

REFERAT**A/B Kingosparken – ordinær generalforsamling**

Mødested: Høje-Taastrup Kommune, Rådhusstræde 1, 2630 Taastrup
Mødedato: torsdag den 2. maj 2024, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 262 af foreningens 492 andele. Heraf var 42 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2023, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

Forslag 1: Om at ændre kælderdøre ved de nye trappeopgange

Forslag 2: om at få mandat til at arbejde videre med ladestandere

Forslag 3: om bemyndigelse til at opløse foreningen ved likvidation

6. Valg.

6.1) Valg af formand

Arne Larsen er på valg i 2025

6.2) Valg af bestyrelse

Monika Wozniak genopstiller.
Nicolai Willer Pedersen genopstiller.
Mai-Britt Mortensen opstiller

6.3) Valg af suppleanter.

Helge Zimmer genopstiller.
En suppleant mere skal vælges

7. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Formand Arne Larsen bød velkommen. Bestyrelsen foreslog Jesper Madsen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. 3 om opløsning af foreningen stillet under punkt 5, krævede kvalificeret flertal for beslutning og at forsamlingen ikke var nok til at kunne endelig behandle forslaget på denne generalforsamling.

Der var forslag fra en andelshaver om at ændre i rækkefølgen på dagsordenens punkter, hvilket blev underkendt.

Ifølge vedtægterne, skal der være mindst 1/10 af andelshaverne til stede, hvilket var overholdt.

Sidsel Jess fra DEAS A/S påtog sig rollen som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Arne Larsen fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt som bilag til referatet.

Der var enkelte afklarende spørgsmål til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport 2023, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Revisor Anders Holmgaard Christiansen fra Grant Thornton gennemgik årsrapporten for 2023.

Regnskabet for 2023 viste et resultat på 5.040.091 kr.

Årets resultat var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2023 udgjorde -11.431.880 kr.

Andelskapitalen stiger til 8.510.250 kr., da der bliver flere andelshavere i takt med salg af lejeboligerne.

Hensættelserne udgør pr. 31.12.2023: 13.875.586 kr.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i anskaffelsessummen til en maksimal andelskrone på 2.400 kr. i årsrapporten for 2023.

Årsregnskabet for 2023 blev herefter godkendt med en andelskrone på 2.400,00 kr. / andels-kvm.

Der var en række spørgsmål til regnskabet, som blev besvaret af revisor.

Spørgsmål: Hvorfor er der så stor difference i forhold til budget og resultat på de finansielle udgifter?

Svar: Det må være en fejl i budgettet at udgiften er budgetteret for højt, men det er til foreningens fordel.

Spørgsmål: Er beløb for finansielle udgifter "normalt" - er det fornuftigt?

Svar: Det er svært at sige, da det jo afhænger af den enkelte forenings finansiering.

Spørgsmål: Er det en sund økonomi.

Svar: I er mere tynget af finansielle udgifter end hos mange andre foreninger

Spørgsmål: Nu hvor renterne har været høje, har der så været talt med Nykredit om man kan komme af med swaplån?

Svar: Nej og det er pt. heller ikke muligt, da den finansielle aftale stadig har en stor negativ værdi, og dermed er dyr at indfri. Renten skal måske helt op på 6,5% før det kan komme på tale

Regnskab blev enstemmigt vedtaget

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Anders Holmgaard Christiansen fra Grant Thornton gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024 med en uændret boligafgift.

Der var enkelte spørgsmål:

Spørgsmål: Er der taget højde for tag og VVS-udgifter i 2024?

Svar: Nej, Det er ikke taget med, da man ser ind i en mulig opløsning af foreningen.

