



REFERAT.

GENERALFORSAMLING 29. JUNI 2020

Den årlige generalforsamling i Foreningen Købmandsbo blev afholdt 29.06.2020 kl. 16,00 - 17,30 i "Restaurant Bellahøj" med 35 deltagere - 31 beboere og 4 eksterne.

Generalforsamlingen omfattede også KHK's Legat med ejendommen "Købmandsbo", Herfurths Legat og Schneiders Mindelegat.

Pga. regeringens Corona-bestemmelser om forsamlinger blev generalforsamlinger dels udsat fra maj måned og dels flyttet til eksterne lokaler.

Formanden, Vagn Mørup (VM) bød velkommen og glædede sig over, at ingen havde været eller var syge i "Købmandsbo", at sommeren til dato havde været god og tingene fungerede godt i Foreningen. VM meddelte derefter, at bestyrelsen i om. vedtægtens § 17 havde udpeget Ruth Sloth Frederiksen - statsaut. revisor og medlem af Foreningen - til dirigent.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med indkaldelsen pr. mail 10.06.2020 og på Foreningens hjemmeside med dagsorden i ht. vedtægtens § 19 - uanset vedtægtens § 13 (afholdelse inden udgangen af maj måned).

Alle medlemmer af Foreningen Købmandsbo har stemmeret, og det gjaldt 28 af de tilstedeværende - 24 beboere og 4 eksterne, og derudover var der afgivet 4 fuldmagter = 32 stemmer i alt.

1. BERETNING OM FORENINGENS VIRKSOMHED I DET FORLØBNE ÅR.

VM aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der omfattede Foreningen Købmandsbo med de af Foreningen administrerede legater.

A. ØKONOMI:

Reviderede og underskrevne årsrapporter for 2019 for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat, begge uden forbehold, blev fremlagt 10.06.2020 sammen med de interne driftsregnskaber for 2019 og driftsbudgetter for 2020.

De interne driftsregnskaber er udarbejdet ud fra vort bogholderimateriale og danner grundlag for revision og udarbejdelse af årsrapporterne - og er afslutningsvis afstemt med disse.

* Foreningen Købmandsbo fik et overskud på 112 t.DKK - budgetteret +75 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.757 t.DKK (9.645 t.DKK).
Driftsresultat og status blev nærmere gennemgået under punkt 2.

☒ Købmandsbo

☒ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12



For 2020 er der budgetteret med et 0-resultat, og driftsbudgettet blev gennemgået under punkt 3.

* KHK's Legat endte et underskud på 68 t.DKK - mod et budgetteret resultat på -121 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.309 t.DKK (9.377 t.DKK). Driftsregnskabet og status blev nærmere gennemgået under punkt 2.

Der er for 2020 budgetteret med et underskud på 55 t.DKK, og oplæg til driftsbudgettet blev detaljeret gennemgået under punkt 3.

* Herfurths Legat udbetaler årligt legatportioner til 4 medlemmer af Foreningen som livsvarig ydelse - 1 ekstern og 3 beboere.

Legatet har en beskeden kapital på 77 t.DKK, og uddelte i 2019 10 t.DKK i alt til de 4 legatarer.

* Schneiders Mindelegat har en uændret egenkapital på 527 t.DKK og indgår i Foreningen Købmandsbo's årsregnskab.

B. EJENDOMMEN "KØBMANDSBO":

Driftsresultatet endte med et overskud på 53 t.DKK - budgettet lød på +20 t.DKK - og driftsresultatet blev gennemgået detaljeret under punkt 2.

For 2020 budgetteres der med et overskud på 110 t.DKK, og budgetoplægget til driftsbudgettet blev detaljeret gennemgået under punkt 3.

C. UDSKIFTNING AF LINOLIE MIDTERVINDUER:

Udskiftningen af vinduerne mod haven (øst) fandt sted i slutningen af 2018 og beløb sig 1.570 t.DKK.

I marts 2020 blev det konstateret, at midtervinduerne sank 4-5 cm. , når de blev åbnet, da de udvendige vendebeslag ikke kunne bære vægten på de 47 kg. - ekstra 7 kg. pga. den ekstra lydrude.

