opsparing til gårdrenovering	637.500	637.500
Overført til istandsættelse opgange	-637.500	0
	<u>0</u>	<u>637.500</u>
Hensat til istandsættelse opgange	637.500	0
Egenkapital i alt	<u>3.170.119</u>	<u>2.163.295</u>
Gæld		
Langfristet gæld		
Deposita og forudbetalt leje	2.067	2.240
Langfristet gæld i alt	<u>2.067</u>	<u>2.240</u>
Kortfristet gæld		
Forudbetalte fællesudgifter	11.667	43.018
Bankgæld	14.312.615	16.115.120
Kreditorer	32.813	106.586
Varmeregnskab	177.228	0
Skyldige poster	61.937	452.109
Kortfristet gæld i alt	<u>14.596.261</u>	<u>16.716.833</u>
Gæld i alt	<u>14.598.328</u>	<u>16.719.073</u>
Passiver i alt	<u>17.768.447</u>	<u>18.882.367</u>

Noter

UDKAST AF 12.09.2017

		Ej revideret		
	<u>2016 / 2017</u>	<u>Budget 2016 - 2017</u>	<u>2015 / 2016</u>	
1	Vicevært			
	Forsikringer, ejd.funktionærer	1.538	1.500	1.427
	Arbejdstøj	0	0	5.652
	Ekstern vicevært service	260.100	275.000	265.857
	Kontorartikler	0	0	6.207
	Telefoner	8.437	5.000	10.656
	Vicevært i alt	270.075	281.500	289.800
2	Vedligeholdelse og forbedringer			
	Beplantninger	0	0	31.281
	Inventar (skilte, mv.)	0	0	3.224
	Afløbsledninger i jord, incl. brønde	0	0	19.454
	Facader	1.988	0	5.965
	Udv. vinduer/døre	8.750	0	26.777
	Altaner	0	0	2.623
	Tag	6.980	0	0
	Bygning udvendig diverse	4.815	0	51.381
	Indvendige vægge	0	0	32.849
	Gulve	0	0	3.250
	Trapper og ramper	0	0	2.870
	Bygning indvendig diverse	1.490	0	22.392
	Henlæggelse	0	0	-1.368.700
	Afløbsinstallationer og sanitet	4.288	0	18.313
	Vandinstallationer (incl sprinkler)	6.930	0	911.117
	Varmeanlæg	15.734	0	33.916
	Ventilationsanlæg	0	0	1.209
	El-installationer	36.841	0	48.937
	Bygningsinstallationer diverse	0	0	3.797
	Bygningsinstallationer ekstraordinære	0	0	283.145
	Skilte m.v.	-450	0	4.606
	Nøgler og kort	2.013	0	0
	Inventar diverse	7.126	0	0
	Selvrisiko, forsikringsskade	0	0	4.263
	Diverse vedl. til budgettering	0	500.000	0
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	96.505	500.000	142.671

Noter

UDKAST AF 12.09.2017

	<u>2016 / 2017</u>	<u>Ej revideret Budget 2016 - 2017</u>	<u>2015 / 2016</u>
3 Øvrig administration			
Gårdlaug	269.481	270.000	269.481
Repræsentation	1.032	3.500	0
Bestyrelsesgodtgørelse	11.250	18.750	3.600
Generalforsamling	3.148	4.000	2.306
Møder	5.472	5.000	1.246
Kontorartikler og tryksager	1.686	0	970
Fotokopiering og IT	4.821	5.000	15.667
Telefon og porto	0	0	-700
Fællesarbejde	170	0	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	11.221	15.000	14.344
Øvrig administration i alt	<u>308.282</u>	<u>321.250</u>	<u>306.914</u>
4 Likvider			
2216 3496811584 Nordea Drift	<u>3.403.326</u>	<u>0</u>	<u>2.626.072</u>
Likvider i alt	<u>3.403.326</u>	<u>0</u>	<u>2.626.072</u>