



Château d'Azans

Et rart sted at være

Velkommen til generalforsamling

Château d'Azans
2023



Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af årsrapport
4. Beslutning om anvendelse af årets resultat
5. Fremlæggelse af budget
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af formand
8. Valg af revisor
9. Indkomne forslag
10. Eventuelt



Dagsorden

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår advokat Theis Guttenberg



Dagsorden

2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Formanden fremlægger

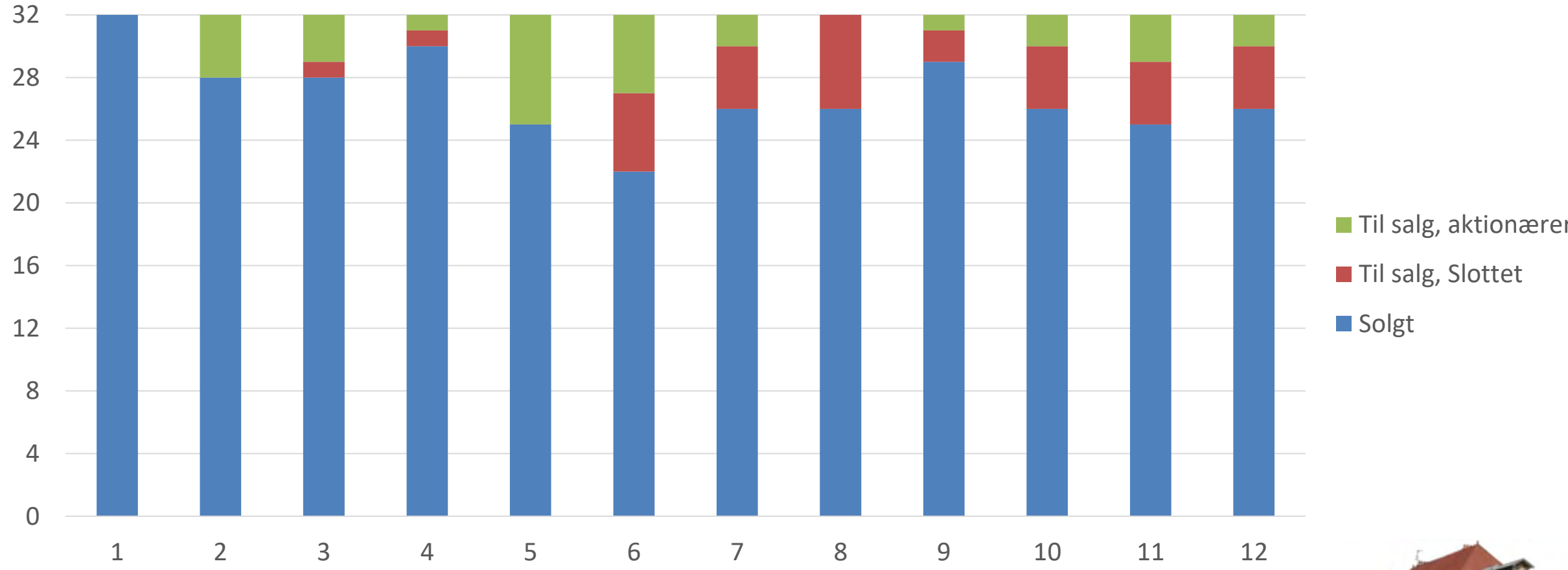




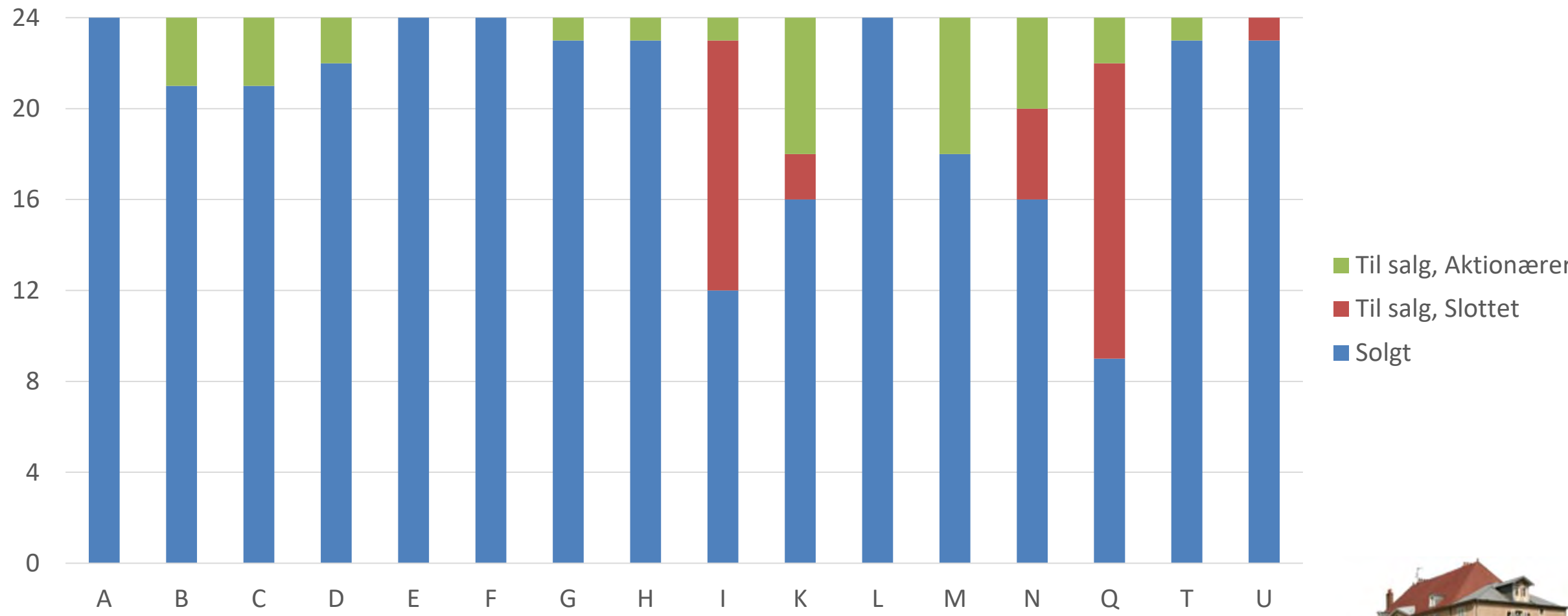
Inspektionstur



Lejligheder per periode



Ledige lejligheder



Slottets bygninger – inde og ude



Alle lejligheder er renoveret



- F og mellemgang ved F og E
- U (tidligere O og P) fremrykket 1 år
- Idékatalog til kommende renoveringer
 - Udføres som småjusteringer
 - Gemmes til senere renovering



Lejlighed F og mellemgang

- Køkken og badeværelse byttet om
- Væg åbnet mellem køkken og stue
- Skabe langs kamin genetableret
- Grå figurer malet med "guld"
- Paneler malet hvide med enkelte grå felter



Lejlighed U – tidligere O og P

- Væg imellem O og P delvis fjernet
- Badeværelsesdør, gl. P, flyttet
- Køkken udvidet til U facon
- Køkken, gl. O, nedlagt
- Soveværelse med skydedør
- Nyt soveværelse med glasskydedør
- Badeværelse opdateret



Facaderenovering



- Gennemgang med lokal håndværker
- Rådgivning fra aktionær
- Gammelt puds bankes ned
- Ny skal i åndbar kvalitet
- Nogenlunde samme farve
- Udhæng, tagrender gennemgås
- Vinduer og skodder ordnes
- I budget til november 2026



Poolen

- Sæson afhænger af vejret
- Automatik til dosering af rensning
- Professionel pool service