Budgetforslaget for 2024 blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

BUDGET	NOTE	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023
INDTÆGTER				
Indtægter	1	27.427.000	26.983.650	26.376.000
Finansielle indtægter	2	102.000	512.042	15.000
INDTÆGTER I ALT		27.529.000	27.495.692	26.391.000
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	4.085.000	3.947.778	4.582.000
Forsikringer og abonnementer	4	431.000	447.278	380.000
Ejendomsdrift	5	1.785.000	1.795.672	1.662.000
Administrationshonorar		442.000	441.225	442.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	432.000	339.305	358.000
Vedligeholdelse		1.500.000	1.412.310	1.500.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	359.000	1.193.676	1.275.000
Hensættelser		193.000	-44.803	194.000
Finansielle udgifter	8	12.930.000	12.863.875	13.837.000
Afskrivninger	9	60.000	59.285	60.000
UDGIFTER I ALT		22.217.000	22.455.601	24.290.000
ÅRETS RESULTAT		5.312.000	5.040.091	2.101.000
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		5.312.000	5.040.091	2.101.000
DISPONERET I ALT		5.312.000	5.040.091	2.101.000

5. Forslag

Forslag 1: Ændring af kælderdøre ved de nye trappeopgange

Forslagsstiller: Lisa Havmøller

Lisa trak sit forslag, med baggrund i de noget vigtigere punkter der var på dagsordenens 5.3

Forslaget blev således ikke behandlet.

Forslag 2: Mandat til at arbejde videre med ladestandere

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Bestyrelsen motiverede sit forslag med at der kommer flere og flere elbiler. Der er indhentet et tilbud fra Clever, der har givet et tilbud på DKK 40.000 for 4 ladepladser
P-pladser foreslås at ligge mellem Blok 6 og 7.

Den nye p-plads er bredere end de eksisterende og overholder de nye krav – planen er at der i midten af denne p-plads skal være 4 el-pladser.

Bestyrelsens motiv for forslag var at imødekomme beboere, så de kunne lade deres el-bil. Det blev oplyst at der ikke er indhentet tilbud fra EON og OK

Det blev forslået at udsætte beslutning om el-pladser til efter man har stemt om opløsning om foreningen, således det kan tages op igen på et senere tidspunkt.

Forslaget blev efter bestyrelsens samtykke - ikke taget til afstemning.

Forslag 3: Opløsning af andelsboligforeningen

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Bestyrelsen forslø opløsning af foreningen og havde i den forbindelse inviteret Advokat Claus Clausen fra Domibus og erhvervsmægler Christopher Bendixen fra Bendix Estate.

Christopher Bendixen fra Bendix Estate gennemgik forslaget og præciserede blandt andet følgende;

Formålet med mødet var at informere om mulige konsekvenser i forbindelse med salg og opløsning af foreningen og andelsboligforeningens økonomiske udfordringer i forbindelse med fortsat drift

Der var blevet forhandlet med mulige private og almene aktører for at købe foreningen, hvor udgangspunktet var en økonomisk velkonsolideret køber. De store kapitalfonde som præger lejermarkedet negativt "Blackstone/Kereby" og "Heimstaden" var blevet fravalgt. Det skal være en velkonsolideret - og gerne dansk – køber, der kan løfte de store fremtidige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, så andelshaverne får sikkerhed og ikke skal frygte, at ejendommen kommer til at forfalde, hvilket nu har resulteret i 2 bud.

Hvis foreningen skal fortsætte, vil der være et vedligeholdelsesefterslæb, og foreningen skal selv finansiere vedligeholdelsen. Om 3 år skal foreningen ligeledes begynde at afdrage på gælden. Når foreningen skal til at afdrage på lånet fra Nykredit, skal andelshaverne betale omkring 3 gange så meget i boligafgift. Taget vurderes af Nykredit at kunne holde i yderligere 10 år.

Bestyrelsen bemærkede, at ved at fortsætte med afdragsfrihed udskydes problemerne.

Nykredit har tilbud et nyt lån kr. 168.389.000 til delvis finansiering af vvs- og tag-projekt. Lånet forudsætter, at vi bruger foreningens likvide beholdning på kr. 38.048.121. Det vil betyde, at boligafgiften stiger med 16% og andelsværdien går i kr. 0.

Ifølge Nykredit har det aldrig været intentionen, der skulle afdrage på lånet, og Nykredit mener, at dette fremgår i "Handelsbekræftelsen" fra den gang SWAP-lånet blev optaget. Nykredits hensigt var at afdragsfriheden skulle forlænges. Ved et nyt lån skal der tages forbehold for kreditvurdering, og det vil være afgørende for foreningen, om de kan forlænge afdragsfriheden, da alternativet vil være at afdrag af nuværende lån vil betyde en stigning i boligafgiften på 3 gange nuværende.

