

Château d'Azans A/S - CVR nr. 10 29 96 83

Referat af generalforsamling i Château d'Azans A/S – afholdt lørdag 25. november 2023 kl. 13.00 på Glostrup Park Hotel, Hovedvejen 41, 2600 Glostrup

Fra generalforsamlingen refereres:

Ad 1 – Valg af dirigent

Som dirigent og referent valgtes advokat Theis Guttenberg, HALGUTTENBERG Advokatfirma, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. På generalforsamlingen var 41,90 % af selskabets samlede stemmeberettigede aktiekapital på kr. 2.973.500,00 repræsenteret ved enten fysisk fremmøde eller fuldmagter, svarende til 2.492 stemmer ud af i alt 5.947 stemmer.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Formand Bjarne Hvidkjær bød velkommen og aflagde bestyrelsens beretning, herunder med gennemgang af plancher, der efterfølgende er gjort tilgængelige for alle aktionærer på selskabets hjemmeside.

Beretningen var som følger:

Endnu et år er gået, og vi har igen en generalforsamling foran os. I bestyrelsen glæder vi os til at bruge nogle timer sammen med jer og fortælle jer lidt om både året, der er gået og tiden, der ligger foran os.

Indledningen på denne beretning skrev jeg en skøn efterårsdag. Siddende på terrassen foran vores dejlige slot. Solen kæmpede lidt med nogle skyer fra morgenstunden, men vejrudsigten varslede blå himmel op ad dagen – og sådan blev det også. Bladene på træerne var så småt begyndt at gulne, og nogle var endda faldet helt af. Efteråret er min personlige yndlingsårstid, og denne dag – ja, hele denne uge – var for mig bare endnu et eksempel på, hvorfor efteråret er noget helt særligt, og hvorfor vores fælles slot er noget helt særligt.

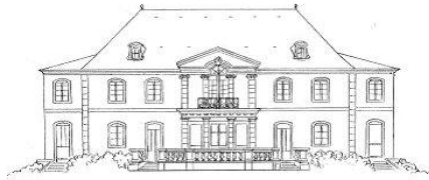
At få lov til at kombinere disse 2 fantastiske ting gav mig en helt igennem god oplevelse.

I sidste weekend var bestyrelsen på slottet til den årlige gennemgang og også her fik vi i fællesskab et indtryk af, hvordan slottet på alle årstider er et fantastisk sted.

Først vil jeg gerne sige velkommen til alle nye aktionærer. Vi er glade for, at I har valgt Château d'Azans som jeres feriested, og jeg håber, at I bliver lige så glade for at bruge slottet, som alle vi andre er. Desværre har vi også sagt farvel til nogle aktionærer. Ofte skyldes den slags afsked, at de pågældende er nået op i en alder, hvor de ikke længere magter at rejse. At det er den årsag vidner for mig om, at det er et særligt sted, som de fleste holder fast i så længe de kan.

Men der er fortsat mulighed for, at flere kan blive en del af oplevelsen. Salgslisten viser, at der er lejligheder til salg i næsten alle perioder, og at man kan få næsten alle lejligheder.

Kender du nogen, som kunne være interesserede så del gerne budskabet. Send et link til vores Facebook-side eller til vores hjemmeside.



Det er åbenlyst, at det er de store lejligheder, som er mest efterspurgte. Måske er dette et skifte i forhold til tidligere, og derfor blev T for en del år siden etableret ved at sammenlægge 2 mindre studios. På samme måde har vi nu etableret U ved at sammenlægge O og P, og det er – i al beskedenhed – blevet helt fantastisk. Sammen med opgraderingen af F – som også er blevet en dejlig, lys lejlighed – så markerer det også, at vi nu er nået igennem renovering af alle lejligheder. Det har været en proces på mere end 10 år, hvor vi er blevet både kloge og dygtigere undervejs.

Vi har undervejs modtaget en masse gode input, som vi ikke har kunnet implementere fra start fx. fordi de er kommet sent i processen med håndværkere, eller fx. fordi vi med den måde, vi har renoveret på de sidste mange år ville have gjort noget anderledes end i de lejligheder, der er renoveret tidligt. Noget har vi justeret løbende, noget har vi gemt som inspiration til en senere renovering, og noget vil vi klare som mindre justeringer over de kommende år.

De 2 sidste renoveringer har været lejlighed F og samtidig mellemgangen ind til E og F samt lejlighed U. U blev færdiggjort 1 år før tidsplan, vel vidende at den, fordi det var en sammenlægning af 2 lejligheder også ville blive dyrere end en normal lejlighed, og det kan vi – helt som forventet – også se på vores resultat. Et meget langt forløb har nået sin ende, og en vigtig milepæl er passeret.

