

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**E/F Torpedohallen
Galionsvej 1-9
1437 København K**

CVR-nummer 32 69 10 48

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling, den / 2021

Dirigent: _____



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-6

Årsregnskabet

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter til regnskabet	10-12
Anvendt regnskabspraksis	13

Foreningsoplysninger

Bestyrelse

Rune Ulrick Madsen (Formand)
Galionsvej 9, 2. sal, dør 14
1437 København K

Mette Hartlev
Galionsvej 1, 3.sal, dør 2
1437 København K

Jørgen Juul
Galionsvej 5, 2. sal, dør 21
1437 København K

Mariann Roland Hansen
Galionsvej 1 M, st.
1437 København K.

Jørn Dybkjær
Galionsvej 9, 2. dør 12
1437 København K.

Ulrik Schøitz
Galionsvej 1 A, st.
1437 København K.

Bestyrelsessuppleanter

Andrey Lukyanov-Renteria
Elise Hauge Larsen

Administration

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

Revision

REVISORHUSET godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov
Tlf. 70 25 77 10
Claus Loldrup Nielsen

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejerforeningen Torpedohallen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/8 2021

Bestyrelsen:

Rune Ulrick Madsen
Formand

Mette Hartlev

Mariann Roland Hansen

Jørgen Juul

Jørn Dybkjær

Ulrik Schøitz

Revisionspåtegning

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i E/F Torpedohallen:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Torpedohallen for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 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 ved revisionen

Ejerforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for ejerforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Revisionspåtegning

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.

REVISORHUSET godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov
CVR-nr.: 26 59 30 93

Risskov, den 26/8 2021

Torben Bang
registreret revisor
mne15370

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2020

<u>Note</u>	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2020	Realiseret 2019
Indtægter:			
	2.530.000	2.530.000	2.530.000
	8.000	8.154	8.154
	10.000	4.700	13.600
	0	936	11.163
	165.000	165.473	161.280
	0	21.475	16.570
	20.000	29.753	26.922
Indtægter	2.733.000	2.760.491	2.767.689
Driftsudgifter:			
	194.500	193.439	212.183
1 Forsyning	304.000	289.469	286.656
2 Renholdelse	265.000	222.359	220.459
3 Viceværtomkostninger	505.000	515.042	475.342
4 Fælles drift	85.000	85.172	75.125
5 Administrationsomkostninger	551.000	276.026	324.022
Driftsudgifter	1.904.500	1.581.507	1.593.787
Vedligeholdelse/nyinvesteringer:			
6 Vedligeholdelse/nyinvesteringer	1.765.000	312.525	639.118
Vedligeholdelse/nyinvesteringer	1.765.000	312.525	639.118
Finansielle poster:			
Bank	8.000	18.713	6.943
Finansielle poster i alt	8.000	18.713	6.943
Fællesudgifter i alt	3.677.500	1.912.745	2.239.848
Årets resultat	-944.500	847.746	527.841
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Overført til egenkapital		847.746	527.841
Resultatfordeling i alt		847.746	527.841

Balance pr. 31. december 2020

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
7 Øvrige tilgodehavender	5.186	26.498
Periodeafgrænsningsposter	181.312	175.806
Tilgodehavender i alt	<u>186.498</u>	<u>202.304</u>
Likvide beholdninger:		
Sydbank	2.999.110	0
Alm. Brand Bank	0	2.001.900
Alm. Brand Bank	0	3.810
Jyske Bank	17.586	40.523
Likvide beholdninger i alt	<u>3.016.696</u>	<u>2.046.233</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.203.194</u>	<u>2.248.537</u>
Aktiver i alt	<u>3.203.194</u>	<u>2.248.537</u>

Balance pr. 31. december 2020

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital:		
Egenkapital primo	1.921.600	1.393.759
Overført resultat	847.746	527.841
Egenkapital	<u>2.769.346</u>	<u>1.921.600</u>
Gæld:		
Feriepengehensættelse, lang gæld	44.135	17.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser m.v.	130.393	171.402
Mellemregning administrator	0	350
Mellemregning vand og varmeudgifter for medlemmer	121.601	58.402
Mellemregning medlemmer	6.284	0
Hensat til revision	28.000	28.000
Skyldig A-skat, ATP og feriepengeforpligtelse	69.458	46.753
Moms	33.977	4.865
Gæld i alt	<u>433.848</u>	<u>326.937</u>
Passiver i alt	<u>3.203.194</u>	<u>2.248.537</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Noter til regnskabet

