



Torsdag, den 28. november 2019, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i beboerhuset, Lundtoftegade 41B, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Følgende passerede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Formanden, Grith Henriksen bød velkommen og foreslog, at foreningens administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent og referent, hvilket der ingen indvendinger var mod.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt eller repræsenteret i alt 48 medlemmer ud af 151 medlemmer. Generalforsamlingen var indkaldt med det vedtægtsmæssige varsel på 14 dage, hvorfor generalforsamlingen var såvel beslutningsdygtig som lovligt indkaldt.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

Dirigenten henviste på bestyrelsens vegne til den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var kommentarer eller spørgsmål, kunne dirigenten konstatere, at dette ikke var tilfældet, og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab 2018/2019 og andelskroneværdi

Administrator gennemgik årsrapporten for 2018/2019, hvilken årsrapport var udfærdiget af foreningens nye revisionsfirma, Grant Thornton.

Forud for færdiggørelsen af regnskabet havde der været afholdt et regnskabsmøde på administrators kontor, hvor bestyrelsen havde fået gennemgået regnskabsudkastet af foreningens daglige revisor, Annette Holmskov, og der havde været lejlighed til at stille spørgsmål og eftergå bilag. Det var således et regnskab, der blev indstillet til generalforsamlingens godkendelse.



Administrator fremhævede revisors konklusion på side 3, og den var, at årsregnskabet gav et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019. Det var vigtigt, at medlemmerne havde for øje, at foreningen havde såkaldt skævt regnskabsår.

Herefter blev resultatopgørelsen detaljeret gennemgået med noter, og indtægter og udgifter viste ikke de store differencer, men det budgetterede overskud var dog blevet lidt større i regnskabet, som det fremgik, nemlig på ca. kr. 1,2 mill. Efter betaling af afdrag var der en overførsel til årets resultat på minus kr. 471.579,00. Dette var der ikke noget problem i, idet foreningen var en særdeles solid forening, hvilket også fremgik af aktiver og passiver.

Herefter gennemgik administrator aktiver og passiver, og særligt blev der gjort opmærksom på, at foreningens ejendom på ny havde været undergivet en valuarvurdering, og denne viste en stigning fra kr. 238 mill. til kr. 265 mill.

Under det nævnte regnskabsmøde havde bestyrelsen udtrykt ønske om, at der allerede under regnskabs gennemgangen skete en mere detaljeret redegørelse for principperne for fastsættelse af andelskroneværdien. Sammenholdt med dette og foranlediget af spørgsmål fra medlemmer, hvorvidt en valuarvurdering med så stor en stigning indebar en risiko for, at medlemmerne i fremtiden risikerede at tabe penge, fandt administrator anledning til mere detaljeret at gennemgå principperne for en valuarvurdering. Kravene til valuarer var blevet strammet meget op inden for de sidste par år, og ud over at der skulle opstilles et omkostningsbestemt huslejebudget for den ejendom, valuaren vurderede, skulle der også foretages en afkastberegning (den såkaldte DCF-model, som stod for Discounted Cash Flow, som populært sagt lagde mere vægt på dokumentation af andelsboligforeningens ejendoms værdi, og i mindre grad havde udgangspunkt i valuarens skøn over indtægter og udgifter for ejendommen).

Foreningens valuar, Scheel & Co. havde beregnet handelsværdien med udgangspunkt i et afkast på 3,6 %. Tidligere på ugen havde administrator i en anden andelsboligforening set en afkastprocent på 3,5, hvorfor dette afkast slet ikke var urealistisk. Fastsættelsen af handelsværdien for så stor en ejendom var ikke en objektiv beregning. Med udgangspunkt i administrators erfaringer fra diverse handler med udlejningsejendomme fremhævede administrator, at gennemsnitshandelsprisen pr. m² var på kr. 22.488,00, hvilket i det nuværende marked ikke var urealistisk.

Den store usikkerhedsfaktor kunne være muligheden for at et boligforlig, der blev vedtaget af et flertal i Folketinget, førte til, at den såkaldte § 5, stk. 2-klausul blev afskaffet, således at der ikke var mulighed for at foretage gennemgribende renoveringer af lejligheder og herved fastsætte lejen ud fra "det lejedes værdi". Det pudsige var, at § 5, stk. 2-bestemmelsen svarede til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, der indeholdt detaljerede regler om mulighederne for at beregne andelskroneværdien, men det var en ren og skær tilfældighed.