Hvorfor skal ejendom sælges:

- I sælger på markedsvilkår
- I vil kunne frigive likviditet i form af jeres andelsværdi (i udgangspunktet ikke forbedringerne)
- I vil kunne blive boende som lejere
- I vil kunne søge om boligstøtte (hvis betingelser opfyldes)
- Ingen bekymring om udløb af afdragsfrihed
- Undgå at skulle optage yderligere lån og dermed øge den samlede gæld
- Slip for generalforsamlinger m.m.
- I vil fortsat kunne bytte lejlighed internt

Der var blevet forhandlet med flere investorer, og der var to budgivere:

Tilbud 1 kom fra City Apartment (privat udlejer), og Tilbud 2 kom fra KAB (almen udlejer).

Forskellene mellem tilbuddene er væsentlige:

Privat udlejer (Tilbud 1):

- Tilbudssum 330 mio.
- Overtagelsesdato: 1. august
- Leje: 990 kr. pr. kvm pr. år
- Individuelle forbedringer kompenseres ikke af investoren
- Husleje kan kun stige i henhold til driftsomkostninger og skat, uden indflydelse fra lejeren

Almen udlejer (Tilbud 2):

- Tilbudssum 341 mio.
- Ingen fast overtagelsesdato, men ca. 1. november
- Leje: 1000 kr. pr. kvm pr. år
- Lejeren skal betale for individuel vurderingsrapport og har mulighed for individuelle forbedringer, men det kan ikke garanteres, at alle omkostninger bliver dækket fuldt ud
- Lejen fastlægges i henhold til almenlovgivningen "balancelejeprincippet", og lejeren har mere indflydelse på vedligeholdelse, men ikke bestemmende ret.

Christopher Bendixen fra Bendix Estate præsenterede tilbuddenes detaljer, der er opsummeret i den vedlagte powerpoint-præsentation.

Desuden blev forudsætninger for salg fremlagt. De er udarbejdet af bestyrelsen og advokat Claus Clausen fra Domibus, for at kunne indhente tilbud og indgå en aftal. Der blev foretaget en provenu-beregning på baggrund af de to tilbud udarbejdet af foreningens revisor.

Begge budgivere blev introduceret, og det blev oplyst, at hvis der var tilstrækkelig stemning for opløsning, ville begge CITYAPARTMENT og KAB blive inviteret til næste møde på en ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt, hvor medlemmerne vil få mulighed for at stille spørgsmål direkte og på et oplyst grundlag træffe endelig beslutning om foreningens fremtid"

Der var en lang debat og en række relevante og opklarende spørgsmål/kommentarer:

Spørgsmål: Er der kun talt med Nykredit om finansiering?

Svar: Nykredit er jeres nuværende bankforbindelse og ingen andre banker er interesseret.

Spørgsmål: Det der er blevet præsenteret på Generalforsamlingen er ikke blevet sendt ud på forhånd, hvilket det burde inden man kan tage stilling.

Svar: Der skal tages stilling til om bestyrelsen skal arbejde videre med et salg eller om man vil fortsætte, men der skal ikke besluttes hvilket tilbud

Spørgsmål: Kan andelsforeningen bliver en ejerforening?

Svar: Nej

Spørgsmål: Hvad med et salg til en udenlandsk investor?

Svar: Nej, det har bestyrelsen ikke ønsket og det har rådgiverne også frarådet

Spørgsmål: Hvad med en lejer, der ikke ejer lejligheden (f.eks. forældrekøb), kan man blive boende?

Svar: Ja, det kan man - dette er der taget højde for

Spørgsmål: Skal man betale for vedligeholdelse hos en privat udlejer?

Svar: Lige nu er jeres vedligeholdelsesplan mest vedligehold og ikke forbedringer, derfor ikke huslejestigninger

Spørgsmål: Vil en ny lejer kunne kræve, at mit nye køkken bliver taget ned?

