

REFERAT

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2015, den 25. februar kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Hostrups Have på Frederiksberg Gymnasium, Falkoner Plads 2.

Formand Ulrik Kjeldsen bød velkommen og præsenterede den siddende bestyrelse, de på generalforsamlingen fremmødte rådgivere og advokat Bente Skovgaard Alsig.

Ulrik Kjeldsen fortalte, at der var været travlt i bestyrelsen og rettede en tak til andelshaverne for deres tålmodighed.

Ulrik Kjeldsen forklarede, at aftenens program ikke omhandler en afstemning om boligafgiftsstigningen, det kommer til den ordinære generalforsamling den 30. april 2015.

Der er lavet en tentativ tidsplan for den ekstraordinære generalforsamling, som blev fremvist.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig fra Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 679 andele var der ved den endelige optælling 282 andele til stede, heraf 42 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af dagsordenens punkt 3.2.

Som bilag 0-5 og bilag A-O til indkaldelsen var vedhæftet diverse bilag i forbindelse med punkterne på den ekstraordinære generalforsamling.

2. Orientering om A/B Hostrup Haves økonomi og vedligeholdelsesomkostninger.

Konsulent Hanne Sandersen gav en nærmere orientering om A/B Hostrup Haves økonomi. Der er udarbejdet prognoser, der løber til 2038. Hanne Sandersen forklarede nærmere om de forskellige prognoser, de væsentlige påvirkninger og forudsætninger samt afsætning til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Det væsentligste for andelshaverne er resultatet af niveauet for boligafgift og andelsværdi

Hanne Sandersen fremviste resultaterne af forskellige scenarier. Hvis ikke boligafgiften reguleres op, vil der blive underskud. Hanne Sandersen forklarede også nærmere om udviklingen i andelsværdi ved de forskellige scenarier.

Statsautoriseret revisor Lars Rasmussen forklarede, at den væsentligste forudsætning, er at andelsboligforeningen kan opnå en kreditramme på sædvanlige vilkår. Lars Rasmussen forklarede nærmere om finansieringsforholdene ved de forskellige prognoser. I praksis er andelsboligforeningens lån inkonvertible, da de ikke kan komme ud af renteswap-aftalerne uden at betale et meget stort beløb herfor.

Vedrørende betaling af skat bemærkede Lars Rasmussen, at foreningen betalte en skat sidste år på ca. 1.5mio kroner. Der kan muligvis ændres hvis de skattemæssige regler om tynd kapitalisering anvendes.

Hvis renteswap-aftalerne bortfalder i forbindelse med medhold i sagsanlæg er det i prognoserne forudsat, at andelsboligforeningen får tilbagebetalt nettorenterne, og den negative markedsværdi vil herefter udgå.

3. Stævning af Nykredit i SWAP-spørgsmålet.

3.1. Oplæg fra bestyrelsen samt fra foreningens juridiske rådgiver advokat Christian Schwarz-Hansen.

3.2. Bestyrelsen foreslår, at:

Foreningen udtager stævning mod Nykredit Bank A/S med påstand om at blive stillet som om de to renteswapaftaler ikke var indgået. I forbindelse med retssagens anlæg ophæver foreningen ikke de to renteswapaftaler, der således fortsætter.

Formand Ulrik Kjeldsen forklarede, at bestyrelsens opfattelse er, at andelsboligforeningen er i en økonomisk uholdbar situation, med mindre boligafgifterne hæves betragteligt. Ulrik Kjeldsen forklarede nærmere om, hvad det vil kræve i forhold til en stigning i boligafgiften til at afdække økonomien fremover.

Der er to alternativer. Det ene er en løsning i de fortsatte forhandlinger med Nykredit. Det andet er en stævning, hvor en evt. retssag vindes.

Bestyrelsen har fortsat rækken af forhandlingsmøder med Nykredit. Der er kommet nogle meldinger fra Nykredit, men intet endeligt resultat.

Bestyrelsen forslår, at andelsboligforeningen stævner Nykredit. Som nævnt i bilagene var der 3 meget væsentlige forhold, som Nykredit ikke oplyste foreningen om ved låneoptagningen.

Ulrik Kjeldsen forklarede nærmere om de forskellige scenarier ved anlagt/ikke anlagt sag, tabt/vundet sag m.v.

Foreningens advokat i swap-sagen, advokat Christian Schwarz-Hansen fremviste plancher om andelsboligforeningens muligheder i swap-sagen og de faktiske forhold. Christian Schwarz-Hansen forklarede nærmere om udviklingen i swap-aftalens værdi. Med udgangen af januar 2015 var værdien knap kr. ÷ 900.000.000.