Først om lejlighed F

Her har vi byttet om på køkken og bad samt åbnet mellem stue og bad – som altså nu er et køkken. Det betyder, at lejlighed F har udviklet sig fra en lidt mørk lejlighed til en smuk, lys og åben lejlighed. Samtidig er der malet med guld ved kamin, og felter på træpanelerne er malet i hvid og grå – helt som i lejlighed A og B.

Ydermere har lejligheden fået en smuk krystallysekrone til at fuldende udtrykket. Det nye badeværelse og det nye køkken er samtidig blevet langt mere anvendelige end de tidligere – og så har lejligheden som noget nyt fået en entre.

Tak til den aktionær, som kom med det gode forslag om at bytte om på køkken og bad.

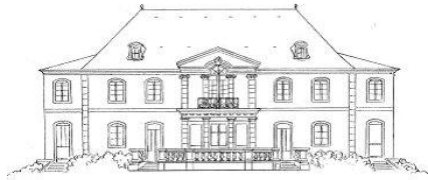
Lejlighed U

Den er en sammenlægning af de 2 lejligheder P og O. P, som fik nyt gulv, køkken og bad for rigtig mange år siden og O, som var mørk og i den grad trængte til at blive renoveret.

Skillevæggen mellem de 2 gamle lejligheder og deres mellemgang er delvis fjernet, så lejligheden nu fremstår åben og lys med et fint køkken-alrum i forbindelse med stuen, 2 separate soveværelser og 2 badeværelser. Det gamle P badeværelse har fået flyttet døren, og køkkenet er udvidet til U-formet, så det har en størrelse, der matcher antallet af overnatningsmuligheder. Soveværelset i det gamle O har fået en skydedør, og køkkenet (i O) er nedlagt. I den gamle stue i O er der indrettet et soveværelse med eget bad samt en hyggeplads henne ved gavlvinduet. Ind mod sovedelen er der opsat en glasskydedør med persiener, så der kan veksles mellem lys og åben og privatliv.

Mange aktionærer i lejlighed U har bidraget positivt med gode forslag til fordeling af rum, hvilket også betyder, at den endelige rumfordeling er anderledes end det oprindeligt skitserede. Tak for jeres gode input.

I den forbindelse skal vi sige tak til alle – nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer samt et stort antal aktionærer, der gennem årene har bidraget med projektarbejde, design-ideer, tips og tricks, decideret rådgivning



og alt muligt andet, som har bidraget til, at vi er kommet igennem alle lejlighederne. Tak til hver enkelt aktionær, som under deres ophold på slottet har hjulpet med at påpege fejl og mangler både på arbejder, der er udført og på slottet som helhed. Hverken Kim eller bestyrelsen er i stand til at identificere alt det, der skal laves, så vi er meget afhængige af, at I bidrager med jeres observationer.

Det siger sig selv, at der altid er noget, der skal gøres på en bygning, der er næsten 250 år gammel. Vi kan planlægge en del, og så må vi forberede os på det, som ikke var forventet, men som alligevel vil dukke op.

Efter arbejdet med alle lejlighederne vil den næste store opgave være en total facade-renovering. Vi har en aftale med en god håndværker, og vi har også fået rigtig god rådgivning fra en af vores aktionærer, som netop har arbejdet med restaurering af bygninger gennem et helt arbejdsliv. Så det næste projekt ligger sådan set klar: Vi skal have banket alt det gamle puds ned, og så monteres en helt ny skal holdt i nogenlunde samme farve og i en kvalitet, som er åndbar, så fugten kan komme ud af bygningen. Samtidig får vi kigget på udhæng og tagrender. Vi maler vinduer, hvor det er nødvendigt. Gamle og manglende skodder erstattes med nye.

Projektet er ikke indeholdt i det budget, som vi fremlægger om lidt, for det bliver ikke i dette regnskabsår, vi kommer til at gennemføre det. Faktisk ligger det lige nu til gennemførelse omkring lukkeperioden i november 2026. Vi ville gerne gøre det før, men vi har ikke pengene til det, så derfor må det vente. Vi ser dog en enkelt mulighed, og den vender vi tilbage til lidt senere i dag.

Og lad os så tage et par af de faste indslag

Mange har nydt at hoppe i poolen, når det har været varmt. Det er skønt og et stort privilegie. Vi havde desværre en uge, hvor kvaliteten ikke var god.

