



»KØBMANDSBO«

## REFERAT

VM/- 18.06.2021

### GENERALFORSAMLING 16. JUNI 2021.

Foreningen Købmandsbo afholdt sin årlige generalforsamling 16.06.2021 kl. 16,30 til 17,40 i Pavillonnen med 31 deltagere - 27 beboere og 4 eksterne.

Generalforsamlingen omfattede også KHK's Legat med ejendommen "Købmandsbo", Herfurths Legat, Schneiders Mindelegat og Valdemar Hansens Legat.

Formanden, Vagn Mørup (VM) bød velkommen og meddelte, at på grund af fortsatte Coronarestriktioner var generalforsamlingen udsat fra maj måned og blev afviklet uden vådt eller tørt før, under og efter generalforsamlingen pga. kravet om afstand på én meter mellem deltagerne.

Endvidere at bestyrelsen i om. vedtægtens § 17 havde udpeget statsaut. revisor Ruth Sloth Frederiksen til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med indkaldelse pr. mail til beboerne og på Foreningens hjemmeside 26.05.2021 med dagsorden i ht. vedtægtens § 15 og uanset vedtægtens § 13 om afholdelse inden udgangen af maj.

Alle medlemmer af Foreningen Købmandsbo har stemmeret, og det gjaldt 26 af de tilstedeværende - 23 beboere og 3 eksterne.

Der var ikke afgivet nogen fuldmagter.

### 1. BERETNING OM FORENINGENS VIRKSOMHED I DET FORLØBNE ÅR.

VM aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der omfattede Foreningen Købmandsbo med de af Foreningen administrerede legater.

**A. ØKONOMI OG LEGATER:** Reviderede og underskrevne årsrapporter for 2020 for Foreningen Købmandsbo, begge uden forbehold, blev fremlagt 26.05.2021 sammen med de interne driftsregnskaber for 2020 og driftsbudgetter for 2021.

De interne driftsregnskaber er udarbejdet på basis af vort bogholderimateriale og danner grundlag for revision og udarbejdelse af årsrapporter - og er afslutningsvis afstemt med disse.

\* **Foreningen Købmandsbo** endte med et overskud på 20 t.DKK - mod et budgetteret 0-resultat - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.778 t.DKK (9.758 t.DKK).

---

✘ Købmandsbo

✘ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12

14 RST



2.

Driftsregnskab og status blev nærmere gennemgået under punkt 2.

For 2021 er der budgetteret med et overskud på 20 t.DKK, og oplæg til budget blev gennemgået under punkt 3.

\* KHK's Legat fik et overskud på 66 t.DKK - mod et budgetteret underskud på 55 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.375 t.DKK (9.309 t.DKK).

Driftsregnskab og status blev nærmere gennemgået under punkt 2.

For 2021 er der budgetteret med et underskud på 64 t.DKK, og oplæg til budget blev gennemgået under punkt 3.

\* Herfurths Legat bliver efter tilladelse fra Civilstyrelsen nedlagt, hvilket forventes at finde sted inden udgangen af i år.

Afviklingen af den beskedne legatkapital påregnes at strække sig over 3 år.

Legatet har i 2020 udbetalt 5 t.DKK til hver af de 4 legatarer - 3 beboere og 1 ekstern .

Herfurths Legat blev oprettet i 1930 til fordel for Foreningen Købmandsbo og med udlodning til 3 medlemmer som livsvarig ydelse.

\* Schneiders Mindelegat har bestyrelsen besluttet skal indgå 100% i Foreningen Købmandsbo's økonomi, hvilket ikke medfører nogen ændring af hverken drift eller status.

Legatet blev oprettet i 1995 som en del af Hermann Schneiders testamente - halvdelen af kapitalen. Hermann Schneider var mangeårig "intern revisor".

\* Vald. Hansen og hustrus Legat, der blev oprettet i 1978 som et rentenyderlegat til fordel for enke, børn og børnebørn og med Foreningen Købmandsbo som kapitalejer.

Kapitalen udgjorde 6.589 t.DKK ultimo 2020 - men det har lange udsigter, inden kapitalen er til rådighed for Foreningen Købmandsbo.

**B. UDSKIFTNING AF VINDUER MOD GÅRDEN (VEST):** Efter grundige forundersøgelser og forhandlinger blev alle vinduer i lejlighederne og køkkentrapperne udskiftet i november-december sidste år. Det blev med vinduer fra Outrup Vinduer A/S og med JVS Tømrer A/S som hovedentreprenør.

Der er stor tilfredshed med disse vinduer, da "børnesygdomme" fra de 2 foregående udskiftninger - mod syd og mod øst med specielt de tunge og svært oplukkelige midtervinduer - er undgået.

