



Château d'Azans

Et rart sted at være

Velkommen til generalforsamling

Château d'Azans 2021



Dagsorden

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Advokat Theis Guttenberg



Dagsorden

2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Formanden fremlægger, suppleret af

- Inge Fahnøe - Bygninger inde og ude
- Ole Haag - Park og øvrige udearealer
- Kurt Steffensen - Salg og marketing

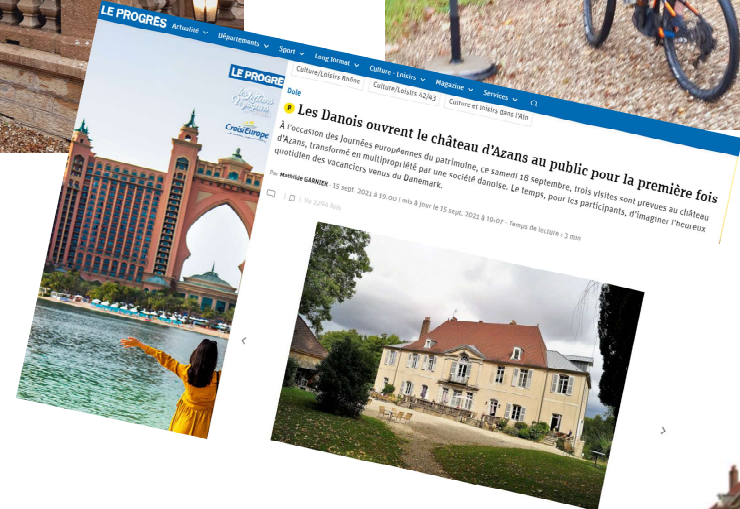
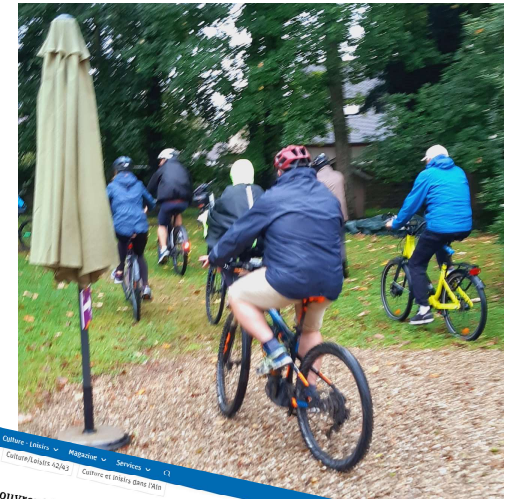


Beretning 2020/2021

- Tradition og fornyelse
- Tilbage til hverdagen
- Året der gik
- De kommende år



Kulturarvsdage





Château d'Azans

Et rart sted at være

Slottets bygninger – inde og ude



Billeder i lejlighederne – endelig!



Nye farverige hynder til alle



- Nye ens hynder er fordelt
- Gamle slidte er kasseret
- Gamle i god stand er bevaret

- Er IKKE markeret med lejlighed

- Omfordel selv efter behov – vores personale gør det ikke



Små anskaffelser og oprydning

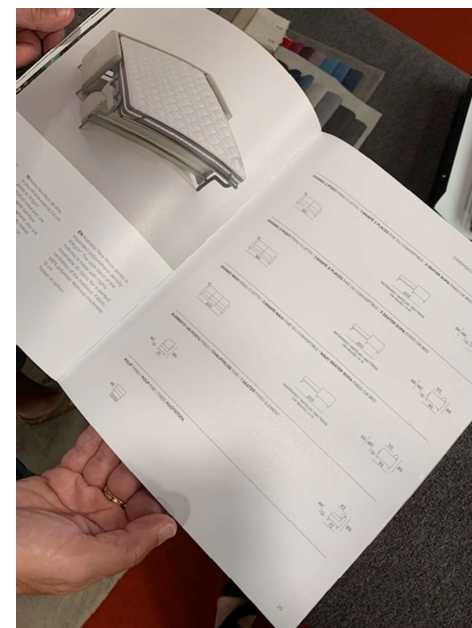
- Nye håndklæder og sengetøj
- Køkkenhåndklæder
- Nyt strygebræt



Overvejelse - nye sovesofaer



- Undersøgt muligheder
 - Alle sofaer som sovesofa
 - Lænestole som enkeltsenge
- Ikke besluttet endnu