Rigt dyreliv



Fiber er på vej



- Det nærmer sig
- Site-survey gennemført
- Detaljeret plan er klar



Fiberdækning i Dole



- Fiber er i vores område
- Kontakt til leverandør
- Med i budget 2023/24



Parken

- Ny god gartner
- Træer beskåret
- Bede nær huset



Belvedere på nordsiden



- Mur er repareret og sikret
- Nyt hegn
- Højde og tremmer følger lovgivning



Personale og samarbejdspartnere



- Kim
- François
- Rengøringselskab



Dagligdagen på slottet



- Dynner og puder
- Elcykler
- Lademulighed til elbiler
- Affald
 - Blå til tør emballage; løst i container
 - Grå til andet køkkenaffald; i lukket pose
 - Flasker og aviser; i container uden for slottet



Mere plads i garagen



- Plads til cykler, barnevogne mv.
- Grillo og værktøj er flyttet til kælderen



Depoter



- Nyt depot i kælderen
- Golfbags
- Barnestole og -senge
- Depotkasser fra over køkkenen





Salg og markedsføring

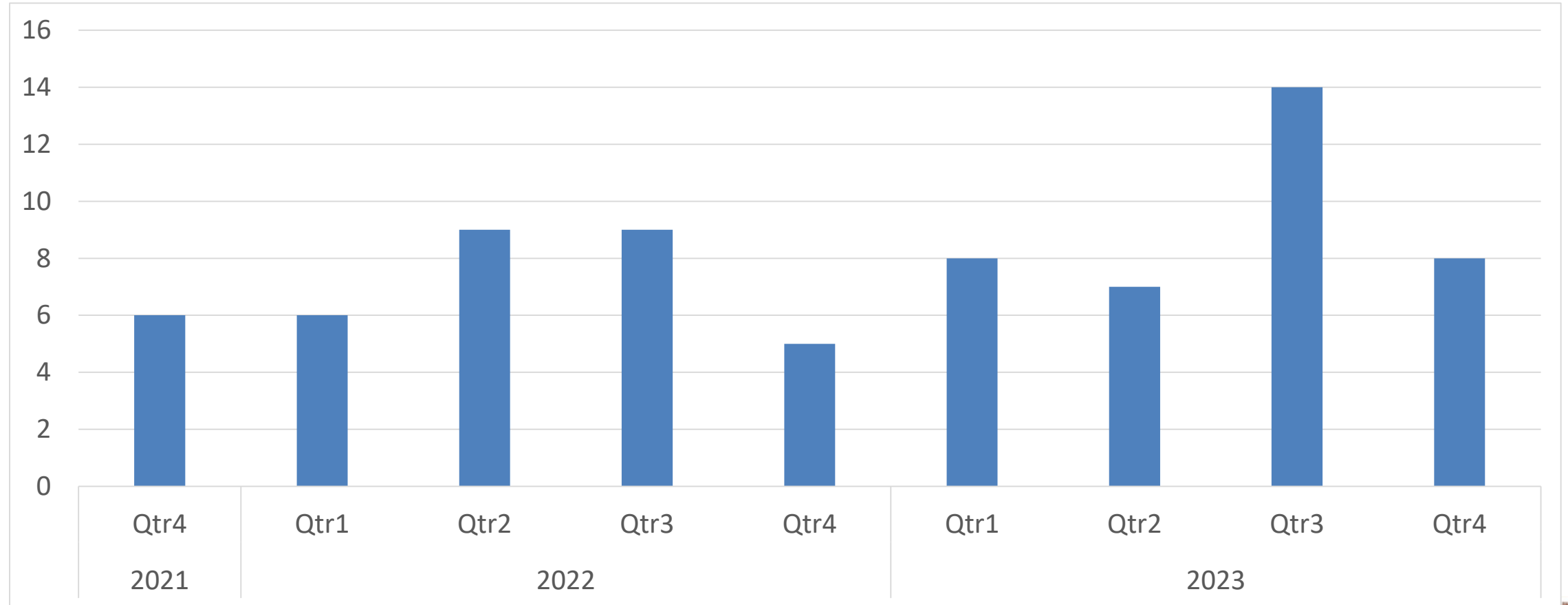


Facebook markedsføring

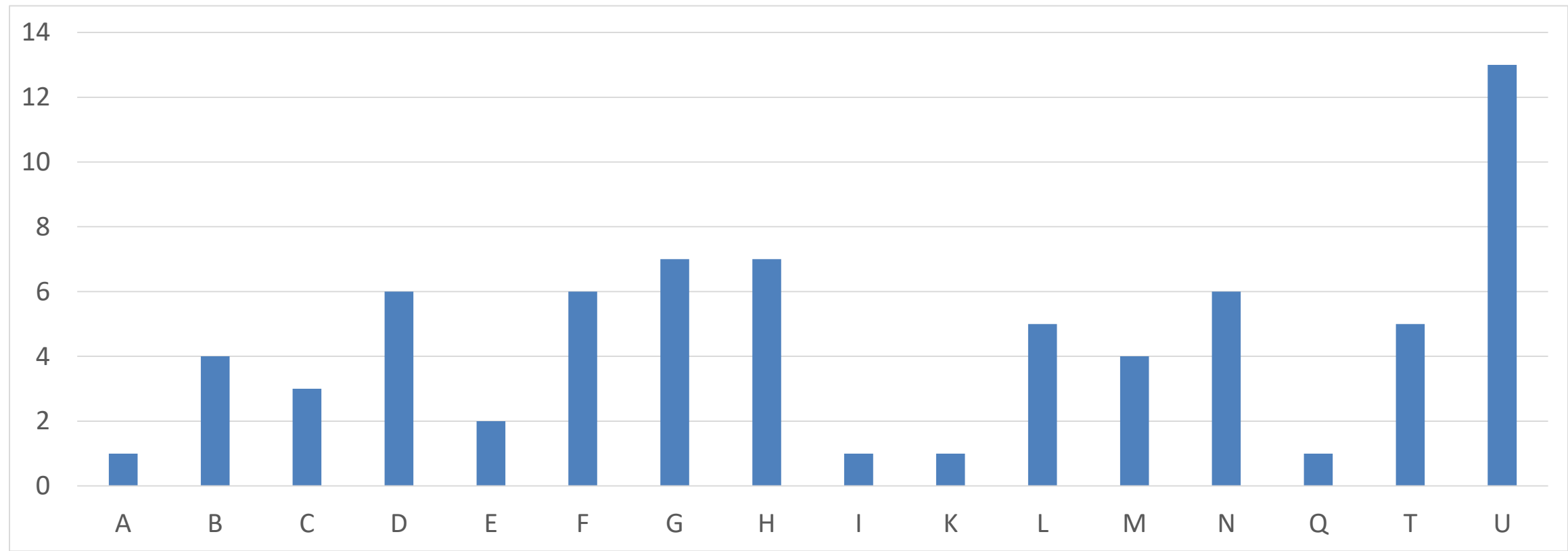
- Afpasset aktivitetsniveau
- Fortsat Facebook annoncering
- Fotos og informationer lægges løbende på Château d'Azans side
- Send gerne gode fotos og historier til salg@chateau-d-azans.dk
- Del endelig



Gennemførte handler per kvartal



Gennemførte handler per lejlighed



Ny website



- Overskuelig
- Salgsrettet landing page fra annoncer
- Med dronofilm
- Nye fotos af lejligheder
- Det sidste kommer på plads efter jul
- Lad os høre hvad du syntes...



Salgsaktivitet

Handler 1. okt. 2022 – 30. sept. 2023

Slottets nysalg: 3 aktier (6 uger)

Slottets køb: 2 aktier (4 uger)

Aktionærers køb og salg: 29 aktier (58 uger)

21 nye aktionærer (15 sidste år)



Velkommen til jer 😊



Salg og markedsføring

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
- Fortæl de gode historier til venner og familie



Inflation



Kilde: OECD





A scenic view of the Château d'Azans, a large, light-colored stone building with a red-tiled roof and multiple chimneys, situated on a grassy hillside overlooking a calm lake. The building is surrounded by dense green trees and foliage. The sky is a clear, bright blue. The water in the foreground is still, reflecting the surrounding greenery and the sky. The overall atmosphere is peaceful and idyllic.

