

Aabenraa den 14. marts 2023

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Sct. Nicolai Gaarden.

I henhold til vedtægternes § 25 stk. 2. indkaldes til ekstraordinær generalforsamling

I Skovrestaurant Skyttegaarden Hjelmalle 44, Aabenraa

tirsdag den 14. marts 2023 kl. 15.00

med følgende dagsorden.

Tilstede var 25 personer – heraf 16 stemmeberettigede.

Der var udstedt 4 fuldmagter :

Jonny Gjerlevsen har modtaget en fra Hilma Gill

Erik Hansen har modtaget en fra Inger og Anker Jørgensen

Jytte Meins har modtaget en fra Gerda Jørgensen

Anette H. Nissen har modtaget en fra Hedi Fabian

1. Velkomst. (Nordea Kredit er inviteret med for forelæggelse af muligheder ved behandling af pkt. 3.)

Jonny Gjerlevsen bød Nordeas repr. velkommen – Christian Nissen og Lasse Jacobsen.

Derudover velkomst til kommende beboere Karen og Wolle Knudsgaard.

Herefter var der kaffe og lagkage.

2. Valg af dirigent.

Jytte Meins blev enstemmigt valgt.

3. Fremlæggelse af løsningsforslag til ny 10 årig afdragsfrihedsperiode for det store lån der p.t. udgør kr. 20.684.000.

Nuværende aftale med afdragsfrihed stopper senest 1. oktober 2025. Aftale om renteloft på 1,5% er gældende indtil 30.12.2035 og rentegulv på 0% er gældende indtil 30.12.2025.

Bestyrelsen foreslår at der igangsættes konvertering i 2023 og hurtigst muligt efter beslutning. Det skal fremhæves, at konvertering ikke forhindrer en huslejestigning som dog først vil blive indregnet i budget 2023/24.

(Bilag med beregning omkring konvertering er vedlagt indkaldelsen.)

- Lasse fra Nordea kom med et godt og letforståeligt oplæg, hvor det blev pointeret, at omlægning af lån på nuværende tidspunkt, vil betyde større budgetsikkerhed. Der kan dog ikke spås om betydning for omlægning af lånet senere – renterne kan gå begge veje.

Nordea opfordrede til, vi kigger på budgetsikkerheden, når beslutning om omlægning af lån besluttet. Ny beregning dateret 14.3.2023 er udleveret. Allan Hansen foreslår, vi venter 1 – 1,5 år med at tage stilling, da AH mener, der kommer et rentefald.

JG gav udtryk for, at der med nuværende renteniveau, allerede i regnskab 2022/23, vil være en større renteudgift end forudsat i budget som skal finansieres af den likvide formue. Herudover skal forventes større omkostninger til vedligeholdelse af bygningen.

Det er lige meget om vi omlægger lån på nuværende tidspunkt eller afventer så skal vi forvente en huslejestigning når vi ved næste generalforsamling skal godkende budget.

Efter en debat hvor der var flere som ytrede sig blev konkluderet at vi venter til generalforsamling 2024 med at tage beslutning om en omlægning herunder forlængelse af den afdragsfrie periode.

4. Afklaring om eventuelt køb af obligationer.

Bestyrelsen har fået henvendelse fra en andelshaver om placering af en del af den frie beholdning i obligationer.

Det kan oplyses, at der p.t. er indgået en aftalekonto på 1,5 mio. til 1,8 % p.a. ved Nordea, som udløber 30.07.23.

Bestyrelsen kan ikke anbefale køb af obligationer. (Er med begrundelse at der er en større risiko for kurstab.)

AH foreslog, at vi køber 5-6 % obligationer i stedet for vores nuværende aftalekonto. Ved denne løsning er renten sikret. Usikkerheden ligger i, hvis vi skal sælge på et ugunstigt tidspunkt.

Renteindtægten kan bruges som modregning til huslejestigningen.

P.t. er det gunstigt at købe obligationer.

Også efter drøftelse vedr. dette pkt., blev konklusionen, at bestyrelsen får bemyndigelse til at købe obligationer for op til kr. 1 mio. når nuværende aftalekonto udløber 1.8.2023.

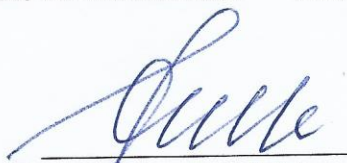
Referent: Anette H. Nissen


Formand J. Gjerlevsen


Næstform. R. Mikkelsen


Kasserer E. Hansen


Sekretær A.H. Nissen


Dirigent J. Meins