



**A/B Frøken Munck**  
**Referat af ordinær generalforsamling 2023**  
**CVR: 20575409**

Torsdag den 20. april 2023, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Frøken Munck i krypten under Grundtvigskirken.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelskronen. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 108,80.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse
5. Forslag.

A: Laura Loop stiller forslag til ændring i husordenen, jf. hold af hund:

”Dispensation for hold af hund kan forekomme med det formål at behandle eller forebygge tilbagefald af psykisk sygdom. For at opnå dispensation for hold af hund kræves to anbefalinger afgivet af to af hinanden uafhængige terapeuter/psykologer, hvoraf den ene skal være faglig leder på en institution, der er statslig finansieret – og der derfor føres statsligt tilsyn med af Socialstyrelsen.”

B: Forslag modtaget af Keld Nielsen vedrørende vinduespuddning af alle vinduer i ejendommen til en samlet pris på 100.000 kr.

C: Forslag modtaget af Christian Skytte konvertering af lån.

Jf. årsrapporten 2022 note 22 er kursværdien af prioritetsgælden DKK 19,6 mio. mindre end den bogførte værdi.

Mit forslag er at realisere denne kursgevinst, ved at konvertere disse lån.

Dette vil medføre en lavere restgæld, samt sikre den positive effekt på andelskronen.

Administrationen gør opmærksom på, at der ikke kan stemmes om forslag C, da der mangler konkret beregning af konverteringen. Det er dog aftalt med forslagsstiller, at emnet vil blive drøftet og andelshaverne kan give en tilkendegivelse om der ønskes at arbejde videre med forslaget.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er bestyrelsesmedlem Niels Peter Dollerup, Stefan Hilmar Bramsensgaard og Keld Nielsen, der alle modtager genvalg.

Alle modtager genvalg.

7. Valg af 2 suppleanter

Herunder skal være 1-2 suppleanter

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller genvalg af BDO



9. Eventuelt.

---o0o---

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen, herunder til Per Holm og Sabrina Palmer Brodersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

### **Ad 1 Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Per Holm som dirigent og Sabrina Palmer Brodersen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig idet 30 andelshavere ud af 106 var repræsenteret på generalforsamlingen. Heraf 4 ved fuldmagt.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt dette referat.

Herefter drøftede bestyrelsen retssagen med Øens Murerfirma. som foreningen har tabt. Bestyrelsen fortalte at, det er svært som bestyrelse at vælge entreprenører, når foreningen skal påbegynde renoveringsarbejder, da bestyrelsen ikke har nogen byggeteknisk baggrund. Bestyrelsen bliver derfor nødt til at tro på at bestyrelsen bliver rådgivet korrekt af eksperter.

Derudover forklarede bestyrelsen, at det ikke vil medføre noget tab for foreningen at starte en ny retssag. Foreningen må dog forventes at få udgifter til advokatsalær.

En andelshaver ønskede at få tilsendt beretningen inden generalforsamlingen. Bestyrelsen oplyste, at denne sendes sammen med referatet.

Da der ikke var flere spørgsmål til bestyrelsens beretning, konstaterede dirigenten, at beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022 i hovedtal og påpegede, at der havde været indtægter på i alt 6.920.297 kr., mens der havde været omkostninger før finansielle poster på i alt 4.768.060 kr. Efter finansielle poster havde foreningen et årets resultat på 1.166.223 kr.

Bestyrelsen foreslog en reserve til vedligeholdelse og værdiregulering på 21.478.884,00 kr. da foreningens gæld var opgjort til kursværdi. Foreningen havde en positiv kursværdi på 19.621.721, som der var taget højde for i reserven. Således at andelskronen blev fastsat til 108,80 kr.

Generalforsamlingen havde en snak om kursregulering og fastsættelse af reserven.



Derefter blev nøgletalsskema 4 gennemgået og forklaret.

Bestyrelsen forklarede, at der var brugt penge på en valuarvurdering, da bestyrelsen havde lovet foreningens medlemmer at indhente en ny valuarvurdering hvert år, da foreningen gik over til at bruge kostprisen i balancen.

Da der ikke var flere spørgsmål, spurgte dirigenten om årsrapporten med en andelskrone på 108,80 kunne godkendes. Årsrapporten samt andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik årsbudgettet for 2023, hvor der var budgetteret med en uændret boligafgift.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var afsat 1.030.000 kr. til løbende vedligeholdelse.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til budgettet. Budgettet for 2023 blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 Forslag**

##### **5.A: Laura Loop stiller forslag til ændring i husordenen, jf. hold af hund:**

”Dispensation for hold af hund kan forekomme med det formål at behandle eller forebygge tilbagefald af psykisk sygdom. For at opnå dispensation for hold af hund kræves to anbefalinger afgivet af to af hinanden uafhængige terapeuter/psykologer, hvoraf den ene skal være faglig leder på en institution, der er statslig finansieret – og der derfor føres statsligt tilsyn med af Socialstyrelsen.”

Laura motiverede sig forslag.