Vedligeholdelsesarbejder under planlægning(1)

- Reparation af slottets ydervægge
- Skodder og sålbænke
- Nok ikke helt dette



Vedligeholdelsesarbejder under planlægning(2)

- Vandindtrængen i balkon og stolper
- Sikring af Belvedere



Renovering af lejligheder



Tidsplan for lejlighedsrenovering

- M og U fremrykket
- Afslutning 1 år før tidligere plan

Lukkeperiode	Lejlighed	Kommentar	Status
20/21	A, D og E		Afsluttet
21/22	B, M og L	<ul style="list-style-type: none">• M fremrykket fra 22/23 da "kun" maling af stue• B kun stue og genbesøg badeværelse	I gang
22/23	F og U	<ul style="list-style-type: none">• F inklusive gang mellem F og E• U fremrykket	Planlægning startes december 2021



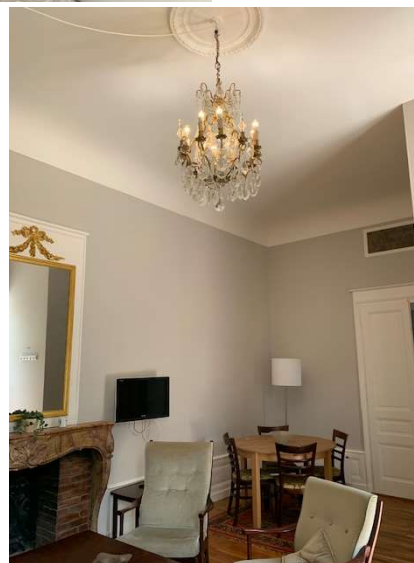
A - afsluttet

- Nyt køkken, 2 x I facon
- Malet med grå flader
- Forsøg med sovesofa
- Ny lysekrone



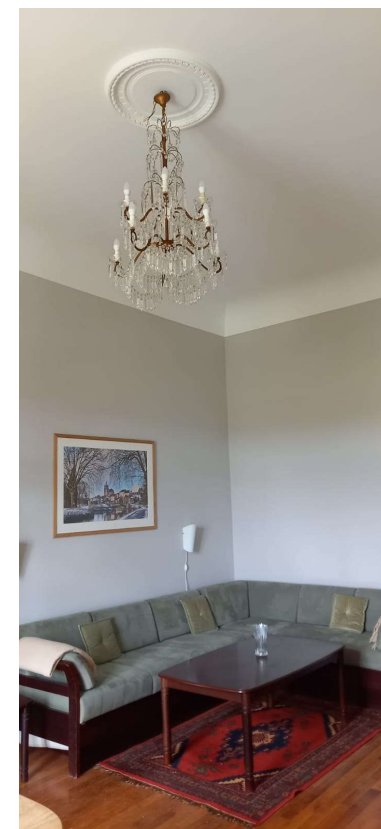
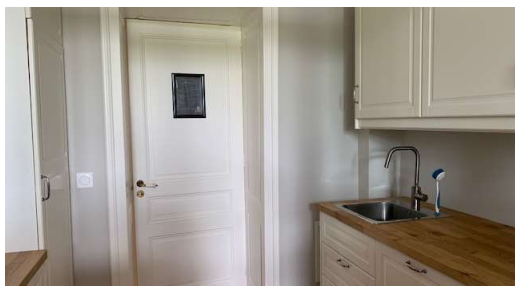
D - afsluttet

- Nyt køkken, del af gang inddraget
- Indgangsdør mod terrasse
- Ny lysekrone
- Nyt spisebord
- Badeværelse renoveret



E - afsluttet

- Del af gang inddraget til ny entré
- Køkken og soveværelse adskilt med skydedør
- Ny lysekrone



Aktionærinddragelse

Princip:

- Ved ændring af brugsmønster inddrages lejlighedens aktionærer
- Ved reovering uden ændring af brugsmønster inddrages lejlighedens aktionærer ikke.

Ved aktionærinddragelse:

- Mail til alle på én gang – hvor alle kan se hinandens mail
- Ønsker åben dialog i aktionærgruppen.



Generelt:

- Forslag er *meget* velkomne – også for lejligheder uden forventet ændring af brugsmønster
- Medio/ultimo marts lukker bestyrelsen for modtagelse af forslag
 - Virker tidligt, men er nødvendigt for at kunne få håndværkere på plads til efteråret.