Fabrikken - Linolie Vinduer ApS - erkendte straks fejlen , og efter besigtigelse og flere møder tilbød fabrikken at levere og montere nye midtervinduer med en anden type vendebeslag - svarende til Bøjsø-vinduerne - og uden omkostninger for os.

Der ligger adskillige årsager og forklaringer bag, at der gik 14 måneder, førend de 29 midtervinduer blev udskiftet i maj 2020 - men til gengæld gik det stærkt, da det endelig skete.

Midtervinduerne vejer stadig 47 kg, men følges fabrikkens anvisning på åbning og lukning af midtervinduerne , så går det.

Og husk at give vinduespudderne instruksen i hånden, inden de går i gang.

⌘ Købmandsbo

⌘ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail:mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12



D. LOFTPROJEKT.

Efter en ualmindelig lang sagsbehandlingstid i Københavns kommune - eller skal vi rettelig snarere kalde den en almindelig - kom byggetilladelsen i december sidste år, og KWH gik i gang sidst i januar med udførelse af projektet.

På nuværende tidspunkt er der gennemført 5 af de 9 etaper i projektet: Flytning af loftsrum, etablering af skillevægge, isætning af Velux-vinduer, etablering af vand og varme, og isolering af ydervægge og loft er i gang.

Ovennævnte er alt sammen foregået og foregår oppe på loftet, og sidste del af projektet - etape 9 - bliver at etablere trappe fra lejligheden og op til de nye rum.

Efter hver etape gennemgår vores bygherrerådgiver det udførte arbejde i ft. gældende retningslinier og bestemmelser og i ft. byggetilladelsen, laver referat og giver derudover sine kommentarer til arbejderne i næste etape.

Projektet forventes fortsat at blive færdigt i løbet af efteråret, og KWH har lovet at lave et "åbent hus" arrangement, når han er helt færdig.

E. NYE LEJERE:

Der er i løbet af 2019 kommet 3 nye lejere, som ser ud til at være faldet godt til: Mogens Andersen i A. st.th., Mads Lundberg i B. 1.tv. og Jørgen Borre Larsen i C. 3.tv. Derudover har vi haft et par interne flytninger.

F. MICHAEL KJELLBERG (MK):

Bestyrelsen - især VM - og administrator har i et par år været udsat for mange skriftlige - og også nogle verbale - angreb, der alle er injurierende i sit indhold - suppleret med opslag af lignende karakter.

Der er trods alt grænser for, hvad bestyrelsen vil finde sig i, og bestyrelsen har derfor valgt undervejs at bruge de sanktionsmuligheder, der lå lige for:

* I første omgang ved beslutning om at undlade at invitere til og udelukke MK fra alle beboerarrangementer.

* I næste omgang - da skrivelser og opslag fortsatte - at fratage MK sit medlemskab af Foreningen Købmandsbo.

* I tredje omgang - skrivelserne og opslag fortsatte - traf bestyrelsen beslutning om at indbringe sagen for Boligretten med henblik på udsættelse fra MK's lejemål, med mindre MK valgte selv at sige lejemålet op.

☒ Købmandsbo

☒ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12



4.

Bestyrelsen har under hele sagsforløbet trukket på juridisk bistand, og MK er i forbindelse med de enkelte sanktioner skriftligt gjort opmærksom på, hvad næste skridt ville være ved fortsatte chikanerier.

MK har skriftligt 03.05.2020 opsagt sit lejemål pr. 1. oktober 2021.

Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling til eventuelle videre skridt, efter nye skrivelser og opslag foranlediget af, at MK ikke kan deltage i generalforsamlingen, da MK ikke længere er medlem. Beboerne fik en orientering i den anledning pr. mail fra bestyrelsen 17.06.2020.

I den sammenhæng er bestyrelsen opmærksom på den tid, en retssag kan vare set i ft. den resterende tid frem til 01.10.2021.