Andelsboligforeningen fik ved låneoptagelsen blandet andet ikke oplysning om en negativ startværdi af renteswapaftalerne.

Christian Schwarz-Hansen orienterede nærmere om lagerbeskatningen, som heller ikke blev oplyst foreningen ved indgåelsen af SWAP aftalerne. Hvis kursværdien på SWAP aftalerne på et tidspunkt bliver positiv, skal foreningen lagerbeskattes af af fortjenesten. Dette vil gøre det yderst vanskeligt at budgettere og opnå et balanceret budget, da der skal betales skat af urealiserede gevinster.

Christian Schwarz-Hansen orienterede endvidere om, at foreningens tab i forbindelse med et rentefald ikke tilnærmelsesvis modsvares af kursgevinsten ved en tilsvarende rentestigning. Det er så og sige et ”skævt væddemål” der er indgået. Dette er foreningen heller ikke blevet oplyst om ved indgåelsen af aftalerne

I forhold til en evt. tabt retssag er worst-case scenariet at renteswapaftalerne fortsætter. Nykredit har dog ligesom nu mulighed for at opsiges swapaftalerne med kort varsel. Med i worst-case scenariet hører også at foreningen kommer til at betale sagsomkostningerne til Nykredit for en evt. ført retssag. Sagsomkostningerne til Nykredit fastsættes af retten, og kan udgøre op til ca. kr. 30 mio (svarende til 3% af ca. kr. 1 mia.)

Der er en ikke ubetydelig risiko for at foreningen taber sagen. Christian Schwarz-Hansen redegjorde nærmere for retspraksis på området. Forhandlingerne med Nykredit kan godt fortsætte, selvom der udtages stævning. Retssagen kan eventuelt sættes på stand-by indtil forhandlingerne af afsluttet.

Adspurgt oplyste Christian Schwarz-Hansen at der ikke er noget juridisk til hinder for at andelshaverne kan fortsætte med at sælge deres andele, men køberne vil eventuelt være betænkelige, når og hvis der anlægges sag. Hertil bemærkede Ulrik

Kjeldsen, at i forvejen er foreningens aktuelle og meget usikre økonomiske situation ikke særlig attraktiv.

En andelshaver forespurgte, hvorledes Nykredit har reageret på foreningens påstande. Christian Schwarz-Hansen henviste til Nykredits svar, der er fremsendt til andelshaverne. Nykredit mener, at man har opfyldt sin oplysningspligt, og at foreningen ikke skulle gøres særligt opmærksom på de pågældende forhold.

En andelshaver forespurgte, hvorledes andelshaverne ville være stillet, indtil der foreligger en afgørelse i retssagen. Hertil svarede Christian Schwarz-Hansen, at foreningen fortsætter på samme måde som nu, indtil en eventuel afgørelse foreligger. Det indebærer bl.a. at der på den ordinære generalforsamling skal tages stilling til boligafgiftens størrelse.

Det blev på forespørgsel oplyst, at hvis foreningen vinder retssagen og swappaftalerne bortfalder skal der foretages en skattemæssig opgørelse i lighed med den nuværende. Om dette vil udløse betalbar skat er ikke til at forudsige for nuværende.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende er i tvivl om, om det er det rigtige tidspunkt at stævne. Nykredit er eventuelt mere indstillet på at forhandle, hvis konkurs er en mulighed.

Adspurgt oplyste Christian Schwarz-Hansen at det nok ikke er sandsynlig, at foreningen kan opnå fri proces.

En andelshaver gav udtryk for at den pågældende ikke er enig i bestyrelsens indstilling. Den pågældende mener ikke, at sagen er god nok, da andelsboligforeningen ved stiftelsen handlede via en mellemmand – advokat Henrik Qwist. Det er ligeledes problematisk, hvis andelsboligforeningen skal ud i en retssag uden at have en formand, jf. dagsordenens punkt 5. Der er behov for et stærkt formandskab. Den pågældende mener i øvrigt, at advokat Christian Schwarz-Hansen er inhabil, da han nu arbejder sammen med advokat Jesper Bang, der var med ved stiftelsen. Derudover vil der være en lang række sidekonsekvenser, ved at udtage stævning. Den pågældende mener, at bestyrelsen i stedet skal forfølge forhandlingerne og få en ny formand.