Det udvalg, der var nedsat af Boligministeriet med henblik på at fremkomme med forslag til, hvorledes store lejestigninger kunne undgås i udlejningsejendomme (den såkaldte "Blackstone-sag"), opererede med fire forskellige modeller, nemlig A, B, C og D, og den videstgående af modellerne indebar en fuldstændig afskaffelse af § 5, stk. 2. Det var for administrator svært at se, hvordan der kunne konsekvensberegnes på en fuldstændig afskaffelse, men fra avislæsning forlød det, at en fuldstændig afskaffelse måske ville føre til et fald i handelsværdierne på 5-10 procentpoint, men

ingen kunne jo overhovedet vide dette. Dette fik et medlem til at oplyse, at hun havde set artikler, hvor der blev beskrevet fald på op til 30 procentpoint.

Når det var så afgørende, hvorvidt § 5, stk. 2, blev afskaffet eller ikke, hang det sammen med, at en valuar vurderede en andelsboligforenings ejendom som en udlejningsejendom, hvor der netop var et potentiale til § 5, stk. 2-moderniseringer. Administrator orienterede i den forbindelse om, at det fra Boligministerens side var tilkendegivet, at der skulle findes en løsning for andelsboligforeninger.

Efter at der havde været lejlighed til at stille yderligere spørgsmål, fortsatte administrator sin gennemgang af regnskabet, og det blev nævnt, at selvom foreningen havde likvide beholdninger på kr. 6,591 mill., var foreningens reelle likviditet ikke dette beløb, idet der var skyldige omkostninger, som et fremgik under passiver, for kr. 5,668 mill., herunder ikke mindst beløb til afregning til andelshavere, der havde solgt deres andelslejligheder med kr. 4,369 mill.

Det interessante under passiverne var den reservefond, der var opgjort på side 10 og i note 18, svarende til kr. 56,292 mill. Netop denne reservefond var hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, men også til større vedligeholdelsesarbejder.

Herefter overgik administrator til at gennemgå andelskroneværdiberegningen på side 11. Bestyrelsen skulle fremkomme med et lovpligtigt forslag til andelskroneværdi, og det var på kr. 16.600,00, hvilket indebar en stigning fra kr. 15.200,00, hvilken andelskroneværdi var fastsat på forrige års ordinære generalforsamling.

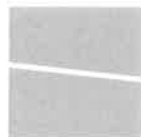
Der var lejlighed til at debattere bestyrelsens forslag, og et medlem ønskede oplyst, hvad der var grundlaget for forslaget. Bestyrelsen svarede, at der i bestyrelsen havde været fuld enighed om, at valuarstigningen fra forrige regnskabsår til nuværende regnskabsår skulle fordeles med 50 % til andelshaverne i form af forhøjet andelskroneværdi, og de andre 50 % skulle tillægges reserverne.

Et medlem oplyste, at andelsværdien skulle forringes med 18,5 % før den hensatte reserve ikke er nok til, at dække en eventuel værdiforringelse af ejendommen.

Til slut afrundede administrator gennemgangen og forespurgte direkte, om der var ændringsforslag til andelskroneværdifastsættelsen. Administrator kunne i sin egenskab som dirigent herefter konstatere, at der blev fremsat et ændringsforslag, der indebar en andelskroneværdi på kr. 15.500,00 mod bestyrelsens forslag på kr. 16.600,00.

Der skulle herefter afholdes en afstemning, og dirigenten redegjorde for afstemningsreglerne. Det var således, at dirigenten skulle afgøre, hvad der var det mest vidtgående forslag, og dirigenten fastsatte, at de kr. 16.600,00 var det mest vidtgående forslag og derfor skulle sættes under afstemning først. Resultatet skulle findes med simpelt flertal.

Afstemningen viste, at 29 medlemmer ud af 48 stemte for forslagens vedtagelse, og **andelskroneværdien andrager herefter kr. 16.600,00, indtil næste ordinære generalforsamling.**



Dirigenten rundede af med at oplyse, at der herefter **ikke** skulle foretages afstemning om forslaget på de kr. 15.500,00, idet et flertal havde besluttet, at andelskronæværdien, som anført, skulle være kr. 16.600,00.

Samlet kunne dirigenten konstatere, at det fulde regnskab var godkendt. Dirigenten påså også, at det lovpligtige nøgletalsskema 4 havde været til stede på generalforsamlingen.

Ad 4 – drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020

Dirigenten gennemgik driftsbudgettet, der var aftrykt på side 26 i regnskabet. Bestyrelsens budgetforslag indebar en boligafgiftsstigning på 2 % med virkning fra 1. januar 2020.

Samtlige poster blev løbet igennem, og formanden supplerede med oplysning om, at selvom der var afsat kr. 800.000,00 til planlagt vedligeholdelse, genopretning og renovering, havde bestyrelsen ikke p.t. konkrete planer. Beløbet på kr. 50.000,00 til porttelefonanlæg blev nok heller ikke aktuelt.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at budgettet blev godkendt i den form, det havde på side 26 i regnskabseksemplaret.

Ad 5 – forslag

A.