Château d'Azans

Et rart sted at være

Dagsorden

3. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse

- Årsrapporten har været tilgængelig på hjemmesiden siden 9. november 2023
- I det følgende gennemgås hovedtal og udvalgte poster



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
OMSÆTNING I ALT	2.477	2.539	2.590
UDGIFTER EJENDOM I ALT	1.352	2.059	1.233
UDGIFTER PARKEN I ALT	354	438	127
PERSONALEUDGIFTER I ALT	160	142	145
KONTORDRIFT I ALT	33	39	40
ADMINISTRATIONSBIKOSTNINGER I ALT	430	545	505
PR- OG SALGSOMKOSTNINGER	5	7	7
REPRÆSENTATION	2	2	2
BESTYRELSESARBEJDE I ALT	142	138	141
AFSKRIVNINGER I ALT	61	61	61
HENSÆTTELSER TIL TAB I ALT	-20	0	0
FINANSIELLE UDGIFTER I ALT	82	147	186
UDGIFTER I ALT	2.601	3.578	2.446
ÅRETS RESULTAT	-124	-1.039	144



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
Fællesomkostninger (ordinær)	2.295	2.395	2.443
Indtægter udvidet brugsret lejligheder via CdA	166	193	197
Refundering af udvidet brugsret for aktionærer	-37	-119	-121
Andre indtægter	15	2	2
Aktiekvittering	38	56	57
OMSÆTNING I ALT	2.477	2.539	2.590



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
Ejendomsskatter	52	53	54
Bopælsskatter	42	45	46
El og varme	204	285	291
Vandafgifter	23	25	26
Forsikring	17	18	18
TV licens	0	0	0
Ekstern hjælp	105	163	166
Rengøring	250	293	299
Lønudgifter rengøring	0	0	0
Linned- og sengetøjsvask	68	76	78
Linned- og sengetøjskøb	0	4	4
Småinventar til lejligheder og fællesarealer	156	150	45
Rep. og vedligehold inventar mv	176	40	40
Rep. og vedligehold. bygning	259	891	150
Rep. og vedligeholdelse internet aktionæropkobling	0	16	16
UDGIFTER EJENDOM I ALT	1.352	2.059	1.233



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
Rep. og vedligehold. maskiner	6	11	11
Udgift gartner	31	94	96
Rep.-og vedligeholdelse park - Francois	286	328	15
Nyanskaffelser til park	31	5	5
UDGIFTER PARKEN I ALT	354	438	127



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
Gage faste medarbejdere	118	85	87
Sociale udgifter	37	54	55
Sygeforsikring	1	1	1
Lønsumsafgifter/lønsskat	0	0	0
Efteruddannelse m.v.	0	0	0
Personaleudgifter i øvrigt	4	2	2
PERSONALEUDGIFTER I ALT	160	142	145



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
Kontorartikler (kopi/brevpapir)	0	2	2
Telekommunikation	7	7	7
Telefonordning	2	2	2
Småanskaffelser	1	3	3
Gebyr bank og giro - FRANKRIG	13	15	15
Udgifter til lønbureau	11	10	10
Kørselsgodtgørelse viceværter	2	2	2
Kursregulering	-3	-2	-2
KONTORDRIFT I ALT	33	39	40



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
Administration fra Danmark	263	276	282
Lagerleje	2	2	2
Bookingsystem Internet	19	0	0
Andre gebyrer	-2	14	14
Bankomkostninger gebyr	6	6	6
EDB omkostninger hardware og andet software	24	76	78
Administration i forbindelse med køb og salg	38	106	57
Advokat	6	0	0
Anden assistance	3	20	20
ADMINISTRATIONSBISTAND I ALT	430	545	505



Regnskab 2022/2023

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
Materielle anlægsaktiver	5.366	5.304	5.243
Tilgodehavender	182	57	54
Likvide beholdninger	12	151	151
Aktiver i alt	5.560	5.512	5.448
Egenkapital	3.195	2.213	2.357
Bankgæld	1.098	2.323	2.424
Forudbetalinger	1.084	825	566
Anden gæld	183	151	101
Passiver i alt	5.560	5.512	5.448