Kim var på ferie og hen mod slutningen af ugen fik jeg oplyst, at poolen ikke havde det godt. Jeg fik straks iværksat det fornødne, og i løbet af nogle dage fik vi også bragt vandkvaliteten op igen. Det tager desværre noget tid, og det var derfor begrænset, hvor meget poolen kunne benyttes i den uge.

Nu installerer vi noget automatik til dosering af de kemikalier, der skal tilføres løbende og er også ved at undersøge, om vi kan koble en professionel løsning på den løbende håndtering, så vi kan lade Kim holde den ferie, hun har krav på.

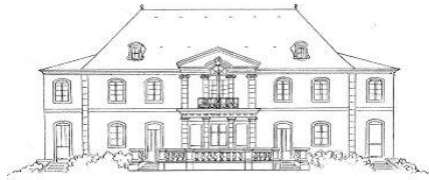
Vi bliver ofte spurgt om åbning og lukning af pool-sæsonen. Svaret er altid: Det afhænger af vejret.

Alle kender den leende ko. En lækker lille sag som de fleste holder af. Men det var uventet, at vi på slottet skulle opleve vores egen lille glade ko – ja, faktisk var det kun en kalv.

I grunden ved ingen rigtigt, hvordan den kom ind til os, men den hyggede sig og fik oplevet det meste af grunden. Flere skrev til mig og en enkelt mente endda, at det lignede en løve, men var det heldigvis ikke. Efter noget besvær og med tilkald af en lokke-ko – måske en slags dagpleje-ko – lykkedes det at få kalven lokket ud fra vores parcel, og efter en lille jagt blev den indfanget på p-pladsen ved Leclerc.

Vi har andre dyr på grunden. Der er et rigt fugleliv og naturligvis en helt masse andet.

Vi har et par gange set en grøn snog. Vi ved ikke rigtigt, hvor den bor, men vi betrygger os ved, at den er helt ufarlig. Jeg anerkender, at ikke alle bryder sig om slanger, men den er fredet i Frankrig og altså helt ufarlig, så derfor er der ikke meget vi kan gøre. Vi har et par gange haft det lokale brandvæsen på besøg for at de skulle



køre den bort, men også de bliver trætte af at køre ud til en slange, som for længst er krøbet bort, når de ankommer.

Internet

Vi har gennemført et såkaldt site-survey, så vi på den måde præcist ved, hvorledes dæmpningen er inde i bygningen. Dette er hele grundlaget for at kunne etablere netværket, så det fungerer på hele slottet. Under vores besigtigelse i sidste weekend er der således lagt en detaljeret plan for, hvordan et helt nyt netværk skal etableres. Dermed er vi klar til at montere nye access-points, så snart der er lagt fiber ind i bygningen.

Vi ved, at fiberen er i området, men endnu kan den altså ikke leveres på vores adresse. Som I kan forstå, så er det hele ganske tæt på, og vi tror på, at fiberen kan leveres i den første del af 2024.

Pengene er afsat i dette års budget, så vi er på alle måder forberedte til at gennemføre den opgave.

I parken har vi i år beskåret nogle træer, og så glæder vi os i øvrigt over, at vi nu har fundet en god gartner, som sørger for, at der er ryddet og pænt.

På belvederet har vi fået monteret et hegn. Det er måske en smule moderne – men meget fransk, og I kan se den slags rundt omkring i hele byen. Der er lovkrav til højde og tremmernes tæthed, som vi nu overholder. Derfor er der fodenen også et irregulært mønster i stedet for vandrette ribber, der kunne ligne noget, børn har lyst til at klatre op på. Det giver sikkerhed for jer, der har medbragt små børn.

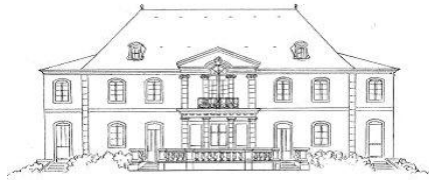
Personale

Personalet består i grunden alene af Kim, som efterhånden er ved at kende slottet, bestyrelsen og de fleste aktionærer. Hun har sin faste kontortid, og det beder vi om, at I respekterer med mindre det er meget akut. Mangler du service (eller har du for meget), så er der depot for den slags til venstre, inden du går ned i kælderen. Ønsker du at skifte et håndklæde, viskestykke eller dit sengetøj, så læg det gamle ned i vaskerummet og tag selv det, du har brug for i det skab, der nu er opstillet her. Vi henstiller til, at I IKKE bestiller sengetøj til flere, end der rent faktisk er i lejligheden. Hvis alle overholder dette, så kan vi til gengæld garantere, at det altid er muligt at bytte undervejs.