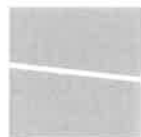
Bestyrelsen havde stillet forslag om, at blev bemyndiget af generalforsamlingen til inden den ordinære generalforsamling i 2020 at omlægge foreningens lån. Omlægningen forudsætter følgende: Der omlægges til et lån af samme type (fastforrentet), men med lavere rente, omlægningen må ikke medføre højere husleje/boligafgift, omlægningen må ikke forringe foreningens nuværende likviditet i forhold til gennemførelse af vedligeholdelse og projekter, og omlægningen må ikke medføre et fald i andelskronen på mere end 2 %.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og på dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der ønskedes en afstemning, oplyste et medlem, at han havde en fuldmagt, hvor fuldmagtsgiver ønskede en afstemning. Forslaget blev herefter sat under afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede på nær én stemte for forslaget, således at bestyrelsen har den fornødne omprioriteringsbemyndigelse den resterende del af regnskabsåret.

B.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik bemyndigelse til at foretage omprioritering af lån, opr. stort kr. 23 mill., der p.t. har en ydelse pr. år på kr. 2.189.000,00, og således, at bestyrelsen kan omlægge til ét af følgende lån – forudsat, at kurserne ikke ændrer sig væsentligt:

- a) 0,5 % i rente over 20 år, p.t. til en kurs på ca. 97,8 med en årlig ydelse på kr. 1.030.000,00 (30 årigt kan ikke anbefales, da kursen er under 95)
- b) 1 % i rente over 30 år, p.t. til en kurs på ca. 98,9, med en årlig ydelse på kr. 770.000,00 (20 årigt er ikke muligt, da kursen er over 100)



Såfremt bestyrelsen fik bemyndigelsen, indebar denne også, at bestyrelsen kan foretage ethvert fornødent skridt med henblik på underskrivelse af lånedokumenter, foretagelse af kurssikring m.v.

Dirigenten kunne konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede var enige i, at bestyrelsen foretog den fornødne omprioritering og i øvrigt havde den anførte bemyndigelse til at underskrive ethvert fornødent dokument.

C.

Altanudvalget havde stillet forslag om, at den på foreningens vegne og således, at foreningen endeligt betalte udgiften, såfremt altanforlaget/-projektet ikke blev gennemført, fik bemyndigelse til at indgå en forprojekteringsaftale med rådgivningsfirmaet AI A/S, Refshalevej 147, 1432 København K, og således, at der kan afholdes en samlet udgift på op til – inkl. moms – kr. 162.500,00.

Dirigenten henviste til, at der med indkaldelsen til generalforsamlingen havde været vedhæftet et bilag i form af et tilbud af den 29. maj 2019 fra AI A/S, og at det var punkterne 1 og 2, det foreslåede beløb på kr. 162.500,00 dækkede.

Repræsentanter fra altanudvalget supplerede med oplysning om, at udvalget havde været i dialog med fire forskellige rådgivere, og det var blevet besluttet, at AI A/S var den mest professionelle rådgiver – også set i relation til, at rådgivningsfirmaet havde været involveret i mange altanprojekter tidligere. Den oprindelige rådgiver for tre-fire år siden havde ikke haft den samme erfaring, som AI A/S, herunder de samme kontakter til kommunen. Det var væsentligt, at der var en god forhåndsdialog med kommunen.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og kunne konstatere, at der var et markant flertal for, at bestyrelsen/altanudvalget fik den fornødne bemyndigelse til at gå i gang med et forprojekt.

D.

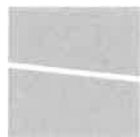
Johanne Dreyer Klareskov og Dorthe Mørkenborg Hansen havde stillet forslag om, at foreningen afholdt et beløb på kr. 25.000,00 til en forundersøgelse, for så vidt angår muligheden for at få en anden skraldeafhentningsløsning end containere i foreningens gård.

Forslagsstillerne havde lejlighed til at begrunde forslaget, og de fremhævede blandt andet, at der var nabo-/genboejendomme, der fik skraldet fjernet via rør, gravet ned i jorden ude langs med vejen. Forslagsstillerne fandt, at en sådan løsning gav et væld af fordele og muligheder for udnyttelse af andelsboligforeningens gård, ligesom der ville være en langt højere grad af renlighed, mindre støj, besparelser på renovation og mulighed for et meget bedre gårdmiljø.

Efter at der havde været lejlighed til at stille spørgsmål, kunne dirigenten konstatere, at de samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende forslaget.

E.

Medlemmet Steen Laugesen havde stillet forslag om, at det seneste vandregnskab skulle omgøres og aflægges, således at vandudgifterne blev fordelt i henhold til de for ti år siden installerede vandmålere - eller i hvert fald, at udgifterne alene blev fordelt efter forbrug.