Designelementer - fx



Køkken (IKEA) – det skal vi have plads til:

- Vask
- Opvaskemaskine
- Kogeplader – helst 4
- Ovn
- Køleskab
- Affaldssortering – 2
- Skabe/skuffer til service
- Skabe/skuffer til madvarer.



Gardin i varm, brændt orange.

Paneler på vægge, hvor de mangler.
Genmaling af "guld".



Aktuel renovering – Lejlighed B

- Renovering af stue – genbesøg af badeværelse
- Badeværelse og køkken er tidligere renoveret
- Males med grå flader som i A



Aktuel renovering – Lejlighed M

- Renovering af stue jf. designmanual
- "Guld" males op
- Ny lysekrone – flyttes fra A
- Badeværelse og køkken er tidligere renoveret



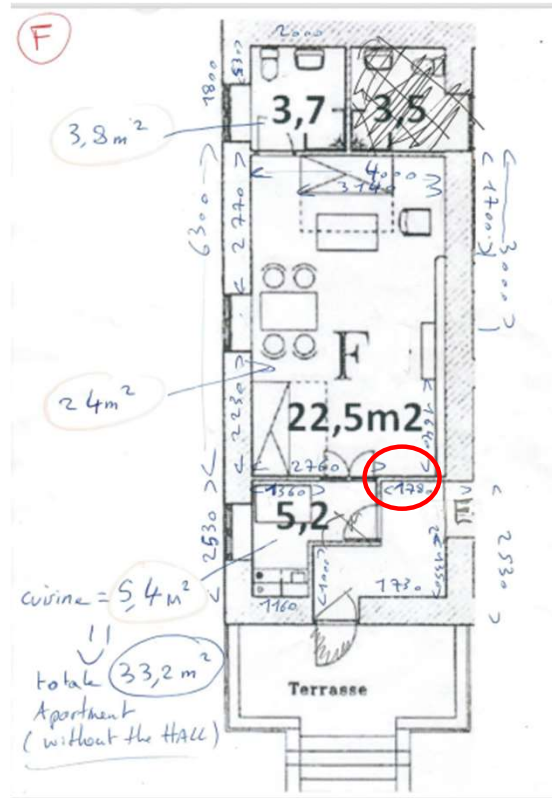
Aktuel renovering – Lejlighed L

- Renovering af stue og køkken jf. designmanual
- Genbesøg/renovering af badeværelse
- Tillæg af del af gangareal til entre
- Flytning af dør til stue, så bedre plads til køkken
- Køkken i I facon
- INGEN ekstra vinduer i gavl.



Kommende renovering – Lejlighed F og mellemgang

- Indgangsdør flyttes til stue-hjørne
- Grå figurer males med "guld"
- Paneler males hvide med enkelte grå felter
- Nyt køkken, dobbeltdør til stue bevares
- Badeværelse renoveres



Jeres ideer er meget velkomne – send dem til bestyrelsen inden 31. marts 2022



Kommende renovering – Lejlighed U

- Badeværelsesdør, gl. P, flyttes
- Køkken udvides til U facon
- Stue, gl. P, mod flod opdeles -> nyt soveværelse
- Væg mod gl. O fjernes delvis
- Køkken, gl. O, nedlægges
- Soveværelse med skydedør
- Badeværelse opdateres
- Sovesofa ved gavl vindue



Jeres ideer er meget velkomne – send dem til bestyrelsen inden 31. marts 2022





Château d'Azans

Et rart sted at være

Parken og omgivelserne



Den gamle pil

- Et langt liv lakker mod enden
- Fotogen? Skygge? Farlig?
- Ny skyggeplads
 - Måske denne?
 - Eller denne?
 - Eller noget helt andet?



