

---

**A/B HAABET**

REFERAT AF MINI-ORDINÆR GENERALFORSAMLING TIRSDAG DEN 16. JUNI 2020

---

Advokat Henrik Qwist  
[hq@qbadv.dk](mailto:hq@qbadv.dk)

22. juni 2020  
J.nr. 10031

QWIST & BRÆMER ADVOKATPARTNERSELSKAB  
Rådhuspladsen 55, 3. sal  
1550 København V  
Tlf. 70 60 58 59  
CVR.nr. 37 92 63 45  
[www.qbadv.dk](http://www.qbadv.dk)

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Tirsdag den 16. juni 2020 kl. 19.00 afholdtes mini-ordinær generalforsamling i A/B Haabet.

Generalforsamlingen blev afholdt i Den Norske Kirke ved Mønten 9, 2300 København S, og havde følgende:

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2019.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Fastsættelse af andelskronen.
5. 1) Forslag fremsat af bestyrelsen:
  - a) Bemyndigelse til låneomlægning. b) Honorering af bestyrelsen i 2020-21.
6. Eventuelt.

oooOOOooo

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens mini-ordinære generalforsamling 2020. Bjørn Klinke orienterede om, at generalforsamlingen var indkaldt med opfordring til, at flest muligt benyttede fuldmagt, at der højst må deltage 1 pr. husstand, samt at der i øvrigt af sundhedsfaglige årsager maksimalt kunne være 40 deltagere inkl. 2 gæster.

Generalforsamlingen blev gennemført af praktiske årsager og for at få behandlet foreningens årsrapport 2019 samt foreningens budget 2020. Herefter præsenterede formanden aftenens få gæster:

- Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark og
- Advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

**Ad 1 – Valg af dirigent**

Formand Bjørn Klinke foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 133 medlemmer var 65 repræsenteret, heraf 50 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

En andelshaver stillede spørgsmål til generalforsamlingens lovlighed, idet samtlige andelshavere ikke havde mulighed for fysisk at deltage i generalforsamlingen. Dirigenten redegjorde kort for de helt særlige forhold, som gør sig gældende i Danmark på nuværende tidspunkt med et forsamlingsforbud på mere end 10 personer fra den 11. marts til 8. juni 2020, og herefter og fortsat et forbud mod forsamlinger på mere end 50 personer. På

den baggrund har bestyrelsen for A/B Haabet efter rådgivning fra såvel administrator, DEAS som fra advokat Henrik Qwist truffet beslutning om at gennemføre denne mini-ordinære generalforsamling for først og fremmest at få de formelle ting omkring foreningens årsregnskab og budget på plads. Foreningens medlemmer er tidligt blevet varslet om denne procedure, og det kan konstateres, at ingen ud af foreningens 133 medlemmer har protesteret mod denne procedure op til generalforsamlingen. På den baggrund konkluderede dirigenten, at bestyrelsen har overholdt foreningens vedtægter i det omfang, det har været muligt og sundhedsmæssigt forsvarligt samt under det gældende forsamlingsforbud. Samtidig blev det præciseret, at foreningen har planlagt en ny sædvanlig generalforsamling til afholdelse onsdag den 9. september 2020. På denne generalforsamling forventes det, at Regeringens forsamlingsforbud er ophævet således, at samtlige 133 medlemmer kan deltage, herunder med en professionel eller personlig rådgiver, jfr. vedtægtens § 23 stk. 4.

Dirigenten konstaterede herefter, at andelshaveren tog dirigentens redegørelse og beslutning ad notam, hvorefter det kunne konstateres, at ingen fra forsamlingen havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanligt ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat og i år endog kortere end normalt.

#### **Ad 2 – Bestyrelsens beretning for 2019**

Dirigenten konstaterede, at alle andelshavere sammen med indkaldelse til generalforsamlingen havde modtaget bestyrelsens udførlige skriftlige beretning.

Formand Bjørn Klinke præsenterede indledningsvis bestyrelsen for forsamlingen:

Kasserer Vagn Lauersen, Gertrud Jessen, Jakob Holtze og Jens Mandrup Rasmussen, som var indtrådt i bestyrelsen i stedet for Christina Anderskov.

Herefter aflagde formand Bjørn Klinke på bestyrelsens vegne en kort mundtlig årsberetning, idet der løbende blev henvist til punkterne i den skriftlige årsberetning af 28. maj 2020.