En andelshaver sagde at hun har meget sympati og forståelse for det. Men andelshaveren var bange for at det bliver en glidebane, da det hurtigt kan blive en glidebane.

Bestyrelsen forklarede, at de var imod forslaget, da det både giver bestyrelsen enormt meget arbejde, samt at det i nogle tilfælde vil sætte bestyrelsen i en dårlig situation, hvis de eventuelt skal afvise anmodningen om hund. Bestyrelsen ønsker ikke at have denne rolle.

Der var flere andelshavere som var for forslaget, og som appellerede til, at andelshaverne stemte for forslaget.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, da der var 16 stemmer imod og 14 stemmer for.

##### **5.B: Forslag modtaget af Keld Nielsen vedrørende vinduespudsning af alle vinduer i ejendommen til en samlet pris på 100.000 kr.**

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller, som forklarede, at foreningen i forvejen betaler for at taglejighederne vinduer bliver vasket.



En andelshaver spurgte, om det er alle vinduer, som vil blive vasket. Bestyrelsen oplyste, at det drejer sig om, at alle vinduer i foreningen vil blive vasket.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

### **5.C. Forslag modtaget af Christian Skytte konvertering af lån.**

**Jf. årsrapporten 2022 note 22 er kursværdien er kursværdien af prioritetsgælden DKK 19,6 mio. mindre end den bogførte værdi. Mit forslag er at realisere denne kursgevinst, ved at konvertere disse lån. Dette vil medføre en lavere restgæld, samt sikre den positive effekt på andelskronen.**

Dirigenten forklarede, at generalforsamlingen ikke kunne stemme om forslaget, da det manglede konkrete økonomiske beregninger. Herudover forklarede dirigenten, der er en del faldgruber ved opkonvertering, som foreningens medlemmer bør sættes nærmere ind af en repræsentant fra Nykredit. Dirigenten forklarede derfor at man ved vedtagelse af en opkonvertering bør invitere en rådgiver fra Nykredit, som kan forklare konsekvenserne.

Da forslaget ikke var fyldestgørende til at generalforsamlingen, kunne stemme om det, omhandlede forslaget i stedet en tilkendegivelse fra foreningens medlemmer, om der ønskes at opkonvertere lånet.

Efter få kommentarer satte dirigenten tilkendegivelsen til afstemning. Der var ikke flertal for forslaget da der var 12 stemmer for og 12 stemmer imod, samt 6 blanke stemmer.

### **Ad 6 og 7 Valg til bestyrelse**

Bestyrelsesmedlemmerne Niels Peter Dollerup, Stefan Hilmar Bramsensgaard og Keld Nielsen var alle på valg og ønskede genvalg.

Da der ikke var andre, som ønskede at stille op til bestyrelsen, blev de alle genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Herudover skulle vælges 1-2 bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode.

Efter valget blev bestyrelsen sammensat således:

Formand:	Kasper Wünsche	på valg i 2024
Næstformand:	Stefan Hilmar Bramsensgaard	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem:	Niels Peter Dollerup	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem:	Esben Ravn	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem:	Keld Nielsen	på valg i 2025

1. Suppleant:	Morten Kruse Hemmingsen	på valg i 2024
2. Suppleant:	Thorkil Klint	på valg i 2024

### **Ad 8 Valg af revisor**



BDO blev genvalgt som revisor.

### **Ad 9 Eventuelt**

- En andelshaver spurgte, om der er mulighed for at få en storskraldscontainer? Bestyrelsen oplyste, at man skal tage fat i viceværten, man kan aftale en afhentning med ham. Herudover har bestyrelsen indstillet at der en gang pr. halvår kommer en container.
- Bord/bænkesæt mangler. Der er lige kommet helt nye. De er klar til sæsonen.
- Husk alle er velkomne til bestyrelsesmøder. Bestyrelsen opfordrede derfor andelshaverne til at komme, hvis medlemmerne har spørgsmål.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.50

Dato: \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2023

---

Bestyrelsen for A/B Frøken Munck

**Referatet er underskrevet digitalt jf. sidste side.**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kasper Max Wünsche

### Bestyrelsesformand

Serienummer: b76e204c-720a-4e9f-aca3-59ed7cbd2e43

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-13 10:08:16 UTC



## Per Knud Holm

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

### Dirigent

Serienummer: f125bfa7-d00c-4f4d-bc95-1c671e3bdc57

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-06-14 07:21:40 UTC



## Keld Penthin Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 47619740-05e2-410f-8e23-a69968289540

IP: 185.166.xxx.xxx

2023-06-14 16:42:45 UTC



## Esben Møller Rahbek

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fe7531d7-2878-41e8-8cb0-6ec50f83259e

IP: 193.29.xxx.xxx

2023-06-15 13:42:49 UTC



## Stefan Hilmar Bramsensgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: edd77de8-1b6c-465e-b2cb-a6de2edfb786

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-17 10:07:09 UTC



## Niels Peter Dollerup Enevoldsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c0e1fa1c-f28c-4ae7-822a-e9bb708aed80

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-06-21 11:08:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>