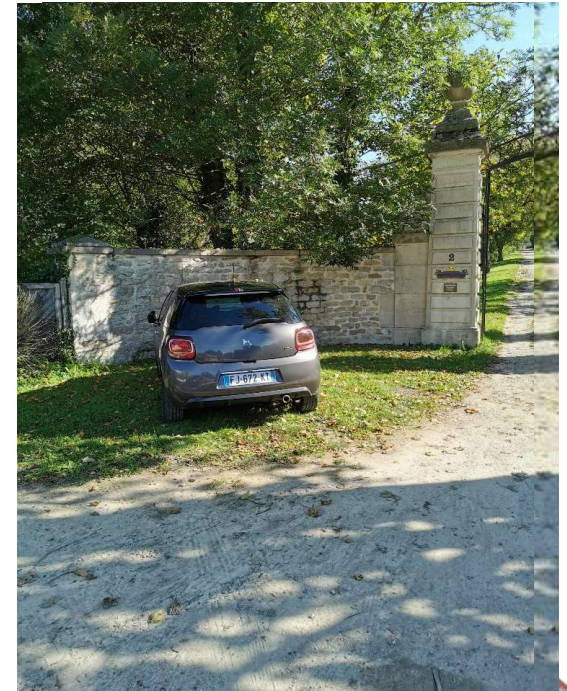
Udvendig mur mod Rue Charles Blind

- Skal inspiceres
- Skal renses for vækster
- Skal sikres



”Parkering” ved indkørsel

- Charles ”BLIND” får pludselig en anden betydning
- Forsøg på afhjælpning



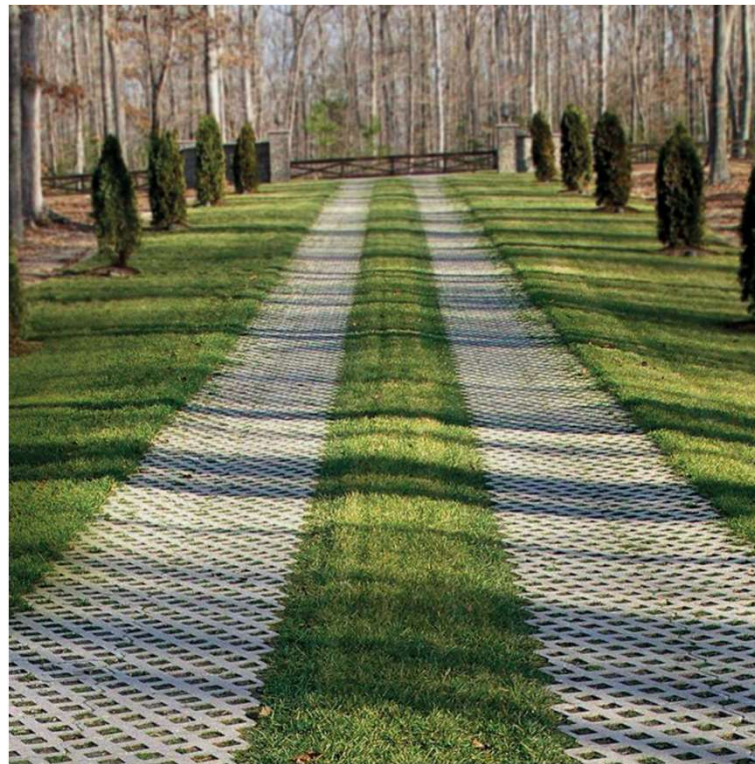
Løbende vedligeholdelse

- Første forsøg mislykket
- Francois og Kim kan ikke varetage dette
- Ny løsning undersøges



