

Mødereferat af Ekstra Ordinær Generalforsamling

Mødedato 2011-01-13

Emne Ekstraordinær Generalforsamling i AB Istedgade 66-84

Deltagere 20 andelshavere (+ 2 lovlige fuldmagter)

Fraværende

Fra Dato 2011-01-16

Cc Vor ref Sune Christiansen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Forslag om omlægning af foreningens lån i Nykredit, opr. kr. 23.777.000,- og 6.777.000,-.
4. Forslag om ændring af vedtægternes § 15 og § 17 (foreløbigt vedtaget på generalforsamling 23.3.2010)

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede administrator Carsten Kirstein som dirigent. Det blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlige varslet og dermed beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 20 andelshavere og 2 lovlige fuldmagter.

Det indledende afsnit i administrators indkaldelse er: "*Bestyrelsen indkalder hermed til ekstraordinær generalforsamling, da andelsforeningens lån skal revurderes og omlægges, og det er væsentligt, at andelshaverne orienteres og er med til at træffe beslutning herom.*" Administrator bemærkede for en ordens skyld, at han ikke var uenig i afsnittet men ikke selv havde forfattet det.

2. Valg af referent

Sune Christiansen blev enstemmigt valgt som referent.

3. Forslag om omlægning af foreningens lån i Nykredit, opr. kr. 23.777.000,- og 6.777.000,-.

Formanden for bestyrelsen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen i samråd med foreningens administrator havde bemyndigelse til alene at træffe en beslutning om en eventuel låneomlægning. Dog havde bestyrelsen og administrator fundet at grundet lånenes størrelse var det fornuftigt at diskutere låneomlægningen i samråd med andelshaverne.

Bestyrelsen havde inviteret to rådgivere fra Nykredit til dels at informere generalforsamlingen om de finansielle grunde til hvorfor en låneomlægning var aktuel for foreningen, og dels om hvilke modeller for låneomlægning der kunne benyttes.

Kort skitseret er låne-omlægningen aktuel, da foreningens 5 % obligationer er konverteringstruede, hvilket medfører et økonomisk tab for foreningen. Det er derfor nødvendigt at omlægge til 4 % obligationer.

Omlægningen vil betyde en højere ydelse for foreningen, men der er en betydelig risiko for endnu større tab ved ikke at foretage en omlægning.

Omlægning af lånene skal ske i løbet af første halvår 2011.

Rådgiverne fra Nykredit var:

Nils Christiansen, Storkundechef og Morten Blicher, Senior Finansrådgiver (herefter finansrådgiver)

Finansrådgiveren gennemgik Notat af 15.12.2010 fra Nykredit vedrørende låneomlægning "*Omlægning af byfornyelseslån og tilknyttet IS-sikring*".

Notatet havde tre hovedpunkter:

- Finansielt overblik
 - Præsentation af andelsforeningens eksisterende lån
- IS-sikring
 - Foreningens lån er etableret under byfornyelsen. Staten giver tilskud til afdraget på gælden, og der knytter sig en række betingelser i forhold til at omlægge lånet, kaldet IS-sikring. Dette betyder, at der er visse rammer for, hvordan lånene kan omlægges
- Problemstillinger i forbindelse med omlægning
 - Præsentation af to mulige modeller for omlægninger (beregningerne er foretaget med udgangspunkt i renter og kurser pr. 11. januar 2011)

Finansrådgiveren redegjorde for detaljerne under de tre punkter.

(Referenten: I det følgende er de væsentligste ting fra finansrådgiverens redegørelse fremhævet. Referenten henviser til notatet "*Omlægning af byfornyelseslån og tilknyttet IS-sikring*" for et mere detaljeret overblik.)

Under punktet 'Finansielt overblik' gjorde finansrådgiveren det klart, at foreningen havde to kontantlån af typen byfornyelse på henholdsvis 23.777.000 kr. og 6.777.000 kr., som netop var genstanden for en eventuel låneomlægning.

Finansrådgiveren opstillede de to løsningsmodeller, Model 1 og Model 2, foreningen kunne benytte sig af ved en låneomlægning.