Omkostningerne på i alt 1.431 t.DKK - inkl. udskiftning af 2 franske altandøre i A. 1.og 2. tv. - er finansieret via et 30-årigt annuitetslån i Grundejernes Investeringsfond med fast rente på 0,7% uden gebyrer og med de første 10 år afdragsfrie.

19 RSF



**C. LOFTPROJEKT:** Projektet er i sin allersidste fase, og der mangler kun at få sat nogle døre op.

Hele arbejdet er færdigt ved udgangen af denne måned, hvorefter der afholdes et afsluttende projektmøde på tirsdag i uge 25, hvor vores bygherrerådgiver går sidste etape (9) igennem og dermed også hele projektet.

KWH færdigmelder herefter til Københavns kommune mhp. at få en ibrugtagningstilladelse - som forhåbentlig går væsentligt hurtigere end med at få en byggetilladelse, der tog 12 måneder.

Et kreativt og dristigt projekt, der er håndværksmæssigt flot udført, og en gevinst for ejendommen. Det flotte resultat kan besigtiges, når KWH som lovet inviterer til åbent hus - efter sommerferien.

**D. NYE LEJERE:** Ingen i det forløbne år.

I år kommer der ny lejer i 106 B. 1.th. i løbet af 4. kvartal.

**E. MICHAEL KJELLBERG (MK):** MK har som meddelt sidste år skriftligt sagt sit lejemål op til fraflytning 30.09.2021.

Trods dette er der stadig problemer: MK har, da han fik skriftlig orientering om, at arbejdet med at finde ny lejer var påbegyndt, meddelt, at han trækker sin opsigelse tilbage.

Dette kan ikke lade sig gøre, med mindre udlejer accepterer dette, og det har bestyrelsen afvist: Så opsigelsen står ved magt.

Bestyrelsen har fra starten trukket på juridisk assistance, og også i dette tilfælde; Vores advokat har to gange skriftligt meddelt MK, at MK's opsigelse pr. 30.09.2021 er juridisk bindende. EjendomDanmark's juridiske afdeling har over for os svaret det samme.

Rent praktisk har det givet sig udslag i, at MK ikke vil tillade interesserede lejere adgang til at besigtige lejligheden - trods særlig bestemmelse herom i Lejeloven.

Dette er rent juridisk en misligholdelse af lejemålet (uden påkrav) der kan medføre en omgående ophævelse af lejemålet.

Da der nu er så kort tid tilbage af MK's lejemål, vil bestyrelsen ikke iværksætte en udsættelsessag på dette grundlag.

Vores advokat har skriftligt over for MK anført, at hvis MK ikke er fraflyttet lejligheden senest 30.09.2021 kl. 12,00, vil der omgående blive indledt en udsættelsessag i Fogedretten.

Bestyrelsen håber ikke, at det kommer så vidt.

**F. ADMINISTRATION:** På sidste års generalforsamling lød meldingen, at det var nødvendigt at starte arbejdet med at finde en ny administrator, eksternt og med digitalisering for øje. da Jane Bannow (JB) efter godt 25 år i jobbet havde valgt at sige stop.

14 RSF



Grundige forberedelser og efterfølgende forhandlinger fra sommerferien med et større administrationsfirma gennem resten af året var tæt på at være på plads med en aftale ved udgangen af januar i år - men så gik det hele i stå: Bjørnholm A/S foretog ikke de aftalte tilpasninger til administrationsaftalen og til ydelsesoversigten og reagerede ikke på vores henvendelser - adskillige rykkere inkl. personlig aflevering af materiale på deres adresse i centrum.

Bestyrelsen traf derfor den ærgerlige konklusion på sit møde 16. marts i år, at det ikke var muligt at etablere et ellers lovende samarbejde med dette firma - og at vi måtte starte forfra.

Arbejdsgruppen (Anders Færch-Jensen (AF-J) Kirsten Sørensen (KS) Lone Hauge (LH) og Bente Iversen (BI) - med VM og JB som "backing group") fik dog et indgående kendskab til Foreningens struktur og administration ud af arbejdet.

Opgaven med at finde en ny administrator blev grebet anderledes an denne gang, og i majnummeret af "Ejendom" (EjendomDanmark's medlemsblad) var der en helsides annonce om, at "Foreningen Købmandsbo søger ny administrator" med 4 opfølgende bannerannoncer.

Vi har fået 7 henvendelser på denne annonce, og vi har så småt varmet op med aftaler om forberedende møder med 5 af dem i starten af uge 25.

Arbejdsgruppen denne gang består af: VM, KS og AF-J.

Vi forventer at have en aftale klar med ikrafttræden fra 1. januar 2022, der vil omfatte alle de administrative opgaver, medens ejendommens drift og vedligeholdelse holdes uden for i denne sammenhæng.