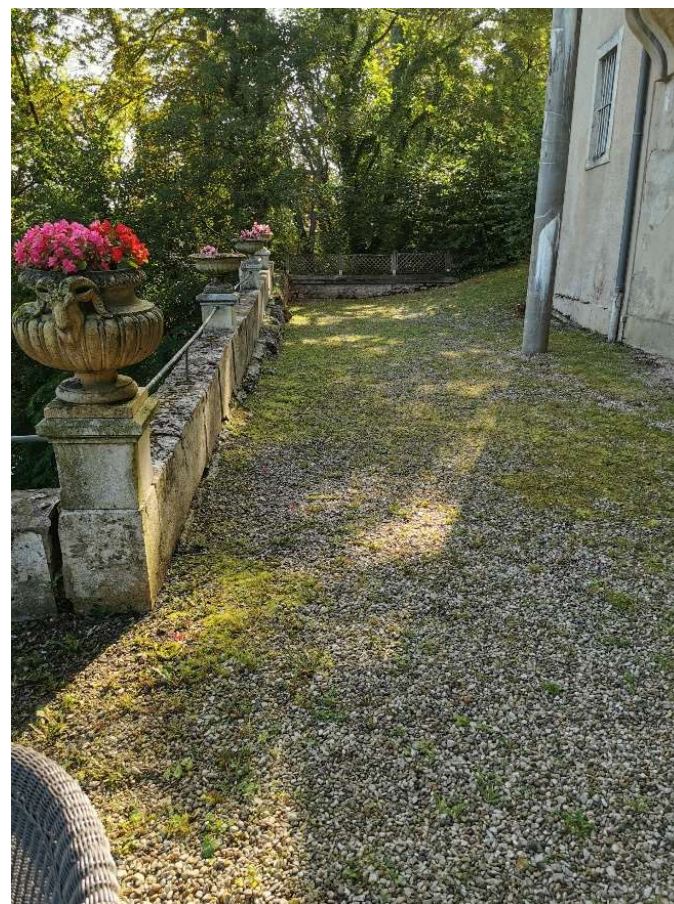
Plan for kørevej

- Tidligst efterår 2023 – et udkast
- Igangsættes efter reovering af lejligheder



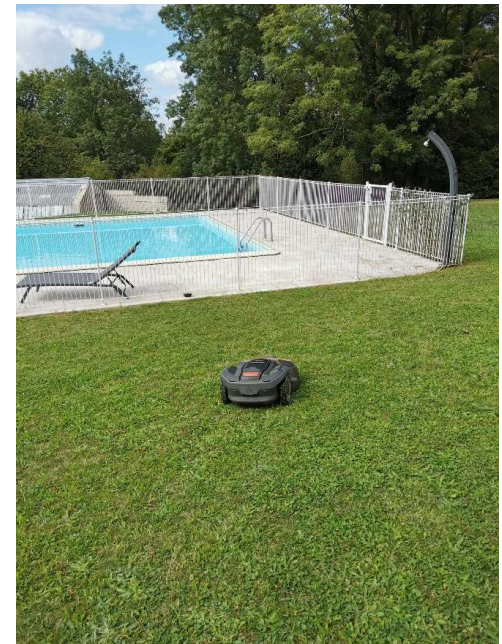
Belvedere på nordsiden

- Terrasse på midten
- Græsplæne i det fjerne
- Mur repareres og sikres



Andre udendørsfaciliteter

- Lademulighed til el-biler
- Ekstra græsrobot ved poolen
- Planer for tennisbane og orangeri endnu ikke iværksat



Endelig

- 2 nye grill
- Holder på varmen
- Ekstra frasætningsbord
- Løsning på aske skal findes





Château d'Azans

Et rart sted at være

Salg og marketing



Høj salgsaktivitet – trods Covid-19

- 64 uger handlet
 - 52 aktionæruger (60 i 2020)
 - 12 nysalg (4 i 2020)
- Sammenlægning af O og P til U-lejlighed
 - 10 uger nysalg
- 10 nye aktionærer

Velkommen til jer 😊



80 uger/40 perioder usolgt per 1/10 2021

Ud af i alt 768 uger efter sammenlægning til U

- Lejl. D: 1 periode - 2 uger - renoveret
- Lejl. F: 2 perioder - 4 uger - renoveres i 2022
- Lejl. I: 12 perioder - 24 uger - renoveret
- Lejl. K: 2 perioder - 4 uger - renoveret
- Lejl. M: 2 perioder - 4 uger - delvis renoveret, males 2021/2022
- Lejl. N: 2 perioder - 4 uger - renoveret
- Lejl. Q: 13 perioder - 26 uger - renoveret
- Lejl. U: 6 perioder - 12 uger - renoveres i 2022

Svarende til kr. 280.000
hvis solgt
vs
Årlig leje ca. kr. 100.000



Marketing

Udbrede kendskab til Château d'Azans

- Facebook - Løbende fotos og informationer via vores side: "Château d'Azans A/S"
 - Del gerne
- På vej
 - Ny website
 - Dronefilm
 - Nye fotos af lejligheder
 - Mere salgsorienterede tekster
- Bedt om aktionær assistance – social media viden
 - Fx Google Ads



Aktionærer er - måske - den vigtigste kilde til handler

- Årets 33 handler:
 - 4 handler - køber kender en aktionær/har været på slottet tidligere/har familie der er aktionærer
 - 8 handler - køber er aktionær i forvejen
 - 21 handler, resten - formodes at være aktionærhenvisninger
- Hjælp os med mere viden om, hvor kendskab kommer fra



Leje af lejligheder

- Flere ønsker om leje af ekstra lejligheder
- Husk at sætte til udlejning
- God mulighed for salg



Salg & Marketing

God salgsaktivitet trods Covid-19

Hjælp os ved at:

- Dele viden om kendskab og køb
- Sætte din ubrugte lejlighed til udlejning
- Dele de kommende indlæg på Facebook:
Château d'Azans A/S



Beretning

- Tradition og fornyelse
- Tilbage til hverdagen
- Året der gik
- De kommende år



Fra 3 systemer til 1 aktionærsystem

Før

- Gentagne udfordringer med bookingsystem
- Aktiebog fra dyr håndtering til tung
- Generalforsamlings-tilmeldingssystem
- Flere systemer – flere passwords

Nu

- Ét system til det hele
- Booking og leje er gjort langt mere smidig
- Lettere administration
- Ét password



Beretning

- Tradition og fornyelse
- Tilbage til hverdagen
- Året der gik
- De kommende år



Tak til

- Tak til Madame Kim Maï Tran for en dedikeret indsats for at give os den bedst mulige start på vores ophold og den nødvendige hjælp undervejs
- Tak til vores franske og danske samarbejdspartnere, som gør finansiering og administration mulig
- Tak til alle bestyrelsesmedlemmer for dedikeret arbejde for aktionærerne.





Château d'Azans

Et rart sted at være

Dagsorden

3. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse

- Årsrapport har været tilgængelig på hjemmesiden siden 12. november 2021
- I det følgende gennemgås hovedtal og udvalgte poster



Regnskab 2020/2021

	Realiseret 2019/20	Realiseret 2020/21	Budget 2021/22
Omsætning	2.313	2.294	2.366
Ejendom	1.059	1.249	1.429
Parken	120	201	119
Personale	316	180	234
Admin, FR	38	31	53
Admin, DK	472	536	390
Salgsomkostninger	0	0	25
Repræsentation	2	4	5
Bestyrelse	87	48	95
Afskrivninger	57	66	57
Tab på tilgodehavender	20	31	0
Finansielle poster	96	80	55
Udgifter i alt	2.267	2.426	2.462
Resultat	46	-132	-96
Likviditet, ultimo	-944	-1.206	-1.564



Regnskab 2020/2021

	Realiseret 2019/20	Realiseret 2020/21	Budget 2021/22
Materielle anlægsaktiver	5.493	5.427	5.370
Tilgodehavender	30	43	45
Likvide beholdninger	250	175	125
Aktiver i alt	5.773	5.645	5.540
Egenkapital	3.310	3.238	3.142
Bankgæld	1.194	1.381	1.689
Forudbetalinger	940	626	350
Anden gæld	329	400	359
Passiver i alt	5.773	5.645	5.540



Regnskab 2020/2021

	Realiseret	Realiseret	Budget
	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>	<u>2021/22</u>
Fællesomkostninger (ordinær)	2.202	2.257	2.291
Indtægter udvidet brugsret lejligheder via CdA	120	61	75
Refundering af udvidet brugsret for aktionærer	-42	-21	-30
Andre indtægter	8	5	4
Aktiekvittering	25	-8	26
OMSÆTNING I ALT	2.313	2.294	2.366



Regnskab 2020/2021

	<u>Realiseret 2019/2020</u>	<u>Realiseret 2020/21</u>	<u>Budget 2021/22</u>
Ejendomsskatter	47	48	40
Bopælskatter	40	39	33
El og varme	162	141	175
Vandafgifter	12	11	7
Forsikring	17	16	18
TV licens	9	9	10
Ekstern hjælp	0	0	0
Rengøring	2	43	103
Lønudgifter rengøring	126	12	0
Linned- og sengetøjsvask	39	8	30
Småinventar til lejligheder og fællesarealer	29	141	228
Rep. og vedligehold inventar mv	101	117	75
Rep. og vedligehold bygning	475	644	690
Linned- og sengetøjskøb	0	20	20
UDGIFTER EJENDOM I ALT	1.059	1.249	1.429



Regnskab 2020/2021

	Realiseret	Realiseret	Budget
	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>	<u>2021/22</u>
Rep. og vedligehold maskiner	4	3	4
Udgift gartner	35	16	35
Rep. og vedligeholdelse park	73	126	50
Nyanskaffelser til park	8	56	30
UDGIFTER PARKEN I ALT	120	201	119

	Realiseret	Realiseret	Budget
	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>	<u>2021/22</u>
Gage faste medarbejdere	202	117	150
Sociale udgifter	88	45	60
Sygeforsikring	2	2	2
Lønsumsafgifter/lønsskat	20	15	20
Efteruddannelse mv	1	1	2
Personaleudgifter i øvrigt	3	0	0
PERSONALEUDGIFTER I ALT	316	180	234