Du vil bemærke, at der i dette rum også findes vaskemaskiner og tumblere, som står til fri afbenyttelse. Maskinerne reserveres på tavlen i rummet. Vaskemiddel skal du dog selv købe.

François er vores fast tilknyttede håndværker. Han er tømrer/snedker, men løser også en masse andre opgaver. De fleste har sikkert set ham på slottet. På samme måde har vi en række andre håndværkere, som vi løbende trækker på til de opgaver, der hele tiden opstår. Det er fortsat vores strategi at køre med denne model fremfor ansat personale, som kræver en anden ledelsesmæssig indsats, og som i længden kan være en dyr løsning på grund af den franske lovgivning.

En af de faste samarbejdspartnere er naturligvis rengøringsfirmaet. Det er en stadig kamp at finde godt personale, som vil arbejde på lørdage. Vi har nu fået en fast manager tilknyttet. Han udfører ugentlig kvalitetskontrol, og det er vores opfattelse, at det faktisk har hjulpet. Desværre holdt han ferie på samme tid som Kim – og straks kunne jeg i min indbakke se, at det gav udfordringer. Det er fint, at I også her hjælper os med at se det, som vi ikke kan se fra Danmark.



Vi er i gang med at udskifte alle dyner og puder, så også på den front bliver det en bedre oplevelse. Samtidig køber vi sengetæpper, så det også ser pænt ud.

El-cyklerne har været en stor succes, og vi har derfor købt flere, så I ikke skal stå i kø på gårdspladsen og vente. Der ligger hjelme til låns, og der er en stor fodpumpe, så dæktrykket kan justeres. Husk at sætte cyklerne til opladning efter brug, så de er klar til næste bruger.

Vi har 2 stik monteret ved p-pladserne, så el-biler kan oplades med "mormor-kablet". Indtil videre opkræver vi ikke for brug, men vi holder øje med, hvor populært det er, og så kan det være, at vi senere må indføre brugerbetaling.

Affald er fortsat en udfordring, og vi henstiller kraftigt til at respektere de meget simple regler:

De blå containere til højre er til emballage til genbrug som pap, plastik og metal – også fra husholdningen – men uden madrester. Emballagen smides løst i containeren – altså IKKE i lukkede poser.

De grå containere til venstre er til det, der kan lugte altså madrester og restaffald. Skulle der ryge et drikkeglas eller en tallerken, så skal det også heri. Alt SKAL i lukkede poser.

Flasker må IKKE puttes i containerne, men skal afleveres i de særlige flaske-containerer, som findes bl.a. foran Kommanderiet og ved gruspladsen på vej mod byen.

Vi har flere gange fået afvist containere, fordi disse simple regler ikke overholdes. Og så bliver det François, der skal op i containeren og sortere jeres affald korrekt. Det er ikke rimeligt!

Vi har nu ryddet garagen, så den fremover er forbeholdt aktionærerne. Her er nu god plads til cykler, barnevogne og alt det, som vi har brug for at have under tag.

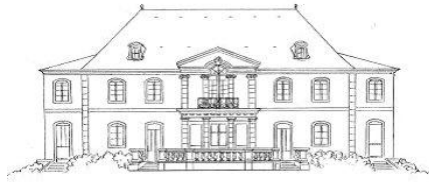
Grill og haveredskaber er flyttet over i kælderrummet bag vaskerummet. Her har der tidligere også været plads til golf-bags, men dem har vi nu skabt et nyt rum til ved siden af køkkenet.

Vi har opsat en ny væg og dermed skabt et helt nyt depotrum, som også skal bruges til opbevaring af fx. gæstesenge, høje stole og børnesenge, og herefter skal I ikke længere bestille dette, men kan selv hente det efter behov.

De øvrige depoter er vi ved at gennemgå, og vi finder desværre ganske mange effekter og kasser, som ikke passer til de standardmål, vi har vedtaget. Det gælder også i vinkælderen, hvor der står nogle meget store kasser. Vi henstiller til at få fjernet de irregulære effekter og til at få udskiftet til kasser, der ikke er for store, så vi sikrer, at der kan være plads til alle.

I det nye rum vil vi få etableret hylder, så der bliver plads til depotkasserne, der lige nu står i det lavloftede rum over køkkenet i kælderen. Vi prøver os lidt frem med, hvor meget tingene fylder, så måske justerer vi senere lidt på udnyttelsen og skal nok kommunikere herom. Vi sender mails til en del af jer omkring manglende tilmelding til depotet eller effekter, som er for store. Men hjælp os gerne selv ved at sikre, at I er tilmeldt, og at jeres depotkasser ikke er større end de mål, vi har angivet.