Svar: City Apartment har stillet det som en betingelse. Ved genudlejning bliver alle køkkener ens og derfor vil det eksisterende blive taget ned. Lige nu er det dit køkken, og når du flytter, kan du tage det med og City Apartments betaler for at tage det ned.

Spørgsmål: Hvornår er næste generalforsamling?

Svar: Det vides ikke, men anbefales indenfor 2 uger, dog skal materiale mv. være på plads, lige som de forskellige interessenter skal kunne finde en dato, hvor det kan lade sig gøre. Derudover skal der også findes et passende lokale der kan rumme op til 500 personer.

Spørgsmål: Får man materiale på mail?

Svar: Ja, i det omfang DEAS har en email-adresse registreret.

Herefter blev forslaget om at bestyrelsen arbejder videre med en opløsning af forening bragt til afstemning ved håndsoprækning. Der var 4 der markerede at de stemte i mød og 1 blank dermed stemte stort set alle ja til at bestyrelsens arbejder videre med opløsning. Der vil således blive afholdt en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kraftigt opfordres til at man deltager og kan man ikke deltage, så opfordres der til at give en fuldmagt til en anden andelshaver. Det blev således vedtaget at bestyrelsen fortsætter arbejdet med at opløse foreningen, men beslutning herom er ikke truffet.

6. Valg

6.1) Valg af formand

Arne Larsen var valgt for en periode på 2 år og dermed først på valg igen i 2025.

6.2) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Monika Wozniak og Nicolai Willer Pedersen blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer. Mai-Britt Mortensen som var indtrådt efter Susanne Krogh opstillede til bestyrelsen og blev valgt.

Gitte Mølbæk stillede op til bestyrelsen og oplyste, at hun vil arbejde for mere åbenhed. Gitte Mølbæk blev ligeledes valgt ind i bestyrelsen.

6.3) Valg af suppleanter.

Helge Zimmer blev genvalgt som suppleant og Henrik Ejlersen blev valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Arne Larsen, formand	på valg i 2025
Jens Erik Christensen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2025
Anne Mette Skottun, bestyrelsesmedlem	på valg i 2025
Michael Andersen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2025
Monika Wozniak, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Gitte Mølbæk, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Mai-Britt Mortensen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Nicolai Willer Pedersen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Helge Zimmer, suppleant	på valg i 2025
Henrik Ejlersen suppleant	på valg i 2025

7. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.45

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Michael John Andersen

Bestyrelse

Serienummer: cccbe542-720b-4056-97db-45fc202e05c2

IP: 2.130.xxx.xxx

2024-05-08 08:04:27 UTC



Jesper Snedker Madsen

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: c1d15f52-9bdb-4981-8646-99d6826d9123

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-05-08 08:13:51 UTC



Arne Larsen

Formand

Serienummer: 26b7eccb-ff3a-4904-aa6e-07a01fbccdb2

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-05-08 10:14:24 UTC



Nicolai Willer Pedersen

Bestyrelse

Serienummer: da90af2b-eebb-45c3-aa2a-fa86ac2c6c74

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-05-08 14:18:33 UTC



Monika Agnieszka Wozniak

Bestyrelse

Serienummer: 392e39f9-588f-4c44-b5ac-b0f08149e847

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-05-08 17:31:26 UTC



Anne Mette Skottun

Bestyrelse

Serienummer: 883f3e2f-4b3a-43a0-9d29-95c45094c64f

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-05-08 18:46:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: DWEPM-D6110-L5KCE-8CFS6-HG0EQ-SEB4S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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.”

Jens Erik Christensen

Bestyrelse

Serienummer: 32d21b09-4b3d-4d61-86aa-997d87ba649c

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-05-13 12:35:04 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelse

Serienummer: c2a8f21d-8476-48f1-a6e7-de2e62b58676

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-05-21 06:38:53 UTC



Pia Mai-Britt Mortensen

Bestyrelse

Serienummer: 99bd7b41-528c-49b1-b30c-86bd9b87904a

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-05-23 11:47:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: DWEPM-D6110-L5KCE-8CFS6-HG0EQ-SEB4S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>