G. NYE VINDUER, GÅRDSIDEN:

Efter at have forhandlet med 2 producenter og 2 tømrerfirmaer (hovedentreprenører) i nogen tid har bestyrelsen besluttet at foretage udskiftning af vinduer ud mod gården.

De nuværende forsatsvinduer med 89 år på bagen er ikke længere i så god stand, og det vil være en ret kostelig affære at foretage en gennemgribende reovering, selv om det er en del billigere end en udskiftning.

Der er tale om mørre bundrammer, manglende fald i bundrammer, kitning af vinduerne, en del dårlige sprosser, og så skal der males udvendigt og indvendigt.

Valget er faldet på Outrup Vinduer A/S, og JVS Tømrer A/S er valgt som hovedentreprenør, og arbejdet påregnes igangsat i slutningen af i år.

Der er tale om typen "Bondehusvinduer" med sprossede palærunder.

I soveværelserne er der fast midtervindue - som i modellen foran Mellemgangen - med vendebeslag i sidevinduerne og anverfere, og i køkkenerne bliver vinduerne forsynet med et greb med låseanordning - og der er udluftningsspalte og sikringsbeslag i vinduerne i lejlighederne samt stormkroge.

Der er tale om 25 vinduesfag til soveværelserne, 30 vinduesfag til køkkenerne, 15 vinduesfag til køk - kentrapperne og 5 vinduesfag til garderoberrummene i A = 75 vinduesfag i alt.

Sammen med udskiftning af 2 franske altandøre (defekte) løber investeringen op i 1.341 t.DKK, der finansieres gennem Grundejernes Investeringsfond (GI) - som ved udskiftningen mod haven - med et 30-årigt lån med fast rente på 1,0% p.a. og med de første 10 år afdragsfrie.

Låneansøgningen er forøget med 10% til eventuelle uforudsete udgifter - f.eks. eventuelle reparationer af murværk.

I lighed med de 2 forudgående vinduesudskiftninger afskrives investeringen driftsmæssigt over 20 år,

☒ Købmandsbo

☒ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12



KØBMANDSBO

5.

og rent skattemæssigt opdeles investeringen 50/50 i vedligeholdelse og forbedring (tætte og dermed mindre varmetab).

Derudover skal Civilstyrelsen, der er fondsmyndighed, give tilladelse til låneoptagelsen og udstedelse af et pantebrev til GI.

H. HUSLEJE:

Der er kommet nogle ekstra omkostninger i årets løb, således at der må forventes et lidt dårligere resultat end budgetteret.

Det bliver også stadig dyrere at vedligeholde bygninger, installationer og lejligheder samtidig med at renteniveauet i bedste fald stagnerer på nuværende lave niveau, så en huslejeforhøjelse trænger sig på.

Som udgangspunkt regner med bestyrelsen ud fra en forhøjelse på 500 DKK månedlig for alle lejligheder, og om det bliver fra 01.01 eller lidt senere i 2021 vil en foreløbig vurdering af økonomien for 2021 vise - men den bliver under alle omstændigheder varslet 3 måneder forud.

Vi kan dog fortsat glæde os over, at huslejen i "Købmandsbo" også til næste år fortsat vil ligge i den absolut lave ende med et niveau, der ligger noget under 50% af lejeniveauet i København - blanding af nyt og gammelt.

I. ADMINISTRATION:

Jane Bannow (JB) har som Foreningens administrator kunnet holde 25 års jubilæum, og desuden sin 75 års fødselsdag, så det er ikke kommet helt bag på bestyrelsen, at Jane for et års tid siden meddelte sin beslutning om at stoppe - uden dog at sætte en dato på.

Bestyrelsen har derfor igangsat arbejdet med at finde en ny administrator, og dette kræver en særlig grundig proces for at sikre, at overgangen ikke bliver alt for mærkbar, herunder også at få afklaret, hvordan administrationen skal tilrettelægges fremover, bl.a. brug af digitalisering.

Det tilstræbes, at skiftet ikke giver alt for store og mærkbare ændringer for beboerne.

