

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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling, den 28. april 2025

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

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

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

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

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

Bestyrelsessuppleanter

Elise Hauge Larsen
Karsten Bonde

Administration

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

Revision

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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 17. marts 2025

Bestyrelsen:

Rune Ulrick Madsen
Formand

Mette Hartlev

Jørn Dybkjær Hounsgaard

Jørgen Juul

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 17. marts 2025

Torben Bang
registreret revisor
mne15370

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2024

Note	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2024	Realiseret 2023
Indtægter:			
Opkrævede ejerforeningsbidrag	2.530.000	2.530.000	2.530.000
Leje af lagerrum	9.200	9.223	9.179
Leje af viceværtlejlighed	800	1.300	10.900
Viderefaktureret viceværtsløn	186.500	186.524	183.957
Andre indtægter	0	2.884	13.679
Kontingenter og sauna	35.000	36.211	34.601
Indtægter	2.761.500	2.766.142	2.782.316
Driftsudgifter:			
Forsikringer	265.000	265.072	210.259
1 Forsyning	460.100	388.670	394.653
2 Renholdelse	235.600	184.281	235.252
3 Viceværtsomkostninger	597.200	621.577	601.670
4 Fælles drift	82.000	79.122	80.657
5 Administrationsomkostninger	542.000	391.449	483.195
Driftsudgifter	2.181.900	1.930.171	2.005.686
Vedligeholdelse/nyinvesteringer:			
6 Vedligeholdelse/nyinvesteringer	1.851.000	566.584	814.977
Vedligeholdelse/nyinvesteringer	1.851.000	566.584	814.977
Afskrivninger:			
Afskrivning på båd	10.500	10.500	10.500
Afskrivninger	10.500	10.500	10.500
Finansielle poster:			
Bank, netto renteindtægter	0	68.933	2.924
Rykker og inkassogebyrer	0	-5.994	-300
Finansielle poster i alt	0	62.939	2.624
Fællesudgifter i alt	4.043.400	2.444.316	2.828.539
Årets resultat	-1.281.900	321.826	-46.223
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Overført til egenkapital		321.826	-46.223
Resultatfordeling i alt		321.826	-46.223

Balance pr. 31. december 2023

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Båd	232.875	243.375
Anlægsaktiver i alt	<u>232.875</u>	<u>243.375</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
7 Øvrige tilgodehavender	13.596	88.670
Periodeafgrænsningsposter	260.121	245.287
Tilgodehavender i alt	<u>273.717</u>	<u>333.957</u>
Likvide beholdninger:		
Kassebeholdning	7.500	7.500
Sydbank	5.609.590	5.475.508
Jyske Bank	5.399	3.441
Likvide beholdninger i alt	<u>5.622.489</u>	<u>5.486.449</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.896.206</u>	<u>5.820.406</u>
Aktiver i alt	<u>6.129.081</u>	<u>6.063.781</u>

Balance pr. 31. december 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital:		
Egenkapital primo	5.116.955	5.163.178
Overført resultat	321.826	-46.223
Egenkapital	5.438.781	5.116.955
Hensættelser:		
Bådelaug	0	3.000
Hensættelser	0	3.000
Gæld:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser m.v.	364.431	546.965
Mellemregning vand og varmeudgifter for medlemmer	224.363	291.256
Mellemregning medlemmer	0	4.027
Hensat til revision	30.000	29.000
Skyldig A-skat, ATP og feriepengeforpligtelse	40.264	44.040
Anden gæld	24.000	24.000
Moms	7.242	4.538
Gæld i alt	690.300	943.826
Passiver i alt	6.129.081	6.063.781

8 Sikkerhedsstillelser

Noter til regnskabet

Note	Budget 2024 (ej revideret)	2024	2023
1 Forsyning i alt:			
Elforbrug	200.000	129.178	173.594
Renovation via skattebillet	243.100	242.423	204.481
Skadedyrsbekæmpelse	17.000	17.069	16.578
Forsyning i alt	460.100	388.670	394.653
2 Renholdelse i alt:			
Saltning	0	513	0
Småanskaffelser	0	730	0
Vinduespolering og udvendig renholdelse	235.000	182.406	234.913
Rengøring og rengøringsartikler	600	632	339
Renholdelse i alt	235.600	184.281	235.252
3 Viceværtomkostninger:			
Løn ejendomsfunktionær	542.000	563.671	543.144
ATP og AER	6.100	5.802	5.832
Kørselsgodtgørelse	5.000	3.210	5.008
Telefon ejendomsfunktionær	4.000	3.708	3.591
Arbejdstøj	2.000	1.555	1.865
Ekstern vicevært service	36.000	41.540	35.549
Forsikring ejendomsfunktionær	2.100	2.091	1.982
Andre udg. ejendomsfunktionær	0	0	4.699
Viceværtsomkostninger i alt	597.200	621.577	601.670
4 Fælles drift i alt:			
Rep. og drift af maskinel og materiel	2.000	5.111	1.123
Køb af redskaber under straksafskrivning	12.000	6.721	14.644
Drift af køle- og ventilationsanlæg	31.000	30.517	30.022
Drift af elevator	37.000	36.773	34.868
Fælles drift i alt	82.000	79.122	80.657