Det er på sin plads her at sige en ekstra tak til Jane Bannow, der beredvilligt stillede op til et år mere som administrator, så vi i god ro og orden kan få en administrationsaftale på plads.

**G. AFRUNDING:** VM rundede af med at takke bestyrelsen for et godt, medlevende samarbejde i et år med ekstra arbejdsopgaver og til Jane Bannow, der som administrator både klarer opgaverne på kontoret og i relation til bestyrelse og beboere.

Også tak til de af beboerne, der yder en ekstra indsats, for at få det hele til at fungere på den gode "Købmandsbomaner".

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen, som dirigenten herefter konstaterede var taget enstemmigt til efterretning - med akklamation.

## **2. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORTER TIL GODKENDELSE.**

De interne driftsregnskaber for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat - fremlagt 26.05.2021 sammen med de reviderede årsrapporter og omdelt på mødet - blev gennemgået af VM sammen med omtale af visse statusposter i årsrapporterne.

14 PSF



5.

**A. FORENINGEN KØBMANDSBO:** Takket være kursavancer på 58 t.DKK fra udtrukne og solgte obligationer endte året med et overskud på 20 t.DKK mod et budgetteret 0-resultat.

Det meget lave renteniveau har medført fortsat lavere renteindtægter, og trods Coronarestriktioner blev de fleste beboerarrangementer gennemført.

Obligationsbeholdningen udgør 8.466 t.DKK - 1.140 t.DKK mindre end sidste år, da dette beløb blev brugt til mellemfinansiering af vinduesudskiftningen mod gården.

Pengene kom retur i februar i år, da lånet fra GI blev udbetalt.

**B. KHK'S LEGAT:** Resultatet blev et overskud på 66 t.DKK mod et budgetteret underskud på 55 t.DKK, og denne resultatforbedring skyldes stort set alene besparelser i ft. ejendommens vedligeholdelsesbudget - ingen flyttelejligheder, lavere omkostninger til bygningsvedligeholdelse og til reparationer i lejlighederne.

Ejendommen "Købmandsbo" er fortsat anført med beskedne 12.275 t.DKK som bogført værdi - pga. kapitalisering af den meget lave husleje - og udgør legatets bundne kapital, og obligationsbeholdningen udgør 2.629 t.DKK og er legatets frie kapital.

Efter ønske fra Civilstyrelsen, der er fondsmyndighed for legater og fonde, er mellemregningskontoen mellem bundne og frie aktiver udlignet, så fremover er det alene ejendommen, der er et bundet aktiv. Det betyder fortsat, at ejendommen ikke kan sælges eller overdrages uden Civilstyrelsens tilladelse og mod at provenuet tilgår som anden bunden kapital.

Legatet er skattepligtigt, men der er ikke noget skattetilsvær for året pga. skattemæssige afskrivninger på 50% (vedligeholdelsesandelen, de andre 50% er forbedring) af vinduesudskiftningerne.

**C. EJENDOMMEN "KØBMANDSBO":** Resultatopgørelsen for ejendommen endte med et overskud på 231 t.DKK, hvilket var 121 t.DKK bedre end budgetteret. Resultatforbedringen skyldes, at vedligeholdelsesomkostningerne tilsvarende var 118 t.DKK lavere end budgetteret - 473 t.DKK mod 591 t.DKK.

Dette hænger som nævnt sammen med: Ingen flyttelejligheder og et mindreforbrug til vedligeholdelse og reparationer af bygning og i lejlighederne.

Vedr. YouSee og bredbåndsaf-talen, har bestyrelsen opsagt denne til ophør pr. 30.06.2022, hvor der i stedet er planlagt indgået en forsyningsaf-tale, der sikrer fortsat modtagelse af de individuelle valg af TV-pakker.

Samtidig er det planlagt, at alle individuelle af-taler over -går til direkte af-taler mellem lejer og YouSee med tilsvarende reguleringer af abonnementer og husleje - hhv. mindre stigning og reduktion.

Opsigelsen skyldes hensynet til mindre administration og ønsket om at være frit stillet, hvad angår le-randør af TV mv.

M RSE



6.

Selve anlægget i ejendommen ejes af Foreningen.

**D. INDSTILLING:** VM indstillede på bestyrelsens vegne de reviderede og underskrevne årsrapporter til generalforsamlingens godkendelse.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsrapporterne (eller til de inderne driftsregnskaber) således at dirigenten kunne fastslå, at årsrapporterne for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat var godkendt enstemmigt - med akklamation.

### **3. FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR 2021.**

VM henviste til de fremlagte - og på mødet omdelte - bilag, der blev gennemgået i hovedtræk. Stort set alle indtægter og udgifter fremgår af tal og noter i de enkelte bilag for både driftsregnskaberne for 2020 og driftsbudgetterne for 2021.