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



Dagsorden

5. Fremlæggelse af driftsbudget



Budget 2023/2024

	<u>Realiseret</u> 2021/22	<u>Realiseret</u> 2022/23	<u>Budget</u> 2023/24
OMSÆTNING I ALT	2.477	2.539	2.590
UDGIFTER EJENDOM I ALT	1.352	2.059	1.233
UDGIFTER PARKEN I ALT	354	438	127
PERSONALEUDGIFTER I ALT	160	142	145
KONTORDRIFT I ALT	33	39	40
ADMINISTRATIONSBIKSTAND I ALT	430	545	505
PR- OG SALGSOMKOSTNINGER	5	7	7
REPRÆSENTATION	2	2	2
BESTYRELSESARBEJDE I ALT	142	138	141
AFSKRIVNINGER I ALT	61	61	61
HENSÆTTELSER TIL TAB I ALT	-20	0	0
FINANSIELLE UDGIFTER I ALT	82	147	186
UDGIFTER I ALT	2.601	3.578	2.446
ÅRETS RESULTAT	-124	-1.039	144



Opkrævning per lejlighed

	2023		2024			
	2 uger	4 uger	2 uger		4 uger	
	Årsafg.	Årsafg.	Årsafg.	stigning i %	Årsafg.	stigning i %
Lejlighed A	7.649	14.449	7.947	3,9%	15.044	4,1%
Lejlighed B	7.649	14.449	7.947	3,9%	15.044	4,1%
Lejlighed C	6.899	13.260	7.167	3,9%	13.796	4,0%
Lejlighed D	6.797	13.098	7.061	3,9%	13.626	4,0%
Lejlighed E	7.308	13.909	7.592	3,9%	14.477	4,1%
Lejlighed F	6.797	13.098	7.061	3,9%	13.626	4,0%
Lejlighed G	7.138	13.638	7.415	3,9%	14.193	4,1%
Lejlighed H	7.138	13.638	7.415	3,9%	14.193	4,1%
Lejlighed I	6.626	12.827	6.883	3,9%	13.342	4,0%
Lejlighed K	6.797	13.098	7.061	3,9%	13.626	4,0%
Lejlighed L	7.308	13.909	7.592	3,9%	14.477	4,1%
Lejlighed M	6.797	13.098	7.061	3,9%	13.626	4,0%
Lejlighed N	6.626	12.827	6.883	3,9%	13.342	4,0%
Lejlighed Q	6.626	12.827	6.883	3,9%	13.342	4,0%
Lejlighed T	8.161	15.260	8.478	3,9%	15.895	4,2%
Lejlighed U	7.820	14.720	8.124	3,9%	15.328	4,1%



10 års prognose

(Beløb i tDKK)	Realiseret 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	Prognose 2031/32	Prognose 2032/33	Prognose 2033/34
Omsætning	2.539	2.590	2.690	2.795	2.877	2.935	2.994	3.053	3.115	3.177	3.240	3.305
Ejendom	2.059	1.233	1.143	1.128	2.014	1.385	1.391	1.398	1.986	1.209	1.732	1.641
Parken	438	127	114	117	129	251	149	126	129	481	209	337
Personale	142	145	148	151	154	157	160	163	166	170	173	177
Admin, FR	39	40	41	41	42	43	44	45	46	47	48	48
Admin, DK	545	505	513	523	534	544	555	566	578	589	601	613
Salgsomkostninger	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	9	9
Repræsentation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Bestyrelse	138	141	144	146	149	152	155	159	162	165	168	172
Afskrivninger	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
Tab på tilgodehavender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle poster	147	186	181	160	127	146	129	101	67	69	39	20
Udgifter I alt	3.578	2.446	2.353	2.337	3.219	2.750	2.655	2.630	3.205	2.802	3.042	3.080
Resultat	-1.039	144	338	459	-342	185	339	424	-90	375	199	225
Likviditet, ultimo	-2.200	-2.273	-2.059	-1.657	-1.938	-1.692	-1.292	-807	-837	-400	-141	146





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 - bestyrelsen anbefaler genvalg
- Lars Nordborg Bang - bestyrelsen anbefaler genvalg
- Bjarne Hvidkjær - bestyrelsen anbefaler genvalg

Valg af suppleant

På valg er:

- Marianne Blum Ungfelt - bestyrelsen anbefaler genvalg



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 Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 40 99 21 38



Dagsorden

9. Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller aktionærer



Forslag fra bestyrelsen

- Som følge af salg af lejligheder og i henhold til bemyndigelse fra generalforsamlingen er aktiekapitalen udvidet i regnskabsåret 2022/2023. Kapitalen udgjorde 30. september 2022 kr. 2.940.500,00 og er i årets løb udvidet med kr. 33.000,00, hvorefter den udgør kr. 2.973.500,00.