I tilknytning til årsberetningen orienterede Bjørn Klinke om Coronakrisens indvirkning på foreningens erhvervslejere. Flere har holdt helt lukket, og de, som har holdt åbent, har mistet en stor del af deres omsætning. For at begrænse tabene og for at holde liv i erhvervene har bestyrelsen tidligt tilbudt erhvervslejerne henstand med betaling af husleje, hvad mange har benyttet sig af. Det er uvist, om Coronakrisen betyder, at erhvervslejere må opgive og lukke deres butikker. Foreningen budgetterer fortsat med den fulde erhvervslejeindtægt også i 2020.

Bjørn Klinke og den øvrige bestyrelse besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen under beretningen.

Herefter konstaterede dirigenten, at bestyrelsens korte beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen, ligesom beretningen vil blive udvidet og gentaget på den planlagte åbne generalforsamling den 9. september 2020.

#### **Ad 3 – Forlæggelse af årsregnskab 2019 og eventuel revionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet**

Formand Bjørn Klinke gjorde opmærksom på, at revisors gennemgang af årsrapporten, samt af budgettet ville blive optaget og lagt ud på foreningens facebookside, således at foreningens medlemmer efterfølgende kan se revisors gennemgang.



**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark, gennemgik foreningens årsrapport 2019 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Revisionspåtegningen er blank, hvilket betyder, at revisionen ikke giver anledning til forbehold, samt at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.
- Resultatopgørelsen blev gennemgået post for post. Resultatet 2019 viser et driftsoverskud på kr. 3.773.017, hvilket må betegnes som yderst tilfredsstillende.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom vurderet af ejendomsmægler og valuar Torben Lund til 475.000.000 kr., hvilket er uændret i forhold til 2018. Foreningens egenkapital kan på den baggrund opgøres til kr. 89.302.359, men bestyrelsen ønsker at afsætte en reserve/buffer på kr. 17.879.404 således, at andelskapitalen til beregning af andelsværdier bliver reduceret til kr. 71.422.950.
- Foreningens prioritetsgæld og tilknyttede renteswapsaftaler i regnskabs note 11 blev indgående gennemgået, og spørgsmål vedrørende renteswapsaftalerne besvaret. Foreningen har ikke omlagt lån i 2019. Foreningen har 5 renteswapsaftaler, hvoraf 2 udløber i 2026, 1 i 2027 og 2 i 2028.
- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld, hverken realkreditlån eller kassekredit.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2019 var énstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik revisor Peter Oxlund Schmidt regnskabs note 15 – Beregning af andelsværdi. Foreningens andelskapital opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b. Det betyder, at foreningens ejendom værdiansættes til handelsværdien fastsat af en valuarvurdering. Foreningens egenkapital kan efter denne beregning opgøres til 71.422.950, hvilket er et lille fald i forhold til foreningens årsrapport 2018. Foreningens buffer er tilsvarende lidt mindre kr. 17.879.409.

Revisor redegjorde for, at den negative markedsværdi af foreningens renteswap pr. 31. december 2019 kan opgøres til -65.857.387, hvilket i forhold til opgørelsen pr. 31. december 2018 er en stigning på knap 10.000.000 kr. Årsagen hertil er den faldende rente. Værdien af disse renteswap vil alle være kr. 0 ved udløb af renteswapsaftalerne. Tilsvarende vil de negative markedsværdier af renteswapsaftalerne blive mindre, jo tættere man kommer på udløbsdatoen. Renteswapsaftalerne er den primære årsag til, at foreningen skal have en stor reserve i andelskapitalberegningen for at undgå at skulle foretage omberegninger af foreningens andelskapital i løbet af et regnskabsår. Såvel revisor Peter Oxholm Schmidt som advokat Henrik Qwist besvarede spørgsmål vedrørende foreningens renteswapsaftaler.

Samtidig orienterede såvel revisor som advokat om de netop vedtagne regler, som træder i kraft 1. juli 2020 om, at en andelsboligforenings valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 vil kunne anvendes til værdiansættelse af foreningens ejendom i al fremtid. Denne regel om fastfrysning af valuarvurdering er vedtaget for at imødegå det forventede fald i værdien af udlejningsejendomme og samtidig fald i værdien af andelsboligforeningers ejendomme som følge af de vedtagne ændringer af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det blev præciseret, at der ikke er tale om en fastfrysning af andelsværdien men en fastfrysning af valuarvurderingen. Når foreningen igen kan få en ny valuarvurdering med en stigning, kan foreningen vælge at benytte denne.

## QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

I regnskabet foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til 17, hvilket er et fald på 1 i forhold til den på foreningens generalforsamling den 25. april 2020 vedtaget andelskrone på 18. En andelskrone på 17 svarer til 5.100 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til en andelskrone på 17 svarende til 5.100 kr. pr. m<sup>2</sup> var énstemmigt vedtaget. Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1A gældende for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling 2021. Prissætningen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Herefter gennemgik revisor foreningens nøgleoplysninger i regnskabs note 16, og særligt gennemgik revisor bilag 4 – "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen".

