



Til alle medlemmer af
G/F Sadolinparken

6. februar 2024

Ejendomsnavn - indkaldelse til generalforsamling 2024

I henhold til Grundejerforeningen Sadolin's vedtægter indkaldes hermed til ordinær generalforsamling

tirsdag, den 5. marts 2024 kl. 15.30

der holdes hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1613 København V

Dagsorden er følgende:

1. Velkomst og indledning v/formanden
2. Valg af dirigent og referent
3. Orientering om Grundejerforeningen Sadolin v/formanden
4. Godkendelse af årsrapport for 1/1 – 31/12-2023 v/administrator
5. Fastsættelse af kontingent for 2024, herunder fremlæggelse af budgetforslag for 2024 v/administrator
6. Valg af 3 eller flere bestyrelsesmedlemmer. Alle bestyrelsens medlemmer er på valg. De nuværende bestyrelsesmedlemmer er: Rasmus Gregersen (genopstiller ikke), Peter Thøysen (genopstiller), Mai-Brit H. Nielsen (genopstiller) og Ole Juhl Hansen (genopstiller). Bestyrelsen opfordrer interesserede kandidater til at stille op.
7. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen
8. Indkomne forslag.
9. Eventuelt

Vedlagt:

- ✂ Forslag til vedtægtsændringer
- ✂ Fuldmagt

Med venlig hilsen

Søren Ralph Hansen
Kundechef
Telefon 33707731
Mail srh@cej.dk



Ejendomsnavn

F U L D M A G T

Undertegnede

NAVN: _____

ADRESSE: _____

bemyndiger herved

NAVN: _____

ADRESSE: _____

til at give møde og stemme på mine vegne på ejerforeningens ordinære generalforsamling, der afholdes tirsdag den 5. marts 2024 kl. 15.30 hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1613 København V

UNDERSKRIFT: _____

Bemærk venligst, at fuldmagtsblanketten alene er gyldig, hvis:

- 1. Alle felter i fuldmagten er udfyldt.*
- 2. Fuldmagten er udstedt til et andet medlem af foreningen eller til bestyrelsen v/formanden. En mødende kan ved fuldmagt kun repræsentere een anden ejer, dog kan bestyrelsen stemme i henhold til antal modtagne fuldmagter.*
- 3. Der ikke er påført noter, beskeder eller ønsker til afstemning mv. på fuldmagten.*

Eventuel fuldmagt kan mailes til administrator på mail srh@cej.dk senest den 5. marts 2024, kl. 12.00.

Grundejerforeningen Sadolin

Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr. 28 06 79 41

Årsrapport for 2023

Punkter til afklaring:

1. Ny forsikringsoversigt

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

Foreningen

Grundejerforeningen Sadolin
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Danmark
Hjemsted: København Kommune
CVR-nr.: 28 06 79 41
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administratør

Søren Ralph Hansen

Bestyrelse

Ole Juhl Hansen, formand
Rasmus Gregersen
Mai-Brit H. Nielsen
Peter Thøysen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Grundejerforeningen Sadolin.

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 29. februar 2024

Administratoren

Søren Ralph Hansen

Bestyrelsen

Ole Juhl Hansen
Formand

Rasmus Gregersen

Mai-Brit H. Nielsen

Peter Thøysen

Til medlemmet i Grundejerforeningen Sadolin

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Sadolin 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.

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.

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 29. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lasse Glud Dybbøl
Statsaut. revisor

Note	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning	939.952	910.800
Leje af lokaler	-83.713	-80.493
Mindre nyanskaffelser	-18.065	-42.218
Telefon og internet	-2.850	-2.594
Porto og gebyrer	-7.116	-4.208
Revisorhonorar	-13.000	-12.125
Forsikring	-17.349	-17.237
El belysning	-15.351	-21.908
Snerydning	-78.546	-84.861
Rottebekæmpelse	-16.210	-15.434
² Vedligeholdelse	-125.086	-188.466
³ Administrationsbidrag	-46.212	-42.806
Bruttofortjeneste I (54,9% - 43,7%)	516.454	398.450
Personaleomkostninger	-396.100	-382.177
Hensættelse til Vejfond	-125.000	-125.000
Resultat af primær drift	-4.646	-108.727
Finansielle indtægter	222	0
Finansielle omkostninger	0	-7.158
Finansielle poster i alt	222	-7.158
Årets resultat	-4.424	-115.885
Forslag til resultatdisponering		
Årets overførte resultat	-4.424	-115.885
I alt	-4.424	-115.885

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
AKTIVER		
Note		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.579	0
Deposita Oldenborggade	25.305	24.500
Øvrige tilgodehavender	100	13.737
Periodeafgrænsningsposter	37.961	9.411
Tilgodehavender i alt	69.945	47.648
Likvide beholdninger	1.016.135	905.701
Omsætningsaktiver i alt	1.086.080	953.349
Aktiver i alt	1.086.080	953.349
PASSIVER		
Egenkapital primo	424.625	540.509
Årets overførte resultat	-4.424	-115.885
Egenkapital i alt	420.201	424.624
Årets hensættelse	500.000	375.000
Hensatte forpligtelser i alt	500.000	375.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.181	74.835
⁵ Anden gæld	60.698	78.890
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	165.879	153.725
Gældsforpligtelser i alt	165.879	153.725
Passiver i alt	1.086.080	953.349

⁶ Eventualforpligtelser

⁷ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Foreningens hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at administrere og vedligeholde udenomsarealer vedrørende ejendommene beliggende inden for grundejerforeningens område, samt at varetage de for foreningen fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, herunder overfor offentlige myndigheder.