Husk at melde ankomst. Jeg får desværre fortsat opkald fra skuffede aktionærer, som ankommer til slottet for at indse, at de ikke har fået meldt ankomst. Vi finder oftest en løsning, men det er en ærgerlig start på ferien, og for mig ikke den bedste beskæftigelse på en lørdag.



Husk også at fjerne din reservation, hvis I bliver forhindret og ikke skal bruge jeres lejlighed. Skal I ikke bruge jeres lejlighed, kan I sætte den til udlejning, så andre kan få glæde af slottet.

Vi oplever ofte, at bookedede lejligheder står tomme, og så bliver vi naturligvis bekymrede for, om noget er sket. Og vi ærgrer os også lidt over at bruge penge på rengøring, som så viser sig at være spildt.

Vi gennemfører fra slottets side kontinuerligt en markedsføring, og vi har de seneste år haft glæde af at bruge Facebook, som rammer ganske godt i målgruppen – altså det lidt mere voksne publikum.

Facebook er sådan set 2 ting. Dels har vi vores egen side, hvor vi forsøger at dele de gode historier, så man kan få et nuanceret billede af slottet og dets beboere. Dels er det også målrettede annoncer, som vi betaler for, så de kan dukke op i målgruppens feed.

Og det virker

Vi handler vi hele tiden lejligheder og for jer, som af forskellige grunde ønsker at sælge, så må det glæde, at det primært er aktionærernes perioder, der handles.

Naturligvis har etableringen af U udløst nogle handler, men der bliver nu løbende handlet alle lejligheder.

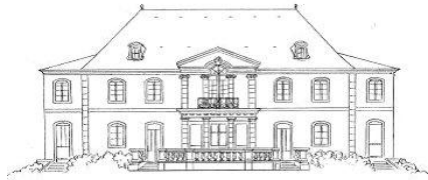
Naturligvis er vores hjemmeside også en del af markedsføringen. Her havde jeg håbet at kunne sige, at den nye hjemmeside netop er blevet sat i drift. Men desværre viste der sig i denne uge nogle tekniske forhindringer, og derfor har vi måttet udsætte premieren. Det hele ligger klar, og når vi får styr på teknikken, så sætter vi den i drift. Her er masser af relevant indhold og nyttige informationer. Det gælder både for os, der allerede er aktionærer og for de interesserede, som gerne vil lære os lidt bedre at kende. Der vil i de følgende måneder blive justeret på indhold og funktionaliteter, men alt det grundlæggende er på plads.

Jeg så i sidste weekend en test, og jeg synes, at resultatet er blevet rigtig flot, og jeg glæder mig til selv at komme i dybden med disse sider. Måske vil det i begyndelsen være lidt svært at finde det, I skal bruge, men giv det lidt tid, hav lidt tålmodighed og så tror jeg på, at I finder det. Vi modtager naturligvis gerne konstruktiv kritik på siden. Send os gerne en mail, så vil vi evaluere og justere der, hvor det er nødvendigt.

Tilbage til handlerne: Der bliver altså handlet, og det er vi naturligvis alle sammen glade for. Som sagt i indledningen er vi særlig glade for at få nye folk om bord. Det betyder meget, at vi får friske input. Jeg skal i den forbindelse nævne, at jeg for nylig er blevet opmærksom på, at der har vist sig at være en fejl i vores aktionærsystem. Når vi udskriver ejerbeviser til nye aktionærer, er der i nogle tilfælde blevet anført forkert antal sovepladser. Vi er lige nu ved at gennemgå alle handler og vil inden så længe sende nye ejerbeviser til de af jer, der tidligere har modtaget et forkert.

Men alt dette ændrer ikke ved, at den bedste form for markedsføring er jeres bidrag. Sørg for at invitere venner og bekendte til at følge os på Facebook og del gerne vores historier. Det ved vi er den sikre måde at øge kendskabet på.

Vi udsender løbende nyhedsbreve til alle aktionærer, hvor vi forsøger at informere om alt det, der foregår på og omkring slottet. Som I sikkert fornemmer efter denne lange tale, så sker der rigtig meget, og vi har orienteret herom i de nyhedsbreve, der er udsendt. Vi synes, det er en god måde at kommunikere på og vil også fremover tilstræbe at udsende 2-4 nyhedsbreve årligt. I øvrigt vil jeg også anbefale at kigge på hjemmesiden, hvor der er mange gode informationer og også nogle nyttige links.