Regnskab 2020/2021

	Realiseret <u>2019/20</u>	Realiseret <u>2020/21</u>	Budget <u>2021/22</u>
Kontorartikler (kopi/brevpapir)	1	1	1
Telekommunikation	7	7	18
Telefonordning	4	2	3
Småanskaffelser	6	2	6
Gebyr bank og giro - FRANKRIG	6	9	8
Udgifter til lønbureau	9	11	12
Kørselsgodtgørelse viceværter	2	2	2
Kursregulering	3	-3	3
KONTORDRIFT I ALT	38	31	53

	Realiseret <u>2019/20</u>	Realiseret <u>2020/21</u>	Budget <u>2021/22</u>
Administration fra Danmark	281	225	260
Bookingsystem Internet	4	60	14
Andre gebyrer	3	1	3
Bankomkostninger gebyr	4	2	2
EDB omkostninger hardware og andet software	56	155	10
Administration i forbindelse med køb og salg	36	-8	26
Revision	50	48	60
Advokat	0	32	0
Anden assistance	38	21	15
ADMINISTRATIONSBISTAND I ALT	472	536	390



Dagsorden

4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab
 - Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at årets resultat overføres til næste år.





Château d'Azans

Et rart sted at være

Dagsorden

5. Fremlæggelse af driftsbudget



Budget 2021/2022

	Realiseret 2019/20	Realiseret 2020/21	Budget 2021/22
Omsætning	2.313	2.294	2.366
Ejendom	1.059	1.249	1.429
Parken	120	201	119
Personale	316	180	234
Admin, FR	38	31	53
Admin, DK	472	536	390
Salgsomkostninger	0	0	25
Repræsentation	2	4	5
Bestyrelse	87	48	95
Afskrivninger	57	66	57
Tab på tilgodehavender	20	31	0
Finansielle poster	96	80	55
Udgifter i alt	2.267	2.426	2.462
Resultat	46	-132	-96
Likviditet, ultimo	-944	-1.206	-1.564



Budget 2021/2022

	Realiseret 2019/20	Realiseret 2020/21	Budget 2021/22
Materielle anlægsaktiver	5.493	5.427	5.370
Tilgodehavender	30	43	45
Likvide beholdninger	250	175	125
Aktiver i alt	5.773	5.645	5.540
Egenkapital	3.310	3.238	3.142
Bankgæld	1.194	1.381	1.689
Forudbetalinger	940	626	350
Anden gæld	329	400	359
Passiver i alt	5.773	5.645	5.540



Opkrævning per lejlighed

	2020		2021		2022			
	2 uger	4 uger	2 uger	4 uger	2 uger		4 uger	
	I alt	I alt	Årsafg.	Årsafg.	Årsafg.	stigning i %	Årsafg.	stigning i %
Lejlighed A	7.065	13.302	7.215	13.589	7.359	1,96%	13.877	2,07%
Lejlighed B	7.065	13.302	7.215	13.589	7.359	1,96%	13.877	2,07%
Lejlighed C	6.383	12.240	6.514	12.496	6.644	1,96%	12.756	2,04%
Lejlighed D	6.290	12.096	6.419	12.347	6.547	1,96%	12.603	2,03%
Lejlighed E	6.755	12.819	6.896	13.092	7.034	1,96%	13.368	2,06%
Lejlighed F	6.290	12.096	6.419	12.347	6.547	1,96%	12.603	2,03%
Lejlighed G	6.600	12.578	6.737	12.844	6.871	1,96%	13.113	2,05%
Lejlighed H	6.600	12.578	6.737	12.844	6.871	1,96%	13.113	2,05%
Lejlighed I	6.135	11.854	6.259	12.099	6.384	1,96%	12.348	2,02%
Lejlighed K	6.290	12.096	6.419	12.347	6.547	1,96%	12.603	2,03%
Lejlighed L	6.755	12.819	6.896	13.092	7.034	1,96%	13.368	2,06%
Lejlighed M	6.290	12.096	6.419	12.347	6.547	1,96%	12.603	2,03%
Lejlighed N	6.135	11.854	6.259	12.099	6.384	1,96%	12.348	2,02%
Lejlighed Q	6.135	11.854	6.259	12.099	6.384	1,96%	12.348	2,02%
Lejlighed T	7.531	14.025	7.692	14.335	7.846	1,96%	14.642	2,10%
Lejlighed U	7.221	13.543	7.374	13.838	7.521	1,96%	14.132	2,08%