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
2. Vedligeholdelse		
Kloakarbejde	4.093	43.800
Reparation udendørsbelysning	0	8.375
Vedligeholdelse driftsmidler	12.237	3.711
Grønne arealer	107.501	119.406
Diverse vedligeholdelse	0	1.680
Vejbump	0	11.494
Rengøringsmidler	1.255	0
I alt	125.086	188.466

3. Administrationsbidrag

Lokaleleje m.v. - viceværterkontor	1.300	1.300
Generalforsamling	0	125
Mødeudgifter	1.606	2.211
Administrationshonorar	40.756	36.950
Andre honorar	2.300	720
Øvrige omkostninger	0	1.500
Gaver og blomster	250	0
I alt	46.212	42.806

	2023 DKK	2022 DKK
4. Personaleomkostninger		
Gager	349.722	330.274
Ændring i feriepengeforpligtelse, andre	1.488	1.167
Pensioner	22.560	22.560
Andre omkostninger til social sikring	4.020	3.996
Ferieafløsning og vicevært konsulent	13.563	23.188
Arbejdstøj	4.747	992
I alt	396.100	382.177

5. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	21.722	9.360
ATP og andre sociale ydelser	852	852
Feriepenge	22.223	20.735
Øvrig gæld	13.000	12.125
Øvrig gæld 2	2.901	35.818
I alt	60.698	78.890

6. Eventualforpligtelser*Leasingforpligtelser*

Foreningen har indgået lejekontrakter med en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 42.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

8. 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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Grundejerforeningsbidrag

Indtægter består af medlemsbidrag.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler og vedligeholdelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til forventede omkostninger til vedligeholdelse af vej.

Gældsforpligtelser

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

Grundejerforeningen Sadolin

	Budget	Realiseret	Budgetforslag
	2023	2023	2024
Indtægter:			
Medlemsbidrag	910.800,00	939.952,00	976.104,00
Anden indtægt	0,00	0,00	0,00
Renteindtægter	0,00	222,00	0,00
Indtægter i alt	910.800,00	940.174,00	976.104,00
Udgifter:			
Leje lokaler inkl. vicevært kontor	80.300,00	85.013,00	85.000,00 se note
Telefon	3.000,00	2.849,50	3.000,00
Administrationsomkostninger inkl. digital postkasse	38.700,00	43.056,00	44.600,00
Snerydning af veje og fortov	70.000,00	105.248,00	70.000,00
EL/Gadebelysning	25.000,00	15.351,00	20.000,00
Revisorassistance	13.000,00	13.000,00	13.000,00
Forsikring	18.000,00	17.349,00	18.000,00
Diverse gebyrer	6.000,00	7.120,00	6.000,00
Rottebekæmpelse	15.500,00	16.210,00	0,00
Vedligeholdelse traktor og maskiner	20.000,00	8.201,00	20.000,00
Vedligeholdelse veje, fortove, belysning og bede	120.000,00	111.593,00	120.000,00
Maskiner og småanskaffelser	15.000,00	28.103,00	15.000,00
Gaver og blomster	1.000,00	250,00	1.000,00
Møde udgifter	3.000,00	1.606,00	3.000,00
Andre finansielle omkostninger/renteudgifter	0,00	0,00	0,00
Viceværtsomk.: løn og pension mv	375.000,00	377.790,00	391.000,00
Vicevært afløsning	21.000,00	13.563,00	21.000,00
Udgifter i alt	824.500,00	846.302,50	830.600,00

Resultat	86.300,00	93.871,50	145.504,00
-----------------	------------------	------------------	-------------------

Bevægelser egenkapital

Resultat	86.300,00	93.871,50	145.504,00
Henlæggelse til vejfond	-125.000,00	-125.000,00	-125.000,00

Bevægelse egenkapital i alt	-38.700,00	-31.128,50	20.504,00
Egenkapital pr. 31.12.2023			

Fordelingstal for grundejerforeningen:

36.152

I dag betales der pr. fordelingstal

26,00

27,00

2024

TopDanmark Ejendom A/S	Holmbladsgade 70	3.637	98.199,00
E/F Holmbladsgade 70 A/Lyneborggade 11	Holmbladsgade 70, A	1.877	50.679,00
Fonden DIS	Holmbladsgade 70, B	1.946	52.542,00
UngBo Danmark A/S	Holmbladsgade 70, C	1.481	39.987,00
E/F Matr. nr. 4511, Sundbyøster c/o Salling Ejd.	Holmbladsgade 70, D	806	21.762,00
E/F Matr. nr. 4511, Sundbyøster c/o Salling Ejd.	Holmbladsgade 70, E	206	5.562,00
A/S Sadolinparken c/o Friheden Invest A/S	Holmbladsgade 70, P-areal	-	0,00
Driftsselskabet 28.12.2001 c/o De Linde	Lyneborggade, 5-7	4.227	114.129,00
Byggeselskabet Mogens de Linde	Lyneborggade, 9	877	23.679,00
E/F Sadolinparken(AB Sadolinparken) c/o CEJ	Lyneborggade, 13-19 del nr. 1	6.275	169.425,00
E/F Sadolinparken (EF husforening Syd) c/o CEJ	Lyneborggade, 21-33 del nr. 2	7.395	199.665,00
Sadolin Have ApS	Oldenborggade, 8 Punkthus	4.800	129.600,00
Sadolin Have ApS	Oldenborggade, 7	2.625	70.875,00
			<u>976.104,00</u>

Note til: Leje lokaler mv.**2023**

Leje lokaler	83.713,00
Ejendommens andel af varme - viceværtkontor	1.000,00
Ejendommens andel af fællesudgifter - viceværtkontor	<u>300,00</u>
	85.013,00