

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

Tirsdag den 25. oktober 2022 kl. 17.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Esbjerggaard, i Cirkus og Teatergruppen Fugl Fønix, Amagervej 10, 6705 Esbjerg Ø.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse og godkendelse af perioderegnskab for 1. januar 2022 til 30. juni 2022 samt beregnet perioderegnskab for 1. juli 2022 til 31.12.2022. Herunder godkendelse af de nye andelsværdier efter underskuddet pga. vinduesudskiftningen. Der er udarbejdet 2 perioderegnskaber, som der skal stemmes om. Et perioderegnskab med hensættelse af hjemfaldsforpligtelsen på 2,5 mill. (bilag 1) og et perioderegnskab uden hensættelse af hjemfaldsforpligtelsen. (bilag 2).
3. Mulighed for optagelse af nyt lån hos Realkredit Danmark til afstemning. 5% kontantlån med afdrag, hovedstol kr. 13.962.000 og 12 betalingsterminer pr. år. Løbetid 26 år. (bilag 3)
4. Eventuelt.

På generalforsamlingen var der mødt 39 andelshavere op og 5 v/fuldmagt, i alt 44 stemmeberettigede. Derudover var Mikkel Boeck Eisgart fra Revisionsfirmaet Martinsen, samt Lise Tonnesen og Janne Magnussen fra Administrationselskabet Aunbøl A/S mødt.

Ad. 1.

Formand Knud Pedersen bød velkommen, og foreslog på bestyrelsens vegne Lise Tonnesen fra Administrationselskabet Aunbøl A/S som dirigent.

Der var ikke andre forslag, og Lise Tonnesen blev således enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede herefter, at den ekstraordinære generalforsamling i henhold til vedtægternes § 25 var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Som stemmetæller blev Mette Marie Hansen og Joel Christensen valgt.

Ad.2.

Statsaut. revisor Mikkel Boeck Eisgart fremlagde perioderegnskabet for 1. januar 2022 til 30. juni 2022 samt beregnet perioderegnskab for 1. juli 2022 til 31.12.2022.

Det realiserede resultat for 1. halvår af 2022 gav et underskud på kr. 4.012.375. I 2. halvår er der beregnet et underskud på kr. 1.333.000. I alt et samlet underskud i 2022 på kr. 5.345.375, som forventet, pga. udgiften til vinduesudskiftning. Da underskuddet er forholdsvis stor, skal andelsværdierne reguleres, så der ikke handles til overpris.

Revisor Mikkel Boeck Eisgart forklarede forskellene på de to regnskaber andelshaverne skulle forholde sig til og stemme om. Sidste år blev der optaget et lån på 2,5 mill. til frikøb af hjemfaldsforpligtelsen. Det har efterfølgende vist sig, at Esbjerg Kommune ikke kan acceptere beløbet, og er kommet frem til et beløb på 29,4 mill. for frikøb af hjemfaldsforpligtelsen. Det har derfor ikke været muligt at frikøbe hjemfaldsforpligtelsen, og andelshaverne skal tage stilling til, om de 2,5 mill. skal hensættes i regnskabet til frikøb af hjemfaldsforpligtelsen på et senere tidspunkt, eller om beløbet kan bruges frit af bestyrelsen til vedligeholdelse. Ved at hensætte 2,5 mill. til frikøb af hjemfaldsforpligtelsen reduceres egenkapitalen hermed og giver en forringelse i andelsværdierne på kr. 215 kr. pr. m2.

Mikkel Boeck Eisgart orienterede om hjemfaldsforpligtelsen og bemærkede, at bestyrelsen igen om nogle år vil undersøge mulighederne for frikøb af hjemfaldsforpligtelsen.

Punktet blev drøftet, og efter spørgsmål satte dirigenten afstemning om de to regnskaber til skriftlig afstemning.

Resultatet heraf blev:

35 stemte ja til hensættelse af hjemfaldsforpligtelsen på 2,5 mill.
9 stemte nej

Regnskabet med hensættelse af hjemfaldsforpligtelsen på 2,5 mill. og de nye andelsværdier (bilag 1) blev således vedtaget.

Ad. 3.

Revisor Mikkel Boeck Eisgart orienterede om muligheden for omlægning af lån i foreningen, og gennemgik lånetilbuddet fra Realkredit Danmark.

Da renten nu er steget til 5-6% falder kursen på foreningens lån, og ved låneomlægning kan foreningen få en gevinst. Obligationsrestgælden er 18.908.661 og kan indfries til kr. 13.889.248. For at indfri kr. 18.908.661 skal der lånes 14.323.967, hvilket giver en gevinst på kr. 4.584.694. Ulempen ved låneomlægning er en højere rente plus låneomkostninger på kr. 85.000. Herudover vil det koste foreningen kr. 122.000 mere om året i 26 år.

Låneomlægning i foreningen blev drøftet, og efter spørgsmål satte dirigenten herefter punktet til skriftlig afstemning.

Resultatet heraf blev:

40 stemte nej til låneomlægning
2 stemte ja
2 stemte ikke

Låneomlægning i foreningen blev således ikke vedtaget.

Ad. 4.

Jesper Lund Pedersen bemærkede, at der bag Saltholmsvej 14 er 4 blomsterkummer til låns. Der er 3 tilbage, der ikke er lånt ud, og såfremt andelshaveren er interesseret heri, kontaktes

Jesper Lund Pedersen herom. Blomsterkummerne lånes ud 1 år af gangen, og skal se pæn og ordentlig ud.

Generalforsamlingen blev herefter hævet, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Janne Magnussen
Referent

Dirigent på generalforsamlingen
Esbjerg, den / 2022

Lise Tonnesen
Adm. Aunbøl

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Esbjerggaard:
Esbjerg, den / 2022

Knud Pedersen (formand)

Poul Søgaard Pedersen

Carsten Pedersen

Frank Eckert Paulsen

Jesper Lund Pedersen

Mette Marie Hansen