**A. FORENINGEN KØBMANDSBO:** Langt det meste af administrationen vedrører KHK's Legat og ejendommen, og derfor er omkostningerne hertil budgetteres under Legatet med en andel til Foreningen.

Denne "besparelse" medfører, at der forventes et overskud på 20 t.DKK - samme niveau som 2020.

Det har pga. Coronarestriktioner ikke været muligt at gennemføre beboeraktiviteter som ønsket, så derfor bliver der en mindre besparelse på denne konto i ft. sidste år.

Der er delvist rådet bod på dette ved at samle manglende fødselsdagsbrunch til en fælles frokost 2. juni, og afholde en middag 5. september i anledning af ejendommens 90-års fødselsdag.

**B. KHK'S LEGAT:** Den ændrede praksis for budgettering ad administrationsomkostninger belaster Legatet og er en væsentlig årsag til, at der budgetteres med et samlet underskud på 64 t.DKK.

Dette sammen med andre meromkostninger er delvist kompenseret gennem de pr. 1. januar gennemførte huslejestigninger.

**C. EJENDOMMEN "KØBMANDSBO":** Der er budgetteret med et overskud på 205 t.DKK - en anelse mindre end i 2020 - og det gode resultat skyldes, at væsentligt højere omkostninger til reparationer, vedligeholdelse og afskrivninger stort set udlignes af den pr. 1. januar gennemførte huslejestigning.

Der er med sikkerhed én flyttelejlighed - 106 B. 1.th., der er opsagt til fraflytning 30.09.2021 - og der er også ekstra VVS-omkostninger i fm. gennemgang af vand- og varmerør i lejlighederne samt en vand-skade på loftet.

Dertil kommer nye afskrivninger - ligeledes over 20 år - af seneste vinduesudskiftning mod gården.

**D. INDSTILLING:** VM indstillede på bestyrelsens vegne, at generalforsamlingen tog driftsbudgetterne til efterretning.

14 RSF



7.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, hvorefter dirigenten fastslog, at driftsbudgetterne for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat var taget til efterretning - med akklamation.

#### 4. INDKOMNE FORSLAG.

Der var ingen forslag fra hverken bestyrelse eller medlemmer.

#### 5. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN.

Kirsten Sørensen og Lone Hauge er på valg efter tur, og begge er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslog genvalg, og begge blev genvalgt med akklamation.

#### 6. VALG AF REVISOR.

For en god ordens skyld skal lige oplyses, at vi har brugt ekstra kræfter for at overbevise revisor om, at vedligeholdelsesdelen på 50% af investeringerne i vinduesudskiftningerne er skattemæssigt fradragsberettigede.

Bestyrelsen forslag om genvalg af Grant Thornton ved statsaut. revisor Sebastian With Hansen ble fulgt.

#### 7. EVENTUELT.

\* VM mindede om 90-års fødselsdagen 5. september, og at bestyrelsen ser på mulighederne for en skovtur under en eller anden form i løbet af eftersommeren.

\* Forespørgsel om et kursus i førstehjælp inkl. brug af hjertestarter tager bestyrelsen op på sit næste møde - 17.06.2021.

Vi har afholdt 2 sådanne kurser tidligere, men der var stor interesse blandt deltagerne for et nyt.

\* Forespørgsel om åbentstående hoveddøre: De skal som hovedregel være lukkede, men må gerne stå åbne, når beboere i pågældende opgang opholder sig uden for, eller når f.eks. håndværkere har deres gang ind og ud af en eller flere lejligheder - eller i forbindelse med den ugentlige rengøring af trapperne og i fm. havearbejde.

Der var ikke flere indlæg, og dirigenten kunne derfor erklære generalforsamlingen for afsluttet.

VM takkede de tilstedeværende for deres deltagelse i generalforsamlingen - og beklagede den helt igennem manglende servering af vådt og tørt, herunder de traditionelle frikadeller med kartoffelsalat. Det får vi rådet bod på til næste år.

M. R. S. F.



8.

VM ønskede alle en god og varm sommer med et fortsat godt helbred.

Dernæst tak til Ruth Sloth Frederiksen for nok engang som dirigent at have ledet generalforsamlingen venligt og myndigt igennem dagsordenen.

Vallensbæk Strand, 17. juni 2021

København, 18. juni 2021

Ruth Sloth Frederiksen, dirigent

Vagn Mørup, formand, referent

På bestyrelsesmødet 17.06.2021 konstituerede bestyrelsen sig uændret:

Vagn Mørup, formand, Kirsten Sørensen, næstformand, Anders Færch-Jensen, medlem, Bente Iversen, medlem og Lone Hauge, medlem.