<u>Note</u>	<u>Budget 2020</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 Forsyning i alt:			
Elforbrug	150.000	136.300	146.268
Renovation via skattebillet	138.000	137.572	125.133
Skadedyrsbekæmpelse	16.000	15.597	15.255
Forsyning i alt	304.000	289.469	286.656
2 Renholdelse i alt:			
Snerydning/saltning	5.000	0	0
Pasning af grønne arealer	10.000	0	0
Elevatorskakter rengøring	10.000	0	0
Vinduespolering og udvendig renholdelse	220.000	217.720	218.763
Rengøring og rengøringsartikler	17.000	130	171
El-pærer m.v.	3.000	40	1.525
Artikler fællesarealer	0	4.469	0
Renholdelse i alt	265.000	222.359	220.459
3 Viceværtomkostninger:			
Løn ejendomsfunktionær	470.000	463.910	455.197
ATP og AER	5.500	6.372	5.197
Kørselsgodtgørelse	3.000	2.921	2.747
Regulering, feriepenge	0	14.561	1.390
Telefon ejendomsfunktionær	4.000	3.805	3.724
Arbejdstøj	1.000	735	822
Ekstern vicevært service	20.000	21.328	4.459
Forsikring ejendomsfunktionær	1.500	1.410	1.806
Viceværtsomkostninger i alt	505.000	515.042	475.342
4 Fælles drift i alt:			
Rep. og drift af maskinel og materiel	5.000	2.846	1.358
Køb af redskaber under straksafskrivning	10.000	14.527	7.620
Drift af køle- og ventilationsanlæg	30.000	28.034	28.034
Drift af elevator	40.000	39.765	38.113
Fælles drift i alt	85.000	85.172	75.125

Noter til regnskabet

<u>Note</u>	<u>Budget 2020</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
5 Administrationsomkostninger:			
Ejendomsadministration	141.000	140.662	138.049
Anden administration	1.000	4.250	625
Vand- og varmeregnskab	24.500	24.313	23.705
Revisionshonorar	28.500	27.500	31.344
Juridisk bistand	100.000	0	56.934
Konsulentbistand	150.000	11.250	2.438
Grundejerfore. Holmen og Saugværkspladsen	40.000	43.354	34.563
Bådelaug	3.000	0	1.049
Repræsentation - gaver	2.000	1.041	649
Delvis momsfradrag vicevært	-15.000	-10.827	-15.246
Generalforsamling	10.000	9.250	8.108
Møder	15.000	8.280	11.500
Kontorartikler og tryksager	1.000	534	540
IT	8.000	6.696	7.526
Fællesarbejde	5.000	0	0
Beboerfest	25.000	0	11.740
Gebyrer: PBS, bank mv.	12.000	9.723	10.498
Administrationsomkostninger i alt	<u>551.000</u>	<u>276.026</u>	<u>324.022</u>
6 Vedligeholdelse/nyinvesteringer:			
Udearealer	0	0	12.303
Terræn, installationer diverse	0	7.000	38.077
Inventar, skilte mv	0	19.763	2.901
Udvendig, vinduer og døre	0	9.742	32.676
Porte	0	14.868	58.994
Tag	0	29.760	8.425
Bygning udvendig, diverse	0	12.670	0
Sauna, udgifter	0	966	0
Bygning indvendig viceværtdisponeret	0	31.204	0
Afløbsinstallationer og sanitet	0	3.234	20.901
Vandinstallationer	0	0	4.878
Varmeanlæg	0	16.226	45.603
Ventilationsanlæg	0	9.567	2.999
El-installationer	0	45.463	9.325
Elevatorer	50.000	29.426	20.037

Noter til regnskabet

<u>Note</u>	Budget 2020 (ej revideret)	<u>2020</u>	<u>2019</u>
6 Grøn begrønning	0	17.113	379071
Værksted	50.000	0	0
Bådepladser	30.000	498	2.928
Planlagt vedligeholdelse jf. DV plan	745.000	0	0
Hjemmeside	90.000	59.313	0
Affaldssystem	600.000	0	0
Selvrisiko, forsikringskader	0	5.712	0
Diverse vedligehold til budgettering	200.000	0	0
Vedligeholdelse/nyinvestering i alt	1.765.000	312.525	639.118
7 Øvrige tilgodehavender:			
Medlemsrestancer		3.725	689
Diverse tilgodehavender		1.461	25.809
		5.186	26.498
8 Sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for et hvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt beboelseslejlighed for kr. 33.000. Til grundejerforeningen udgør beløbet kr. 5.000.			

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Torpedohallen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterens omfang samt ejerforeningens ønske med hensyn til præsentation af de enkelte poster.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede ejerforeningsbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Balancen

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til den værdi de skønnes at indbringe, efter en individuel vurdering af de tilgodehavender, der skønnes behæftet med særlig risiko.

Gæld i øvrigt:

Øvrig gæld indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres gælden til kostpris, hvilket for kort, uforrentet gæld samt for variabelt forrentet gæld normalt svarer til den nominelle værdi.