

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i A/B Jutlandia Hus

I henhold til vedtægternes § 24 indkaldes herved til ekstraordinær generalforsamling i A/B Jutlandia Hus

Torsdag d. 20. februar 2020 klokken 19.30 i parkeringskælderen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmetællere
3. Bestyrelsens forslag til omlægning af foreningens gæld

Bestyrelsen for A/B Jutlandia Hus
Lørdag d. 8. februar 2020

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Jutlandia Hus
Torsdag d. 20. februar 2020 kl. 19.30 i parkeringskælderen**

1. Finn Nicolaisen bød velkommen og Lisbeth Larsen blev valgt som dirigent. Lisbeth konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt med lovligt varsel ifølge vedtægterne og dermed lovlig. 31 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.
2. Assad Khan og Michael Petersen blev valgt som stemmetællere.
3. Finn Nicolaisen forklarede kort baggrunden for den ekstraordinære generalforsamling og møder med Realkredit Danmark (RD) om muligheder for omlægning af foreningens lån. Formålet er at opnå en besparelse på boligafgiften og fremtidssikre foreningens økonomi med nye 30-årige realkreditlån til 0,50% i rente. Dette vil kunne opnås ved at vælge forslag A, som anbefalet af bestyrelsen i det udsendte materiale.

Der blev stillet spørgsmål og givet kommentarer til bestyrelsens anbefaling:

- Hvad er argumentet for ikke at begynde at afdrage på foreningens gæld, når afdragsfriheden ophører? Finn forklarede, at foreningen har en sund økonomi og at det derfor kan forsvares at forlænge lånets løbetid og indgå en ny afdragsfri periode på 10 år og på den måde give andelshaverne en besparelse på boligafgiften.
- Fordelingen af foreningens gæld kontra andelshavernes personlige gæld blev drøftet – en fordel er, at foreningen kan optage gælden til en lavere rente og at den månedlige boligafgift er en vigtig parameter, bl.a. i tilfælde af salg af andele.
- Hvad er begrundelsen for at vælge at betale en overkurs/omkostning for at konvertere nu? Finn forklarede, at den udgift vil være dækket ind, hvis blot renten stiger med 0,55% om to år, når det nuværende inkonverterbare lån skal omlægges. Betalingen af omkostningen tages af foreningens formue (indestående i Danske Bank) og dette kan forsvares ift. budgettet.
- Det afhænger til dels af den enkelte andelshavers situation, om det er fordelagtigt, at priserne for andelene stiger (hvis foreningens gæld afdrages) eller om boligafgiften sættes ned (foreningens gæld afdrages i mindre grad). P.t. sælges andelene ikke til den maximale pris.
- Mange forhold spiller ind i planlægning af foreningens fremtidige økonomi – negative renter, generelt lavt renteniveau med risiko for, at der vil ske stigninger, Coronavirus, præsidentvalg i USA m.v.

Finn gennemgik afslutningsvis kort fordele og ulemper ved de to forslag (som også beskrevet i det udsendte materiale).

Herefter bad Lisbeth om, at der blev stemt om, hvorvidt generalforsamlingen ønskede at give bestyrelsen mandat til at omlægge foreningens lån, jf. forslag A.

30 andelshavere stemte for at give bestyrelsen mandat til omlægning jf. forslag A
1 andelshaver undlod at stemme

Bestyrelsens forslag, der var til afstemning og blev vedtaget:

Generalforsamlingen gav bestyrelsen for A/B Jutlandia Hus bemyndigelse til at omlægge andelsforeningens lån således:

Lån 1 (inkonverterbart F10-lån, hovedstol 29 mio. kr., rente 2,26%) omlægges til et nyt konverterbart, afdragsfrit lån, finansieret i 0,5%'s 30-årige obligationer. Da lån 1 er inkonverterbart, skal det indfries til markedskurs, hvilket er ca. kurs 105,50. Det nye lån (A1) er afdragsfrit i 10 år, hvorefter afdrag skal finde sted over 20 år, medmindre lånet til den tid omlægges.

Lån 2 (konverterbart kontantlån med afdrag, restgæld ca. 21,4 mio. kr., rente 1,99%) omlægges til et nyt konverterbart lån med afdrag, finansieret i 0,5%'s obligationer med 30 års løbetid. Restløbetiden forlænges fra p.t. 25½ år til 30 år. Renten på det nye lån (A2), hvis det hjemtages på et kursniveau omkring 96,00, er ca. 1,18%.

Ca. 1,8 mio. kr. af andelsforeningens indestående i Danske Bank anvendes til at nedbringe gælden via primært indfrielse til overkurs på lån 1 samt omkostninger.

Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandatet til at gennemføre låneomlægningen, såfremt kurserne er på et niveau, der sikrer foreningen besparelser på minimum 700.000 kr. årligt.

Mandatet løber frem til den ordinære generalforsamling i 2021.

Den ekstraordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 20.35.

Marianne Laursen, referent



Lisbeth Larsen, dirigent



Finn Nicolaisen, formand