10 års budget

(beløb i tDKK)	Realiseret 2020/21	Budget 2021/22	Prognose 2022/23	Prognose 2023/24	Prognose 2024/25	Prognose 2025/26	Prognose 2026/27	Prognose 2027/28	Prognose 2028/29	Prognose 2029/30	Prognose 2030/31
Omsætning	2.294	2.366	2.426	2.474	2.522	2.572	2.623	2.675	2.728	2.781	2.836
Ejendom	1.249	1.429	1.309	1.292	1.373	1.403	1.384	1.490	1.096	1.102	1.108
Parken	201	119	120	121	122	123	123	124	125	126	127
Personale	180	234	237	240	243	246	249	252	255	258	262
Admin. FR	31	53	54	54	55	56	56	57	58	59	59
Admin. DK	536	390	393	398	403	408	413	418	423	429	434
Salgsomkostninger	0	25	25	26	26	26	27	27	27	28	28
Repræsentation	4	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
Bestyrelse	48	95	96	97	99	100	101	102	104	105	106
Afskrivninger	66	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
Tab på tilgodehavender	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle poster	80	55	116	139	132	127	122	112	106	69	27
Udgifter i alt	2.426	2.462	2.412	2.429	2.514	2.551	2.538	2.645	2.256	2.237	2.213
Resultat	-132	-96	14	45	9	21	85	30	471	544	623
Likviditet, ultimo	-1.206	-1.564	-1.693	-1.636	-1.570	-1.492	-1.349	-1.262	-734	-133	547





Château d'Azans

Et rart sted at være

Dagsorden

6. Valg af bestyrelse og suppleant



Valg af bestyrelse og suppleant

Valg af bestyrelse

- På valg er:
 - Niels Krarup-Hansen – genopstiller
 - Kurt Steffensen – genopstiller
 - Bjarne Hvidkjær – genopstiller

Valg af suppleant

- På valg er – for 2 år:
 - Lars Nordborg Olsen – genopstiller



Dagsorden

7. Valg af formand blandt bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen indstiller Bjarne Hvidkjær som formand



Dagsorden

8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af

Statsautoriseret Revisor Johnny Kofoed-Jensen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, CVR 40992138



Dagsorden

9. Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller aktionærer

Ingen forslag fra hverken bestyrelse eller aktionærer



Dagsorden

10. Eventuelt



Mulighed for forudbetaling

- Aktionærer gives mulighed for at forudbetale et frivilligt antal perioder.
- Gevinst for aktionær
 - Kan betale flere perioder på nuværende niveau og undgår dermed fremtidige stigninger for de perioder, som forudbetales.
 - Giver et positivt afkast som er konkurrencedygtigt i forhold til øvrige investeringer / undgår negativ rente
- Gevinst for selskabet: Billigere end bankens rente samt forbedret likviditet
- Vilkår
 - Udgangspunktet er rate opkrævet i oktober 2021
 - Frivillige indbetalinger skal være slottet i hænde 1. februar 2022
 - Der kan indbetales et vilkårligt antal perioder – mindst 6 og maksimalt 10 (= 3-5 år)
 - Når forudbetalingsperioden er udløbet, fortsætter man med at betale de pristalsregulerede afgifter.
 - Indbetalte beløb kan ikke kræves udbetalt og kan alene anvendes til modregning i fremtidige ordinære opkrævninger
 - Ved en evt. handel med aktien i forudbetalingsperioden kan den resterende forudbetaling udbetales.
 - Selskabet kan maksimalt modtage forudbetalinger for 1,0 mio. DKK ud over allerede modtagne forudbetalinger fra 2019. Ved overtegning prioriteres indbetalinger for flest perioder. Forudbetalinger accepteres i den rækkefølge de modtages.
 - Aktionærer, der har en resterende forudbetaling fra 2019, og som ønsker at "toppe op" skal kontakte formanden på formand@chateau-d-azans.dk for beregning af beløb til indbetaling.



Dagsorden

10. Eventuelt



Tak for i dag

Tak til dirigenten

Tak til deltagerne

-

Ordet til dirigenten

Kom godt hjem!