J. AFRUNDING:

Foreningen er som bekendt startet som et understøttelsesselskab, og i den sammenhæng er det fortsat bestyrelsens mål, at en folkepensionist skal have råd til at bo her - og at egenkapitalen ikke forringes. Og selvfølgelig samtidig med, at "Købmandsbo" er et godt og trygt sted at bo og leve.

VM sluttede beretningen med at takke bestyrelsen for et godt og medlevende samarbejde og administrator for en særdeles god indsats både i relation til sit arbejde og i relation til beboerne - og også en

☒ Købmandsbo

☒ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12



stor tak til de beboere, der i forskellig grad aktivt medvirker til at få tingene til at fungere ekstra godt i "Købmandsbo".

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen, som dirigenten herefter konstaterede var taget enstemmigt til efterretning med akklamation.

2. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORTER TIL GODKENDELSE.

Med udgangspunkt i de interne driftsrapporter - fremlagt 10.06.2020 og udleveret på mødet - gennemgik VM driftsresultatet for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat og omtalte visse statusposter i de reviderede årsrapporter - der ligeledes har været fremlagt.

A. Foreningen Købmandsbo: Renteniveauet er fortsat lavt og dermed en yderligere reduktion i renteindtægterne i ft. 2018.

Omkostningerne omfatter gage og kontorhold - 40% - revision og beboeraktiviteter: Nytårsfest, skovtur, brunch ved runde fødselsdage - og her havde vi 14.02.2020 ejendommens første 100-års fødselar - beboermøder, julebanko og hvad beboerne ellers selv arrangerer såsom KKK-møder, sangaftener etc.

Årets resultat på 112 t.DKK - budget 25 t.DKK - er overført til egenkapitalen på 9.757 t.DKK, der helt overvejende er placeret i lange obligationer.

Det bedre resultat end budgetteret skyldes stort set alene kursavancer på 66 t.DKK i fm. udtrækning og salg af obligationer.

Dette kan belyses med nogle tal: Der blev i 2019 udtrukket for 4.469 t.DKK obligationer (kurs 100) og solgt for 940 t.DKK (overkurs) - 56 % af obligationsbeholdningen
De tilsvarende tal for KHK's Legat er hhv. 1.021 t.DKK og 987 t.DKK. - 78 % af obl.beholdningen.

B. KHK's Legat: Legatet fik et underskud på 68 t.DKK, hvilket er 53 t.DKK bedre end budgetteret, hvilket er en kombination af lavere renteindtægt og kursavancen samt et lidt bedre resultat af ejendommens drift.

Underskuddet er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.309 t.DKK.

De største aktivposter er ejendommen med 10.953 t.DKK og en obligationsbeholdning på 2.664 t.DKK.

Aktiverne er opdelt i bundne og disponible midler, og bundne midler kan kun disponeres efter tilladelse fra Civilstyrelsen.

Samme civilstyrelse har i øvrigt rettet spørgsmål til brugen af mellemregning mellem den bundne og disponible kapital - uanset en årelang regnskabspraksis.

☒ Købmandsbo

☒ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12

14



7.

Obligationsbeholdningen reduceres årligt med afdragene på lånet fra 2000 fra Grundejernes Investeringsfond, og for 2019 er der afdraget 144 t.DKK.

Restgælden for dette lån er 1.778 t.DKK, og der resterer 10 år af låneperioden.

Ejendommens lave værdiansættelse skyldes, at myndighederne har ansat ejendomsværdien ud fra en kapitalisering af den lave husleje.

Handelsværdien er antageligt mindst 6-7 gange højere, men vil i så fald også medføre klækelige huslejestigninger.

Legatet er skattepligtigt, men har pga. underskud og skattemæssige afskrivninger heller ingen skattebetaling for 2019.

C. Ejendommen "Købmandsbo": Ejendommen kom ud med et overskud på 53 t.DKK, hvilket er 33 t.DKK bedre end budgetteret.

Dette skyldes overvejende besparelser på ejendommens vedligeholdelsesomkostninger.

VM gennemgik summarisk de væsentligste poster ved ejendommens drift og vedligeholdelse med udgangspunkt i de udelte interne driftsregnskaber.