- Model 1 – konvertering 1.4.2011: 21 års løbetid
Rentetab: 5 % obligationsrente minus aftaleindlån til 1.45 % i 3mdr. svarende til ca. 246.000 kr.
- Model 2 – konvertering 1.7.2011: 20 års løbetid, hvorved der opnås balance mellem lånets og obligationsseriens løbetid.
Rentetab: 5 % obligationsrente minus aftaleindlån til 1,65 % i 6mdr. svarende til ca. 465.000 kr.

Finansrådgiveren redegjorde for, at foreningen skulle være opmærksom på følgende ved valg af enten Model 1 eller Model 2:

- Gevinsten ved salg af obligationsbeholdningen til kurs 103 på henholdsvis DKK 487.000 og 490.000 vil således blive mindre på grund af ovennævnte rentetab. Ydelsen efter IS-sikring vil være ca. 83.000 kr. respektive 86.000 kr. højere ved Model 1 og Model 2.
- Usikkerheden ved det fremtidige cash-flow vil være størst ved Model 1. Da vi her skal sælge ca. nom. DKK 390.000 obligationer om året. Afregningskursen kendes ikke på forhånd. I beregningen er anvendt kurs 95 ved salg af obligationer.

Spørgsmål til finansrådgiverens beretning:

Der blev stillet en række spørgsmål til fordele og ulemper ved de to modeller. Især var der spørgsmål angående finansrådgiverens foretrukne model og dermed deres anbefaling til andelshaverne.

Finansrådgiverne fortalte, at Model 2 har den fordel, at der er balance mellem lånets og obligationsseriens løbetid, og at man her undgår at skulle sælge for 390.000 kr. obligationer årligt. Finansrådgiverne redegjorde for at Model 1 kunne synes som en mere sikker model, da finansmarkedernes forløb frem til 1.7.2011 kan være svært at forudsige.

Spørgsmål fra andelshaver: *Hvad er det egentlig generalforsamlingen skal stemme om? Skal der stemmes om der skal foretages en låneomlægning overhovedet, eller skal der stemmes om hvilken af de to modeller foreningen vil benytte?*

Svar fra dirigenten: *Det anbefales at en låneomlægning foretages, da de eksisterende låneforhold ikke er optimale for foreningen. Det, der skal stemmes om er således, hvilken en af de to modeller foreningen vil benytte for en låneomlægning. Administrator foreslog dog, at generalforsamlingen bevilgede bestyrelsen til at træffe den endelige beslutning*

Formanden foreslog, at der blev afholdt en vejledende afstemning, så bestyrelsen fik en tilkendegivelse af andelshavernes holdning til de to modeller.

Dirigenten spurgte generalforsamlingen om de kunne tilslutte sig at låneomlægningen foretages. Dette var der ingen indsigelser imod.

Dirigenten spurgte dernæst, om generalforsamlingen bevilgede bestyrelsen kompetence i forhold til at træffe den endelige beslutning om låneomlægningen. Dette var der ingen indsigelser imod.

Dernæst lagde administrator op til afstemning om hvilken af de to modeller der benyttes for en låneomlægning.

Afstemning: Model 1 vs. Model 2

Model 1:

For: 22

Imod: ingen

Ved ikke/blank: ingen

Model 2:

For: ingen

Imod: ingen

Ved ikke/blank: ingen

Det blev vedtaget, at foreningen vil benytte Model 1 ved en låneomlægning. Dog blev bestyrelsen bevilget den endelige beslutningskompetence, såfremt en alternativ løsning viser sig mere fordelagtig for foreningen inden den 1.2.2011.

3. Forslag om ændring af vedtægternes § 15 og § 17 (foreløbigt vedtaget på generalforsamling 23.3.2010)

Afstemning: Ændring af vedtægterne

Ændring af § 15

For: 22

Imod: ingen

Ved ikke/blank: ingen

Ændring af § 17

For: 22

Imod: ingen

Ved ikke/blank: ingen

Begge vedtægtsændringer er endelig vedtaget.


Formand takkede for en god og rolig ekstraordinær generalforsamling. Andelshaverne opfordres til at følge med på foreningens hjemmeside www.skydebanehus.dk.

Formanden gjorde opmærksom på, at den ordinære generalforsamling afholdes den 10.3.2011.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.30.

Dirigent:

080211



Bestyrelsen: 10. Februar 2011