- Vedtægternes §3 affattes derfor således:

Selskabets aktiekapital er kr. 2.973.500,00 skriver kroner to millioner ni hundrede syvtitre tusinde fem hundrede 00/100 fordelt i aktier á kr. 500,00 eller multipla heraf.



Forslag fra aktionærer

- Ingen forslag



Dagsorden

10. Eventuelt



Forudbetalinger #3



Det oprindelige tilbud

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
- Gevinst for selskabet: Billigere end bankens rente samt forbedret likviditet
- Vilkår
 - Udgangspunktet er rate opkrævet i 2019
 - Frivillige indbetalinger skal være slottet i hænde 1. februar 2020
 - Der kan indbetales et vilkårligt antal perioder – mindst 2 og maksimalt 10 (= 1-5 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 skal forudbetalingen reguleres mellem køber og sælger
 - Selskabet kan maksimalt modtage forudbetalinger for 1,2 mio. DKK. Forudbetalinger accepteres i den rækkefølge de modtages



Tilbud fra 2021

Vi gentager succesen

- Alle kan være med
- Der skal indbetales for 5 år
- Dvs. der skal indbetales 10 x den rate, der er opkrævet i oktober 2021
- Indbetaling skal være slottet i hænde 10. januar 2022
- Skriv en mail til formand@slottet.dk og oplys indbetalt beløb samt den lejlighed/periode, som indbetalingen vedrører
- Aktionærer der deltager i den igangværende forudbetaling kan deltage ved at "toppe op". Beløb til indbetaling oplyses ved henvendelse til Bjarne på formand@slottet.dk
- Samlet forudbetaling er begrænset til 1.000.000 DKK - overskydende indbetalinger vil blive returneret.
- Øvrige vilkår vil være de samme:
 - Udgangspunktet er rate opkrævet i oktober
 - 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 salg af aktien kan saldo udbetales ved henvendelse til Slottet



Alle gode gange tre

Forudbetaling til finansiering af fremskyndet facaderenovering

- Indbetales mindre end kr. 400.000, vil indbetalte beløb blive returneret
- Indbetales mindst kr. 400.000, gennemføres facaderenovering i 2025
- Indbetales mindst kr. 600.000, gennemføres facaderenovering i 2024
- Samlet forudbetaling er begrænset til kr. 1.000.000 - overskydende indbetalinger vil blive returneret



Alle gode gange tre

- Gevinst for aktionærer:
 - Kan betale flere perioder på nuværende niveau og undgår dermed fremtidige stigninger for de perioder, som forudbetales
 - Giver et afkast, som er konkurrencedygtigt i forhold til øvrige investeringer
- Der skal indbetales for 5 år, dvs. der skal indbetales 10 x den rate, der opkræves april 2024
- Indbetaling skal være slottet i hænde senest 30. april 2024
- Skriv en mail til formand@chateau-d-azans.dk og oplys indbetalt beløb samt den lejlighed/periode, som indbetalingen vedrører
- Aktionærer, der deltager i den igangværende forudbetaling, kan deltage ved at "toppe op". Beløb til indbetaling oplyses ved henvendelse til formand@chateau-d-azans.dk



Alle gode gange tre

- Øvrige vilkår vil være de samme som tidligere:
 - 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 salg af aktien kan saldo udbetales ved henvendelse til slottet



Tak for i dag

Tak til dirigenten

Tak til deltagerne

-

Ordet til dirigenten

Kom godt hjem

... eller bliv og nyd et glas vin 😊





Château d'Azans

Et rart sted at være