Når TV-udgifterne er mindre end budgetteret, skyldes det, at nogle lejere er gået fra YouSee's fuldpakke til mindre TV-pakker eller helt har opsagt sit abonnement - med tilsvarende huslejereduktioner.

D. Indstilling: VM indstillede på bestyrelsens vegne de reviderede og underskrevne årsrapporter for 2019 til generalforsamlingens godkendelse.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsrapporterne, hvorefter dirigenten konstaterede, at årsrapporterne var enstemmigt godkendt med akklamation.

3. FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR 2020.

VM henviste til de udleverede bilag, der blev gennemgået i hovedtræk.

Stort set alle indtægter og udgifter fremgår af tal og noter i de enkelte bilag for både driftsregnskaberne for 2019 og driftsbudgetterne for 2020.

A. Foreningen Købmandsbo: Der er regnet med samme aktivitetsniveau som i 2019.

Renteindtægter er fortsat for nedadgående, og uden ekstraintægter bliver der alene tale om et 0-resultat.

B. KHK's Legat: Fortsat faldende renteindtægter til beskedne 38 t.DKK sammen med stramt budget for omkostningerne begrænser det budgetterede underskud til 68 t.DKK.

✕ Købmandsbo

✕ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12



8.

Som tidligere nævnt forventes et lidt større underskud pga. uforudsete udgifter som f.eks. indkapsling af bevægelige dele til elevatorerne - lovkrav.

Ud fra en "koncernbetragtning" skal den samlede egenkapital - Forening og Legat - ikke forringes, og det samlede underskud for 2020 er - sammenholdt med de seneste år - ikke større, end at det ikke har været nødvendigt at regulere huslejerne i 2020.

Derimod må forventes en lejeforhøjelse for 2021 pga. lavere renteindtægter og stigende omkostninger.

Obligationsbeholdningen bliver reduceret med 146 t.DKK til betaling af afdrag på GI-lånet fra 2000.

C. Ejendommen "Købmandsbo": Driftsbudgettet udviser et overskud på 110 t.DKK, og forbedringen i ft. 2019 skyldes primært lidt lavere vedligeholdelsesomkostninger pga. meget stram budgettering.

Der er ikke indregnet omkostninger i fm. den forestående udskiftning af vinduer mod gården, da denne først påregnes at finde sted omkring årsskiftet 2020-21.

D. Indstilling: VM indstillede på bestyrelsens vegne, at generalforsamlingen tog driftsbudgetterne til efterretning.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, og dirigenten fastslog herefter, at driftsbudgetterne for 2020 for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat var taget enstemmigt til efterretning med akklamation.

4. INDKOMNE FORSLAG.

Der var ingen forslag fra hverken bestyrelsen eller medlemmer.

5. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN.

Efter tur afgår Anders Færch-Jensen og Vagn Mørup., og bestyrelsens forslag om genvalg af begge blev fulgt med akklamation.

På begges vegne takkede VM for genvalget og meddelte samtidigt, at han for nogen tid siden havde orienteret bestyrelsen om, at det var sidste gang, at han var på valg.

6. VALG AF REVISORER:

Bestyrelsens forslag om genvalg af Grant Thornton (ved statsaut.revisor Sebastian With Hansen) blev fulgt.

7. EVENTUELT.

☒ Købmandsbo

☒ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail:mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12



9.

VM nævnte, at den udsatte sommerudflugt, der var planlagt til primo juni måned, kan gennemføres i september - hvilket blev godt modtaget.

Der var i øvrigt ingen, der ønskede at tage ordet, hvorfor dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

VM sagde tak til de tilstedeværende for det store fremmøde af beboerne og ønskede alle en god sommer.

Endvidere tak til dirigenten for nok engang at have ledet den veloverståede generalforsamling venligt og myndigt gennem dagsordenen.

Vallensbæk Strand, 1. juli 2020

København, 1. juli 2020

Ruth Sloth Frederiksen, dirigent

Vagn Mørup, formand, referent

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig uændret for det kommende år.

☒ Købmandsbo

☒ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12