### Ad 4 – Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Fastsættelse af andelskronen

Revisor Peter Oxlund Schmidt gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2020, side 31-32 i årsrapporten. Det blev præciseret, at budgettet er udarbejdet med en stigning i boligafgiften på 1%, som trådte i kraft 1. januar 2020.

Forsamlingen blev gjort opmærksom på, at foreningen arbejder med flerårige budgetter, hvorfor budgettet indeholder sammenligningstal med 2021, 2022 og 2023. Det forudsættes i budgetterne, at boligafgiften stedse stiger med 1% årligt pr. 1. januar også i de kommende år.

Formand Bjørn Klinke gjorde særligt opmærksom på foreningens økonomiske plan, som findes på foreningens hjemmeside, og som blev fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling 2018.

Dirigenten konstaterede, at budgettet var énstemmigt vedtaget.

### Ad 5 – Forslag fremsat af bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen har fremsat 2 forslag således, som det fremgår af indkaldelsen.

#### A. Bemyndigelse til låneomlægning.

Til dette punkt har bestyrelsen udarbejdet et udvidende bilag således, at bemyndigelsen er defineret således:

**"Generalforsamlingen giver bestyrelsen i perioden fra 15. juni 2020 til 1. maj 2021 bemyndigelse til i samråd med foreningens bank, Nordea og foreningens advokat Henrik Qwist at omlægge foreningens eksisterende realkredit- og banklån i Nordea, herunder eksisterende renteswapaftaler til nye lån og med forlænget løbetid."**

Særligt rækkevidden af bemyndigelsen blev drøftet, idet flere andelshavere mente, at bemyndigelsen var meget åben.

Formand Bjørn Klinke redegjorde for foreningens økonomiske plan og de planlagte løbende låneomlægninger.

Advokat Henrik Qwist oplyste, at foreningen igennem 2018 havde afholdt flere ekstraordinære generalforsamlinger for at få godkendt omlægninger, men at generalforsamlinger sædvanligvis ikke kan nås, hvis en gunstig situation for omlægning opstår. Det er vigtigt, at bestyrelsen i samråd med bestyrelsens rådgivere kan agere hurtigt. Det blev samtidig præciseret, at bemyndigelsen skal forstås og fortolkes i overensstemmelse med indholdet af vedtægtens § 24, stk. 4, 2. afsnit således, at der er tale om "almindelig omprioritering", som ikke

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

medfører forøget boligafgift eller forøget risiko. Samtidig må bestyrelsen ikke gennemføre låneomlægning, som medfører personlig hæftelse for foreningens medlemmer.

Med denne præcisering konstaterede dirigenten, at bemyndigelsen blev énstemmigt godkendt.

**B.** Bestyrelseshonorering for perioden april 2020 til april 2021, samlet ramme kr. 275.000 (uændret).

Kasserer Vagn Lauersen redegjorde for, hvorledes bestyrelsen det seneste år har fordelt beløbet imellem sig, idet det blev præciseret, at fordelingen skete konkret efter arbejdsindsats.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var énstemmigt vedtaget.

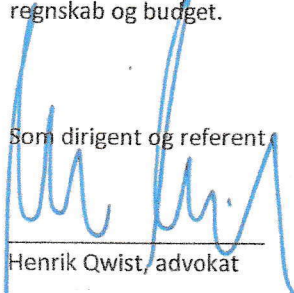
**Ad 6 – Eventuelt**

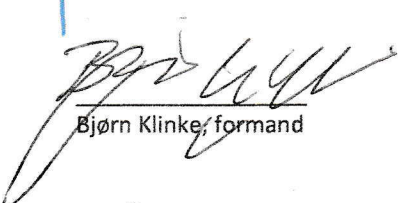
En andelshaver oplyste, at der generelt var problemer med netadgang i foreningen, og bestyrelsen ville undersøge forholdet nærmere.

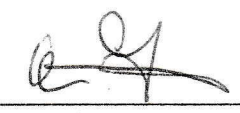
oooOOOooo


Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 21.15 og takkede for en særlig grundig gennemgang af regnskab og budget.


Som dirigent og referent

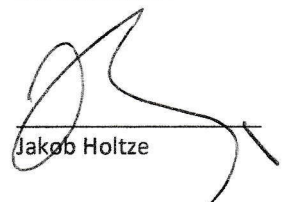
  
Henrik Qwist, advokat

  
Bjørn Klinke, formand

  
Gertrud Jessen

  
Vagn Lauersen

  
Jens Mandrup Rasmussen

  
Jakob Holtze