Vi har været gennem et år med høj inflation, og priserne i Frankrig er også steget. I Frankrig har der ikke været helt samme stigning i inflationen som i Danmark, men til gengæld ser det ud til, at den heller ikke falder lige så hurtigt. Heldigvis kan vi nu se, at vi er tilbage mod et mere normalt niveau, altså i inflationen. Det betyder så ikke, at priserne er faldet tilbage til tidligere tiders niveau, men at de dog er holdt op med at stige helt så meget. Vi har i år valgt ikke at lade den halvårslige afgift stige med samme høje takt som inflationen. I forventning om at inflationen vil dale til et mere normalt niveau er det så vores hensigt at fastholde en årlig stigning på omkring 4 % og på den måde fordele den nødvendige stigning over nogle år, indtil vi får indhentet det nødvendige.

Vi har fået omlagt de få aktionærer, som havde en særlig ordning med årlig betaling. Det er en stor lettelse for administrationen, så tak til jer, der medvirkede hertil. Husk alle også at tilmelde jer automatisk betaling via MobilePay. Det er en lettelse for os at få betaling ad denne vej, og det er jeres sikkerhed for, at pengene bliver betalt til tiden.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke vores administration repræsenteret ved Theis Guttenberg. Tak for endnu et år at leve med den særlige størrelse, som Château d'Azans er.

Tak til Kim, som er vores uvurderlige hjælp i det franske. Men også til François, som trofast hjælper os med alle mulige og umulige opgaver.

Tak til alle jer aktionærer.

Jer der er mødt op.

Jer der rækker en hånd ud, når det er nødvendigt.

Jer der skriver og hjælper os med at se det, vi ikke kan se fra Danmark.

Jer der deler vores opslag på Facebook, så endnu flere kan få kendskab til vores dejlige slot.

Og sidst – men ikke mindst – vil jeg udtrykke min tak til hele bestyrelsen, også suppleanterne. I har sammen – og hver for sig – ydet en uvurderlig indsats – og hvis nogle skulle tænke "Hvad får de dog tiden til at gå med", så lad mig lige løbe det igennem.

Henrik – som er vores tekniske IT orakel, som kan designe gode løsninger og finde smarte smutveje

Marianne – som har rakt hånden ud og løst mange ting, så de ikke faldt mellem 2 stole

Lars – som har stor gør-det-selv erfaring, og som har taget ansvar for parken og en del andre områder

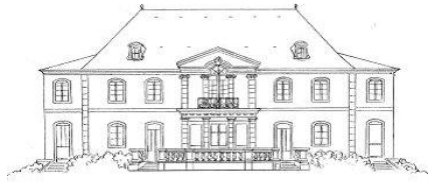
Inge – som gennem flere år har drevet de ganske store projekter med at renovere lejlighederne

Bente – som trofast holder styr på noter og aftaler og sikrer fyldige referater af vores møder og sender nyhedsbreve ud

Poul-Erik – som med sikker hånd styrer markedsføring og salgsarbejde

Hanne – som har løftet en kæmpe opgave fra mine skuldre ved at overtage ansvaret for økonomien

Niels – som har ansvaret for den udvendige bygning, og som glæder sig til at renovere facaden



Det har været en ære og en fornøjelse igen få lov til at arbejde sammen med jer.

Og med disse ord afslutter jeg min beretning og giver ordet til dirigenten

Alle tilstedeværende aktionærer havde mulighed for at komme med spørgsmål og bemærkninger, og generalforsamlingen tog herefter bestyrelsens beretning til efterretning.

Ad 3 – Fremlæggelse af resultatopgørelse og status til godkendelse

Bjarne Hvidkjær fremlagde årsrapporten, hvor resultatopgørelse og status blev gennemgået, herunder med en detaljeret gennemgang af omsætning og udgifter på baggrund af plancher, der også efterfølgende er gjort tilgængelige for alle aktionærer på selskabets hjemmeside.

Omsætningen, der hovedsagelig består af fælles-opkrævningerne fra aktionærerne, men også udlejning af ikke-solgte eller ikke-brugte perioder, er steget, men der har været refunderet relativt meget leje for ikke-brugte perioder til aktionærer, herunder for perioder, der formentlig retteligt burde have været medtaget i det gamle regnskabsår lige som slottet selv råder over færre ikke-solgte perioder i takt med, at disse sælges.

Når årsrapporten trods stigende omsætning udviser et underskud på kr. 1.039.932,00 skyldes det primært de store omkostninger til renovering af de sidste 2 lejligheder. Der er også brugt en del udgifter på parken, mens der ikke er nogen særlige bemærkninger til personaleudgifter dvs. ud over, at der kan være en gråzone mellem udgifter til François og dem, som han får til at udføre opgaver i stedet for selv at udføre dem.