Noter til regnskabet

<u>Note</u>	Budget 2024 <u>(ej revideret)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5 Administrationsomkostninger:			
Ejendomsadministration	169.000	172.180	168.670
Anden administration	0	0	0
Vand- og varmeregnskab	28.000	28.148	27.174
Revisionshonorar	30.000	31.000	30.175
Juridisk bistand	100.000	25.000	24.600
Konsulentbistand	100.000	11.550	124.313
Grundejerfore. Holmen og Saugværkspladsen	44.000	41.601	43.354
Hjertestarter	4.000	3.934	7.475
Repræsentation - gaver	2.000	2.608	1.000
Delvis momsfradrag vicevært	-15.000	-16.023	-20.211
Generalforsamling	10.000	9.193	6.750
Møder	20.000	19.598	13.510
Kontorartikler og tryksager	1.000	0	922
IT	8.000	23.571	7.631
Transport	0	199	398
Fællesarbejde	5.000	0	37.275
Beboerfest	25.000	26.810	0
Porto/print	0	349	0
Gebyrer: PBS, bank mv.	11.000	11.731	10.159
Administrationsomkostninger i alt	542.000	391.449	483.195
6 Vedligeholdelse/nyinvesteringer:			
Terræn, installationer diverse	0	0	0
Opstribning P-pladser	200.000	143.268	0
Inventar, skilte mv	50.000	3.579	2.007
Facader	500.000	0	207.414
Udvendig, vinduer og døre	0	4.115	4.040
Porte	0	14.459	10.971
Tag	0	0	66.908
Bygning udvendig, diverse	0	27.250	80.082
Indvendige vægge	0	0	48.719
Bygning indvendig	0	5.530	0
Bygning indvendig viceværtdisponeret	0	3.075	1.301
Vandinstallationer	0	11.589	21.104
Varmeanlæg	0	0	9.930
Brandalarm og slukningsanlæg	100.000	402	398
El-installationer, udendørs belysning	100.000	95.131	0
El-installationer, øvrige	0	133.839	107.039
Elevatore	50.000	42.435	130.078
Opsætning af kamera, elevator	25.000	0	0

Noter til regnskabet

<u>Note</u>	Budget 2024		
	<u>(ej revideret)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
6 Grøn begrønning	30.000	12.928	15169
Værksted	10.000	409	59.128
Bådepladser	11.000	11.235	1.063
Kajakklubben	15.000	18.391	0
Hjemmeside	10.000	24.413	0
Juleudsmykning	0	6.173	5.810
Affaldssystem	0	0	43.816
Selvrisiko, forsikringsskader	0	8.363	0
Diverse vedligehold til budgettering	100.000	0	0
Infrastruktur ladestander	650.000	0	0
Vedligeholdelse/nyinvestering i alt	<u>1.851.000</u>	<u>566.584</u>	<u>814.977</u>
7 Øvrige tilgodehavender:			
Medlemsrestancer		6.593	4.593
Diverse tilgodehavender		7.003	84.077
		<u>13.596</u>	<u>88.670</u>
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

Anlægsaktiver:

Anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

Båd afskrives lineært over 20 år til en forventet restværdi på 50.000 kr.

Tilgodehavender:

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

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

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.

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.”

Rune Ulrick Madsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 887bb474-05bd-4aa2-947f-2b80f40bd76b

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-03-31 12:09:48 UTC



Jørn Dybkjær Hounsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 18a2b725-294d-4c49-8518-3c587f708135

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-03-31 15:26:24 UTC



Mette Hartlev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fed3ff8c-323a-4095-b73b-8d7d6984e631

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-03-31 15:51:11 UTC



Jørgen Juul

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d6ca455f-430f-40c2-8dbb-76cc1a2b578b

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-04-02 11:05:37 UTC



Ulrik Schiøtz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d73e329-0d21-4029-956b-4746fc0f1fb9

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-04-03 07:51:32 UTC



Torben Bang

REVISORHUSET GODKENDTE REVISORER A/S CVR: 26593093

Registreret revisor

Serienummer: 890916bf-d3d9-49ee-af48-3720c48404df

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-04-03 08:14:38 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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