Ulrik Kjeldsen bemærkede, at han er enig i at andelshaverne vil blive ramt forskelligt, hvis andelsboligforeningen går konkurs, men at bestyrelsens rolle er at varetage foreningens interesser. Ovenstående andelshavers synspunkt i forhold til foreningens juridiske situation er ikke sammenfaldende med advokat Christian Schwarz-Hansens vurdering, som bestyrelsen vælger at læne sig op ad. For så vidt angår inhabiliteten, så mener bestyrelsen ikke, at der er et problem, og føler sig tryk ved de vurderinger de har fået. Bestyrelsen har forespurgt to uafhængige advokater, som ikke mente, at der forelå inhabilitet, men har for at gå med livrem og seler kontaktet Advokatsamfundets responsumudvalg. Der vil komme et skriftligt svar fra dem senere. Vedrørende formandsposten, så vil Ulrik Kjeldsen gerne fortsætte i bestyrelsen, og også gerne fortsætte forhandlingerne med Nykredit, såfremt

bestyrelsen ønsker dette fremadrettet, men har ikke tid og mulighed for også at stå i spidsen for driften af foreningen.

Christian Schwarz-Hansen bemærkede, at det er korrekt, at andelsboligforeningen er stillet anderledes, når foreningen havde rådgiver på ved stiftelsen. Spørgsmålet er om advokat Henrik Qwist kendte til eller burde have kendt til de oplysninger, som Nykredit ikke gav foreningen.

En andelshaver bemærkede, at det er usikkert, hvad lejen vil være efter en konkurs og forespurgt, om det kan blive dyrere end nu. Hertil bemærkede Ulrik Kjeldsen, at bestyrelsen henholder sig til det, som Christian Schwarz-Hansen har redegjort for i det udsendte materiale

En andelshaver forespurgt om bestyrelsen har kontaktet ABF. Det har bestyrelsen ifølge Ulrik Kjeldsen, men ikke siden maj 2014. Henvendelsen til ABF gav dog ikke så meget.

Ulrik Kjeldsen bemærkede, at bestyrelsen på den ordinære generalforsamling vil fremlægge et balanceret budget for 2015.

En andelshaver gav udtryk for, at foreningen bør stævne Nykredit, da forhandlingerne ellers kan trække ud i det uendelige.

Adspurgt oplyste Christian Schwarz-Hansen, at Nykredits modargumenter mod foreningens argumenter bl.a. er, at Nykredit mener, at man må forvente at det koster noget at låne penge, svarende til det negative startgebyr. Christian Schwarz-Hansen fortalte videre nærmere om Nykredits modargumenter.

Adspurgt oplyste Christian Schwarz-Hansen at foreningen alene kan overgå til ejerlejligheder, hvis der kommer en lovændring. Ellers vil det ikke være muligt.

Den tidligere formand for A/B Duegården fortalte, at A/B Duegården i december 2014 fik lov til at gå konkurs af Skifteretten. Nu er sagen i Østre Landsret. Den tidligere formand for A/B Duegården forklarede nærmere om en del af det hidtidige forløb i A/B Duegården og andre sager.

En andelshaver gav udtryk for, at det ikke bør udvikle sig til mudderkastning. Ulrik Kjeldsen var enig heri, men vil gerne oplyse, hvis bestyrelsen har andre synspunkter.

En andelshaver forklarede, at der også er meget medieovervågning på grund af sagen. Hertil bemærkede formanden, at han er blevet kontaktet af medierne. Andelshaveren bemærkede, at foreningen bør udnytte dette til foreningens fordel.

Adspurgt oplyste Christian Schwarz-Hansen, at andelshaverne i tilfælde af foreningens konkurs mister deres indskud og værdien af de i lejligheden foretagne forbedringer.

Vedrørende forældelse forklarede Christian Schwarz-Hansen, at udgangspunktet er 3 år. Foreningens standpunkt er, at andelsboligforeningen først blev opmærksom på problemet indenfor de seneste 3 år. Andelsboligforeningen har indgået en suspensionsaftale med Nykredit, som udløber med udgangen af marts 2015. Stævningen bør i givet fald være udtaget inden da.

En andelshaver forespurgte, hvordan andelsboligforeningen vil være stillet, hvis der f.eks. skal lånes penge til renovering – vil Nykredit så eventuelt stille krav om personlig hæftelse? Dette er ifølge Christian Schwarz-Hansen svært at spørge om. Andelsboligforeningen kan komme i den situation, at der oprettes en konto i en anden bank, hvor boligafgiften betales til og regningerne betales fra, overskydende beløb udover et mindre indestående indsættes månedsvist på foreningens kassekredit.