Forslagsstilleren havde lejlighed til at begrunde sit forslag, og forslagsstilleren nævnte blandt andet, at han i det sidste vandregnskab havde fået en ekstraopkrævning på kr. 659,21, hvilket skulle ses i relation til, at han sædvanligvis fik et par hundrede kroner tilbage. En anden beboer i opgaven havde også undret sig over, at hun pludselig var steget temmelig meget.

Før bestyrelsen fik ordet, nævnte administrator, at der havde været en større mailudveksling med forslagsstilleren, hvori der var redegjort for årsagen til, at vandregnskabet ikke, som i tidligere år, var aflagt som et forbrugsregnskab i henhold til aflæsning af vandmålere. Den primære årsag hertil var, at de ca. ti år gamle vandmålere var så tilkalkede, at de skulle udskiftes. Desværre var Brunata ifølge egen oplysning løbet tør for nye målere, og videre var der tale om, at det ikke havde været muligt at skaffe adgang til mere end 50 lejligheder, hvilket også havde forsinket installeringen af de nye målere.

Forslagsstilleren fastholdt, at det var stærkt kritisabelt, at der ikke – uagtet disse oplysninger – var blevet udfærdiget et forbrugsvandregnskab. Det måtte have kunnet lade sig gøre med udgangspunkt i aflæsningsresultater fra de gamle vandmålere, som vel sad tilbage i lejlighederne.

Bestyrelsen fik herefter mulighed for at begrunde, hvorfor regnskabet ikke var udfærdiget som et forbrugsregnskab. Det havde det været Brunatas opfattelse, at risikoen for manglende udskiftning og derfor manglende forbrugsaflysning var foreningens problem. Det kunne ikke på stående fod erindres, hvad der var svaret vedrørende den manglende lagerføring af vandmålere.

Under alle omstændigheder var det bestyrelsens opfattelse, og også efter konsultation af Brunata og administrator, at vandregnskabet skulle aflægges over for lejerne for, at foreningen ikke led noget tab, og i den forbindelse skulle der udfærdiges et samlet vandregnskab, og det var den beslutning, der var truffet.

Set i bakspejlet kunne bestyrelsen – hvis ellers det havde ligget i kortene, at der ville opstå så store forsinkelser – have informeret medlemmerne forud. Det var da en erfaring, som der kunne gøres brug af næste gang, der skulle ske målerudskiftninger. Næste gang var vandmålerne, men dog først om måske ca. syv-otte år.

Efter at det på et spørgsmål fra salen var blevet afklaret, at den samlede vandudgift var den, der var afregnet til andelshavere og lejere, oplyste dirigenten, at forslaget som sådan ikke kunne sættes til afstemning, idet regnskabet var aflagt. En eventuel indsigelse mod regnskabet skulle ske ved en retssag, når der var tale om andelshavere.

Forslaget kom herefter ikke til afstemning.

Ad 6 – bestyrelses- og suppleantvalg

A.

Bestyrelsesmedlemmerne Grith Henriksens, Nanna Carøe Finks, Gitte Elisabeth Johansens og Nanna Kuld Rintzas valgperioder var udløbet, og kun Grith Henriksen var villig til genvalg.

I løbet af regnskabsåret var suppleanten Jesper Schultz indtrådt i bestyrelsen i stedet for Sune Lindholdt, og da der var ét år tilbage af Sune Lindholdts valgperiode, skulle der derfor vælges et



nyt bestyrelsesmedlem for en etårig periode. Endvidere havde bestyrelsesmedlemmet Johanne Dreyer Klareskov valgt at udtræde ét år før tid.

Dirigenten konkluderede herefter, at der skulle vælges fire nye bestyrelsesmedlemmer for hver en toårs periode, men dog således, at Grith Henriksen, som det var anført, modtog genvalg. Der skulle også vælges to bestyrelsesmedlemmer for hvert ét år.

Den nyvalgte bestyrelse blev herefter sammensat, som følger, jf. vedtægternes § 29:

Grith Henriksen (to år), Laura Aluminé Branzvel (to år), Louise Kjeldsen (ét år), Fadil Iseni (to år) og Christian Svane (et år).

Foruden disse består bestyrelsen af Birgitte Buchhave Pedersen, der er på valg i 2020.

B.

Som suppleanter blev valgt Nanna Himmelstrup (1. suppleant), Trine Bundsgaard (2. suppleant) og Johanne Klareskov (3. suppleant).

Ad 7 – administratorvalg

Administrator, advokat Bent-Ove Feldung fra Advokatfirmaet Homann blev genvalgt.

Ad 8 – eventuelt

Administrator henledte opmærksomheden på, at foreningens dokumenter kan hentes på administrationens hjemmeside på: Homann Advokater. Brugernavn: 2030 – Kode: Homann20.

Afslutningsvis takkede formanden for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.25.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung