Classification: Newsec_Limited

E/F Laugsgården

Årsrapport
1. juli 2025 - 30. juni 2026

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 19-10-2026

Dirigent:

_____

Ejendomsnummer 41727

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
+45 45 26 01 02

Classification: Newsec_Limited

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 2025 - 30. juni 2026
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 Nivi Anna Heilmann Olesen Alia Saady Frederik Falinski
Revisor	BDO Statsaut. Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 11-09-2026

Bestyrelse

Finn Buch Petersen
Formand

Emma Elizabeth Rishede

Nivi Anna Heilmann Olesen

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 2025 - 30. juni 2026, 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 2026 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 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 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 SV, den 11-09-2026

BDO Statsaut. 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.

Administratorerklæring

Som administrator i E/F Laugsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025 - 2026. 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 2026.

Kgs. Lyngby, den 11-09-2026

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 2025/26 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 anskaffelsestidspunket 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	2025 / 2026	Ej revideret Budget 2025 - 2026	2024 / 2025
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		3.134.889	3.134.500	2.784.756
Lejeindtægt		24.788	28.000	28.644
Indtægter i alt		**3.159.677**	**3.162.500**	**2.813.400**
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Skatter og afgifter		-3.680	-7.000	-2.534
Forsikring		-175.359	-177.000	-165.568
Faste omkostninger i alt		**-179.039**	**-184.000**	**-168.102**
Forsyning				
Betaling fra lejere, varme		480	500	480
El-forbrug		-38.981	-50.000	-45.786
Vandudgift		-276.232	-420.000	-411.618
Renovation via skattebillet		-473.024	-500.000	-488.275
Renovation		-1.775	-3.000	-1.769
Skadedyrsbekæmpelse		0	-5.000	0
Forsyning i alt		**-789.533**	**-977.500**	**-946.968**
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-45.053	-25.000	-17.084
Fjernelse af graffiti		0	-20.000	-15.663
Rengøring indvendigt		-87.561	-91.000	-85.970
Artikler fællesarealer		-325	-2.000	-1.537
Renholdelse i alt		**-132.938**	**-138.000**	**-120.253**
Fælles drift				
Vicevært	1	-279.484	-282.500	-274.253
Gårdlaug		-230.792	-270.000	-396.082
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		0	0	-594
Køb af redskaber under straksafskrivning		0	0	-7.511
Drift af varmeinstallationer		-52.250	-55.000	-52.000
Fælles drift i alt		**-562.527**	**-607.500**	**-730.439**
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	**-518.285**	**-350.000**	**-503.028**
Administration				
Ejendomsadministration		-144.536	-145.500	-143.751
Ejendomsadministration - Ekstra		-8.458	-8.800	-10.092
Varmeregnskabshonorar		-44.004	-44.500	-42.678
Revisionshonorar, foreninger		-19.791	-19.200	-18.934
Konsulentbistand		0	-15.000	-50.341
Øvrig administration	3	-138.675	-131.600	-124.077

Resultatopgørelse

	Note	2025 / 2026	Ej revideret Budget 2025 - 2026	2024 / 2025
Administration i alt		**-355.464**	**-364.600**	**-389.872**
Diverse				
Bidrag til ejerforeninger		-42.333	-40.000	-37.930
Diverse i alt		**-42.333**	**-40.000**	**-37.930**
Omkostninger i alt		**-2.580.118**	**-2.661.600**	**-2.896.592**
Årets resultat		**579.559**	**500.900**	**-83.191**

Balance pr. 30. juni 2026

	Note	2025 / 2026	2024 / 2025
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		17.861	17.861
Materielle anlægsaktiver i alt		17.861	17.861
Finansielle anlægsaktiver			
Fælleslån		4.297.116	4.998.983
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.297.116	4.998.983
Anlægsaktiver i alt		**4.314.977**	**5.016.844**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		0	6.323
Varmeregnskab		132.480	148.931
Øvrige tilgodehavender		20.869	20.869
Periodisering		75.850	71.641
Tilgodehavende i alt		**229.199**	**247.764**
Likvider	4	4.056.029	3.469.807
Omsætningsaktiver i alt		**4.285.228**	**3.717.571**
Aktiver i alt		**8.600.205**	**8.734.415**

Balance pr. 30. juni 2026

	Note	2025 / 2026	2024 / 2025
PASSIVER			
Grundfond			
Indestående primo		3.601.495	3.684.686
Årets resultat		579.559	-83.191
Egenkapital i alt		**4.181.054**	**3.601.495**
Gæld			
Langfristet gæld			
Bankgæld - fælleslån		4.291.915	4.993.437
Deposita og forudbetalt leje		3.735	3.722
Langfristet gæld i alt		**4.295.650**	**4.997.160**
Kortfristet gæld			
Mellemregning, ejere		6.247	9.228
Mellemregning Newsec		3.250	0
Kreditorer		71.025	101.459
Skyldige poster		42.979	25.073
Kortfristet gæld i alt		**123.501**	**135.760**
Gæld i alt		**4.419.151**	**5.132.920**
Passiver i alt		**8.600.205**	**8.734.415**

Noter

		2025 / 2026	Ej revideret Budget 2025 - 2026	2024 / 2025
1	**Vicevært**			
	Forsikringer, ejd.funktionærer	2.472	2.500	2.275
	Ekstern vicevært service	277.012	280.000	271.977
	Vicevært i alt	**279.484**	**282.500**	**274.253**
2	**Vedligeholdelse og forbedringer**			
	Terrænbelægninger	0	0	17.375
	Beplantninger	29.673	0	0
	Facader	115.193	0	190.443
	Udv. vinduer/døre	65.362	0	49.000
	Altaner	0	0	2.946
	Bygning udvendig diverse	0	0	4.375
	Bygning indvendig diverse	819	0	38.881
	Afløbsinstallationer	59.783	0	0
	Vandinstallationer	15.275	0	1.290
	Varmeanlæg	203.151	0	51.565
	Brandalarm, nødbelys- -og slukningsanlæg	0	0	1.034
	El-installationer	29.510	0	132.478
	Skilte m.v.	-1.275	0	11.041
	Nøgler og kort	794	0	1.306
	Juleudsmykning	0	0	1.294
	Diverse vedl. til budgettering	0	350.000	0
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	**518.285**	**350.000**	**503.028**
3	**Øvrig administration**			
	Repræsentation	8.353	7.000	6.298
	Bestyrelsesgodtgørelse	77.500	77.500	74.800
	Generalforsamling	8.019	4.500	2.790
	Møder	10.738	10.000	10.129
	Fotokopiering og IT	5.115	5.100	4.594
	Telefon og porto	5.862	4.000	4.449
	Transport	6.853	5.500	5.326
	Gebyrer	16.235	18.000	15.691
	Øvrig administration i alt	**138.675**	**131.600**	**124.077**
4	**Likvider**			
	2216 3496811584 Nordea Drift	4.056.029		3.469.807
	Likvider i alt	**4.056.029**		**3.469.807**