Også her havde alle tilstedeværende aktionærer mulighed for at komme med spørgsmål og bemærkninger. Her blev der fra en aktionær stillet spørgsmål til størrelsen af udgifterne til administrationen, som den pågældende aktionær fandt meget store, mens andre aktionærer mente, at de var rimelige. Bestyrelsen vil tage disse bemærkninger med i sine overvejelser.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af de tilstedeværende aktionærer, og bestyrelsen blev meddelt decharge.

Ad 4 – Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab

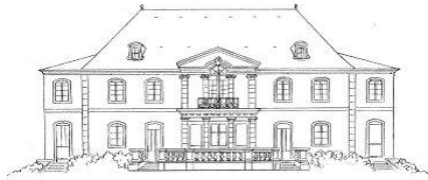
Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at overføre årets underskud på 1.039.932,00 til næste år.

Ad 5 – Fremlæggelse af driftsbudget

Bjarne Hvidkjær fremlagde budgettet for 2023-2024 tillige med en detaljeret gennemgang på baggrund af plancher, der også efterfølgende er gjort tilgængelige for alle aktionærer på selskabets hjemmeside.

Selskabet budgetterer med en stigning i de fælles opkrævninger på ca. 4 %, og der budgetteres med et mindre overskud.

Der er endvidere udarbejdet en prognose over 10 år. Prognosen er det værkstøj, som bestyrelsen anvender til at sikre, at de forskellige projekter udføres i den rigtige rækkefølge, og når der er tilstrækkelig likviditet hertil.



Også her havde alle tilstedeværende aktionærer mulighed for at komme med spørgsmål og bemærkninger. En aktionær spurgte i den forbindelse nærmere til den forventede stigning i finansielle udgifter. Bjarne Hvidkjær oplyste, at den udgør betaling af renter i relation til selskabets bankengagement. Dels er renterne i samfundet steget, dels har selskabet øget bankgælden grundet renoveringsprojekterne. Over de næste 10 år er det ambitionen helt at undgå bankgæld og dermed renteudgifter.

Ad 6 og 7– Valg af bestyrelse og suppleanter samt formand blandt bestyrelsens medlemmer

4 af bestyrelsesmedlemmerne, Hanne Ellegaard Hvidtfeldt, Inge Fahnøe, Henrik Laurents og Bente Dam Hansen, var ikke på valg i år, mens de 3 øvrige bestyrelsesmedlemmer, Bjarne Hvidkjær, Niels Krarup-Hansen og Lars Nordborg Bang, var på valg, og alle ønskede at genopstille for en ny 2-årig periode. Derudover ønskede Daniel Jensin også at stille op til valg.

Da der herefter var 4 kandidater til 3 ledige pladser i bestyrelsen, som jf. vedtægtens § 15 maksimalt kan bestå af 7 bestyrelsesmedlemmer, blev valget afgjort ved skriftlig afstemning blandt de tilstedeværende aktionærer efter forudgående præsentation fra hver af de 4 kandidater.

Med 2.271 stemmer til Bjarne Hvidkjær, 2.289 stemmer til Niels Krarup-Hansen, 2.401 stemmer til Lars Nordborg Bang og 311 stemmer til Daniel Jensin blev Bjarne Hvidkjær, Niels Krarup-Hansen og Lars Nordborg Bang genvalgt for en ny 2-årig periode.

Blandt de 2 suppleanter var Poul-Erik Larsen ikke på valg i år, mens Marianne Blum Ungfelt var på valg og ønskede at genopstille for en ny 2-årig periode – og på denne baggrund på enstemmigt genvalg af generalforsamlingen.

Endelig blev Bjarne Hvidkjær af generalforsamlingen genvalgt enstemmigt som formand blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen og dens suppleanter består herefter af:

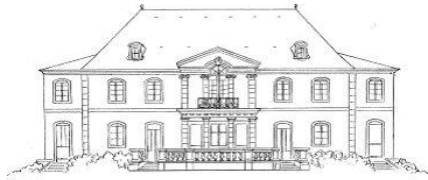
Bjarne Hvidkjær, formand (på valg 2025)
Niels Krarup-Hansen, direktør (på valg i 2025)
Lars Nordborg Bang (på valg i 2025)
Henrik Laurents (på valg i 2024)
Bente Dam Hansen (på valg i 2024)
Inge Fahnøe (på valg i 2024)
Hanne Ellegaard Hvidtfeldt (på valg i 2024)

Marianne Blum Ungfelt, suppleant (på valg i 2025)
Poul-Erik Larsen, suppleant (på valg i 2024)

Ad 8 – Valg af revisor

Statsautoriseret revisor Johnny Kofoed-Jensen, Johnny Kofoed-Jensen Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, cvr.nr. 40 99 21 38, blev enstemmigt genvalgt af generalforsamlingen.

