



Sendt på mail

14. marts 2024
Ejd.nr. 1-873

E/F Sadolin

Hermed indkaldes på bestyrelsens vegne til ordinær generalforsamling i E/F Sadolin, der afholdes on-line via Microsoft Teams.

Onsdag den 17. april 2024 kl. 13.00

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2023 med påtegning af revisor
4. Forelæggelse af budget 2024 til godkendelse
5. Indkomne forslag
Det foreslås, at foreningens kassekredit udvides fra 200.000 kr. til 350.000 kr. I årets første måneder, hvor flere store betalinger ligger, har der været problemer med likviditeten, og det nuværende kreditmaksimum har været overskredet.
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Vedlagt er:

- Årsrapport 2023
- Budget 2024

Husk, hvis du ikke kan deltage, at afgive skriftlig fuldmagt enten til formanden eller den person som møder op på generalforsamlingen på dine vegne. Fuldmagten skal være dateret til



ovenstående generalforsamling samt være forsynet med underskrift.

Med venlig hilsen

Søren Ralph Hansen
Kundechef
Telefon 33 70 77 31
Mail srh@cej.dk

Ejerforeningen Sadolinparken

Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr. 30 34 02 21

Årsrapport for 2023



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus
Tangen 9
8200 Aarhus N

Tel. 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 13

Foreningen

Ejerforeningen Sadolinparken
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Danmark
Hjemsted: København Kommune
CVR-nr.: 30 34 02 21
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator

Søren Ralph Hansen

Bestyrelse

Jørgen Heiduk Tetsche
Bjarne Laursen
Per Ørvad

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejerforeningen Sadolinparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 5. marts 2024

Administratoren

Søren Ralph Hansen

Bestyrelsen

Jørgen Heiduk Tetsche
Formand

Bjarne Laursen

Per Ørvad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmet i Ejerforeningen Sadolinparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sadolinparken for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter hertil. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter hertil, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors 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. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Aarhus, den 5. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lasse Glud Dybbøl

Statsaut. revisor

Note	2023	2022	Ikke revideret budget 2023
	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning	1.205.012	1.168.347	1.204.140
El, vand og gas	-25.200	-18.000	-25.200
Forsikring	-273.226	-240.157	-254.000
Vicevært	-39.702	-38.546	-39.000
Renovation	-434.548	-365.252	-366.000
Grundejerforening	-355.420	-344.347	-355.420
Elektrolyse	-20.103	-25.420	-17.000
² Vedligeholdelse	-158.853	-137.558	-25.000
³ Administrationsomkostninger	-100.961	-91.248	-94.450
Bruttoresultat	-203.001	-92.181	28.070
Årets resultat	-203.001	-92.181	28.070
Forslag til resultatdisponering			
Indestående kapital i ejerforeningen	-203.001	-92.181	28.070
I alt	-203.001	-92.181	28.070

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
AKTIVER		
Note		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.073	0
Andre tilgodehavender	7.292	0
Tilgodehavender i alt	18.365	0
Indestående i kreditinstitutter	355.377	480.084
Likvide beholdninger i alt	355.377	480.084
Omsætningsaktiver i alt	373.742	480.084
Aktiver i alt	373.742	480.084
PASSIVER		
4 Indestående kapital i ejerforeningen	47.764	250.765
Egenkapital i alt	47.764	250.765
Varme- og vandregnskab	303.686	102.414
5 Anden gæld	22.292	126.905
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	325.978	229.319
Gældsforpligtelser i alt	325.978	229.319
Passiver i alt	373.742	480.084

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, i det omfang disse forpligtelse ikke påhviler de respektive husforeninger.

	2023	2022	Ikke revideret budget 2023
	DKK	DKK	DKK
2. Vedligeholdelse			
Varmeanlæg reparation	134.476	95.849	0
Kloakarbejde	0	34.468	0
Fællesarealer, udendørs	2.742	0	0
Låse og nøgler	3.319	701	0
Løbende vedligeholdelse	18.316	6.540	25.000
I alt	158.853	137.558	25.000

3. Administrationsomkostninger

Mindre nyanskaffelser	270	0	0
Porto og gebyrer	5.271	3.352	4.000
Revisorhonorar	15.000	15.000	15.000
Administrationshonorar	39.000	36.856	39.000
Varmeregnskabshonorar	36.726	34.164	35.700
Digital postkasse og databehandlraftale	2.300	720	750
Renteudgifter	2.394	1.156	0
I alt	100.961	91.248	94.450

4. Indestående kapital i ejerforeningen

Beløb i DKK	Fordelingstal	Saldo primo	Årets omk.	Aconto fællesbidrag	Bidrag til grundejerf.	Saldo ultimo
A/S Sadolinparken	5.157	113.143	-645.091	389.088	162.939	20.080
Husforening Syd	6.092	137.622	-762.050	459.632	192.481	27.684
I alt	11.249	250.765	-1.407.141	848.720	355.420	47.764

5. Anden gæld

Afsat revisor		15.000	15.000
Kreditorer		7.292	111.905
I alt		22.292	126.905

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Ejerforeningsbidrag indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og vedligeholdelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

E/F Sadolinparken

Budget for 2024

	Budget 2023	Regnskab 2023	Budget 2024
Kontingenter:			
Fællesbidrag	848.720	848.720	1.008.000
Kontingent Grundejerforening	355.420	355.420	369.090
Ekstraord. indbetaling Fællesbidrag*			
andre indtægter Q-parkaftale	-	872	-
Indtægter i alt	1.204.140	1.205.012	1.377.090
Omkostninger			
Elektricitet	25.200	25.200	30.000
Renovation	366.000	434.548	508.935
Forsikring	254.000	273.226	270.000
Elektrolyse	17.000	20.103	22.000
I alt	662.200	753.077	830.935
Administration			
Administrationshonorar incl. moms	39.000	39.000	41.000
Revisorhonorar	15.000	15.000	15.000
Konsulent/inspektør	-	-	
Digital postkasse	750	2.300	2.300
Vicevært	39.000	39.702	40.000
Betalt til G/F Sadolinparken	355.420	355.420	369.090
Vand- og varmeregnskab	35.000	36.726	41.000
Varmeregnskab, ejd. andel	700	-	-
Porto og gebyrer,	4.000	5.271	6.000
Forsikring - selvrisiko			
Renteudgifter	-	2.394	-
I alt	488.870	495.813	514.390
Løbende vedligeholdelse fra Vedl.plan	25.000	159.123	25.000
Vedligeholdelse i alt	25.000	159.123	25.000
Driftsudgifter i alt	1.176.070	1.408.013	1.370.325
Underskud/Overskud	28.070	(203.001)	6.765

Forslag til opkrævning af fællesbidrag for 2024

Ejerforeningens samlede fordelingstal udgør	11.249
Fællesbidrag til opkrævning for 2023	107
Fællesbidraget pr. fordelingstal i henhold til budget 2024 udgør	122
Stigningen i fællesbidraget for 2023	14,28%

Lejlighed	ford.tal	årl.udgift	pr. md.	varme/vand pr. md	I alt pr. md 2024	Betalt i 2023
A/B Sadolinparken	5.157	631.314	52.610	55.000,00	107.609,51	552.426,61
Husforening Syd	6.092	745.776	62.148	65.000,00	127.147,99	652.585,39
	11.249	1.377.090	114.758	120.000,00	234.757,50	1.205.012,00