En andelshaver forespurgte, hvorfor A/B Duegården ikke stævnedes Nykredit. Hertil svarende den tidligere formand for A/B Duegården, at det blev besluttet, at man ikke ville køre swap-sagen, når nu foreningen havde fået lov til at gå konkurs.

En andelshaver gav udtryk for at salgene i ejendommen vil gå i stå, hvis boligafgiften stiger. Ifølge Ulrik Kjeldsen er bestyrelsen nødt til at forsøge at få budgettet til at balancere, jf. Christian Schwarz-Hansens rådgivning.

Der var en kort debat om eventuel fastfrysning af boligafgiften. Hvis beboerne mener at den skal fastfryses, må de gerne ifølge Christian Schwarz-Hansen stille et egentligt forslag til den kommende ordinære generalforsamling.

Afslutningsvis forklarede Christian Schwarz-Hansen nærmere om syn og skøn under en retssag. Syn og skøn har ikke været benyttet i særlig mange af de sager der har været ført omkring SWAP problematikken, og vurderes at kunne bibringe retten en bedre forståelse af de omstvistede problemstillinger. I andre swapretssager kæmper bankerne indædt for at undgå syn og skøn, og det er ikke endeligt afklaret om syn og skøn vil blive tilladt.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 250 stemmer for, 29 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller mod.

Da der ikke var mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men da forslaget opnåede et flertal på mindst 2/3 af ja og nej, vil der blive indkaldt til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

4. Valg af revisor.

4.1. Bestyrelsens redegørelse for valg af revisor.

4.2. Bestyrelsen foreslår at:

Statsautoriseret revisorer Lars Rasmussen vælges som revisor for foreningen og konsulent Hanne Sandersen vælges til at assistere foreningen med regnskabsopstilling og regnskabsassistance.

Formand Ulrik Kjeldsen forklarede at andelsboligforeningen aldrig har valgt revisor på en ordinær generalforsamling, som det ellers foreskrives i vedtægterne. Dette er begrundelsen for det fremsatte forslag. Bestyrelsen foreslår valg af statsautoriseret revisor Lars Rasmussen.

Lars Rasmussen gav en præsentation sig selv og det revisionsfirma han er ansat i, Albjerg Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, .Lars Rasmussen leder en afdeling med enfast stab af specialister og man er revisor for ca. 200 andelsboligforeninger. Andelsboligforeningen vil med valget få en kompetent og uafhængig rådgiver.

Adspurgt oplyste Ulrik Kjeldsen, at bestyrelsen har indhentet to tilbud.

Forslaget om at Lars Rasmussen vælges som revisor for foreningen og konsulent Hanne Sandersen vælges til at assistere foreningen med regnskabsopstilling og regnskabsassistance blev enstemmigt vedtaget.

5. Bestyrelsen fremadrettet.

Formand Ulrik Kjeldsen bemærkede, at der er brug for gode kræfter i andelsboligforeningen/bestyrelsen. Formandsposten er meget krævende og har i perioder været et fuldtidsjob siden den ekstraordinære generalforsamling i oktober 2015. Ulrik Kjeldsen mener, at kontinuiteten er sikret efter den ordinære generalforsamling. Ulrik Kjeldsen og Birger Püschl vil gerne fortsætte med deres nuværende arbejde for andelsboligforeningen. Der er meget arbejde, der hviler på formanden, selvom der også er andre, der yder en stor indsats i bestyrelsen.

Bestyrelsen vil gerne have, at formandsposten bliver en egentlig formandspost, således at mange opgaver bliver lagt ud i arbejdsgrupper/udvalg. Der er nogle andelshavere, der allerede har hjulpet med til dette – der lød en stor tak til dem.

Bestyrelsen vil arbejde på en konstruktion, hvor der kompenseres til dem, der varetager store opgaver.

Bestyrelsen har valgt ikke at ansætte en forretningsfører endnu. Samarbejdet skal koordineres med bestyrelsen/administrator m.v. og det nedsatte udvalg, der ser på

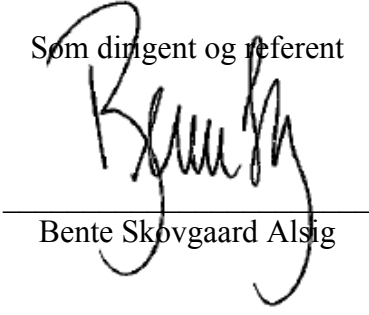
dette og først skal have tid til at gennemføre deres analyse og komme med et oplæg.

Hvis der er interesserede til formandsposten, må de gerne melde sig hos bestyrelsen.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.17.

Som dirigent og referent



Bente Skovgaard Alsig