Ad 9 – Eventuelle forslag fra bestyrelse eller aktionærer



Bestyrelsen havde stillet forslag om en ændring af vedtægtens § 3, hvorefter den dér anførte aktiekapital som følge af selskabets salg af ledige, usolgte perioder i løbet af regnskabsåret for kr. 33.000,00, jf. bemyndigelsen i vedtægtens § 13, forhøjes fra kr. 2.940.500,00 til kr. 2.973.500,00.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de tilstedeværende aktionærer, men da der er tale om en vedtægtsændring, hvor ændringen kræver, at mindst 2/3 af den stemmeberettigede aktiekapital er repræsenteret på generalforsamlingen og stemmer for forslaget, hvilket ikke var tilfældet på denne generalforsamling, skal ændringen tillige vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med mindst 2/3 af de afgivne og repræsenterede stemmer uden hensyn til størrelsen af den repræsenterede aktiekapital. Der henvises i det hele til vedtægtens § 12.

Der vil derfor blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling på administrators kontor, hvor alle aktionærer – fremfor at møde op – opfordres til i stedet at afgive fuldmagt til bestyrelsen. De aktionærer, der allerede har afgivet fuldmagt, behøver ikke at gøre det igen, da disse fuldmagter også er gyldige på den ekstraordinære generalforsamling.

Ad 10 - Eventuelt

Bjarne Hvidkjær oplyste på bestyrelsens vegne, at der igen vil blive gennemført en runde med mulighed for forudbetalinger. Selskabet opnår på denne måde bedre likviditet og mindre renteudgifter ligesom selskabet ved tilstrækkelig mange forudbetalinger vil få mulighed for at fremskynde facadeprojektet. Aktionærer, der benytter sig af tilbuddet, vil til gengæld ved sådanne forudbetalinger alene skulle betale for den forudbetalte periode svarende til 2024 niveau og dermed undgå årlige stigninger i forudbetalingsperioden. Bestyrelsen vil skrive nærmere ud om dette til alle i april 2024. De aktionærer, der allerede har forudbetalt tidligere, skal blot skrive til Bjarne Hvidkjær, som herefter vil oplyse, hvor meget der – efter fradrag af hvad der allerede er indbetalt – skal indbetales på ny for at være med i den nye forudbetaling. Herudover besvarede Bjarne Hvidkjær også spørgsmål fra generalforsamlingen af mere regnskabsteknisk karakter.

En aktionær henledte opmærksomheden på, at alle skal huske at rydde parasoller og grill mv. op efter sig.

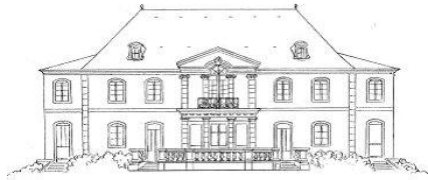
En aktionær var utilfreds med indretningen i lejlighed M, hvortil Bjarne Hvidkjær erindrede om, at indretningen af de enkelte lejligheder sker efter inddragelse og afstemning blandt de berørte aktionærer. Således har aktionærene i F, I, M, Q og T ønsket udskiftning af sovesofa til rigtige senge, medens aktionærene i N har ønsket det modsatte.

En aktionær foreslog at lægge lejlighed I og K sammen. Bjarne Hvidkjær oplyste, at dette allerede var overvejet, men at det ville være et rigtigt dyrt projekt. En anden aktionær var meget glad for lejlighed K, som den er.

Endelig spurgte en aktionær, om det er nødvendigt at ændre vedtægter hvert år i forbindelse med udstedelse af nye aktier. Bjarne Hvidkjær oplyste, at det er juridisk muligt, men at det er teknisk bøvlet i forhold til revisionen, hvorfor det er planen også at gøre sådan fremover.

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

Generalforsamlingen hævet kl. 15.15.



Advokat Theis Guttenberg
Dirigent

Niels Krarup-Hansen
Direktør

Bjarne Hvidkjær
Formand

Hanne Ellegaard Hvidtfeldt
Bestyrelsesmedlem

Henrik Laurents
Bestyrelsesmedlem

Inge Fahnøe
Bestyrelsesmedlem

Lars Nordborg Bang
Bestyrelsesmedlem

Bente Dam Hansen
Bestyrelsesmedlem