

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt generalforsamling den 19/9 2019 kl. 19.00 i Restaurant Karetten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens kreditforeningslån, således at der pr. 1/1 2020 optages en nyt fastforrentet kreditforeningslån med en kuponrente på 0,5% og provenuet fra dette lån anvendes til at indfri foreningens nuværende lån med en kuponrente på 2%. Det nye lån forudsættes at have uændret restløbetid som nuværende lån (ca. 28 år) eller maksimalt 30 år.

Omlægningen budgetteres at give foreningen en rentebesparelse første år efter omlægningen på kr. 409.000.

I forbindelse med omlægningen budgetteres med kurstab ved indfrielse af nuværende og nyt lån på i alt kr. 1.130.000 og omkostninger til kurssikring, realkreditinstitut, kr. 58.000, bank på kr. 32.000, administrator kr. 18.000 og Staten på ca. 20.000. I alt samlede omkostninger for kr. 1.258.000.

Det er forudsat, at det eksisterende lån indfris til kurs 100, og at det nye lån kan hjemtages til kurs 96,0 efter fradrag ved kurssikring og kursskæring. Såfremt kursen på det konkrete lånetilbud er under kurs 95 efter fradrag og kurssikring gennemføres låneomlægningen ikke.

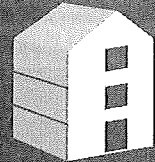
Det er endvidere forudsat, at omkostningerne ved låneomlægningen aktiveres og udgiftsføres over lånets restløbetid (28 eller 30 år jf. senere)

Til afstemning:

Generalforsamlingen bedes tage stilling til om lånet skal omlægges.

3. Da der er mulighed for at omlægge lånet til et lån med samme restløbetid (28 år) og en afdragsfri periode de næstkommende 8 år, eller optage et lån med en løbetid på 30 år og afdragsfrihed de næstkommende 10 år, skal generalforsamlingen tage stilling hertil.

Såfremt lånets restløbetid beholdes uændret budgetteres omlægningen at give foreningen en besparelse på rente første år efter omlægningen på ca. kr. 409.000. Den samlede besparelse i lånets løbetid budgetteres til ca. 6.685.000.



Såfremt lånets restløbetid og afdragsfri periode forlænges med 2 år budgetteres omlægningen at give foreningen en besparelse på rente første år efter omlægningen på ca. kr. 409.000. Den samlede besparelse i lånets løbetid budgetteres til ca. 6.230.000.

Til afstemning:

Generalforsamlingen bedes tages stilling til om lånet skal omlægges til et lån med uændret løbetid eller et lån med forlænget løbetid og afdragsfrihed.

Ad. 1.

Til dirigent valgtes Tonni Sørensen fra Real Administration, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var mødt eller repræsenteret 47 stemmer ud af 100 mulige.

Ad. 2.

Dirigenten forklarede kort om bestyrelsens forslag om låneomlægning fra det nuværende realkreditforeningslån, med en resterende løbetid på ca. 28 år, med en kuponrente på 2% til et nyt fastforrentet realkreditforeningslån med en kuponrente på 0,5% med en løbetid på ca. 28 år eller 30 år. Forslaget indeholdte en begrænsning på en kurs på minimum 95.

Dirigenten oplyste, at kursen har ændret sig fra tidspunktet for indkaldelsen, for ca. 14 dage siden, hvor kursen var over 95. Kursen er desværre faldet til under 95, og forslaget kan derfor ikke sættes til afstemningen i den oprindelige form.

Dirigenten forklarede, at det ikke er muligt at indhente et reelt lånetilbud fra realkreditinstitutterne, før der er taget beslutning herom på en generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at det var muligt at drøfte en ændring af forslaget, således at der kunne godkendes en ramme, som der efterfølgende kan indhentes tilbud inden for.

Der blev forespurgt til kursen på en belåning med 1% kuponrente. Dirigenten oplyste, at kursen ligger på ca. 99 på nuværende tidspunkt. Formanden René Flørnæs oplyste, at der til den ordinære generalforsamling om 2 måneder, vil blive fremsat forslag til en bemyndigelse til bestyrelsen, i samarbejde med administrator, til omlægning af lån igen inden for en defineret ramme.

Dirigenten oplyste, at såfremt generalforsamlingen tog stilling til forslaget omkring kursen på et lånetilbud på 0,5 % kuponrente, kan bestyrelsen igangsætte låneomlægningen så snart kursen er inden for det fastsatte minimum.

Det blev stillet spørgsmål til, hvorfor forslaget ikke indeholdte muligheden for afdrag fra lånets start. Dirigenten oplyste, at det ikke har været drøftet, da afdrag på lånene som udgangspunkt vil medføre en stigning i boligafgiften. Der blev i denne forbindelse forespurgt til lånets kategori. Dirigenten forklarede kort om bankernes kategorisering af lån rød, gul og grøn. Det formodes at foreningens lån vil kategoriseres som gul, da der ikke afdrages på gælden. Dirigenten gjorde dog opmærksom på, at foreningen har en sund





økonomi med en ejendomsværdi på kr. 130.000.000 i den nyeste valuarvurderingen kontra foreningens ralkreditlån på nuværende ca. kr. 28.000.000.

Der blev spurgt ind til muligheden for at låne et større beløb ved en låneomlægning. Dirigenten oplyste, at dette vil være en mulighed. Såfremt der kommer et større projekt der skal finansieres senere, så vil der normalt blive hjemtaget et nyt lån.

Der blev spurgt ind til, om der var indhentet lånetilbud fra andre end Nordea Kredit. Dirigenten oplyste, at der ikke kan indhentes lånetilbud før generalforsamlingen har godkendt dette. Der var derfor kun indhentet beregninger fra Nordea Kredit, da de for nuværende er realkreditinstitut for foreningen.

Det blev forespurgt til uenigheden i bestyrelsen omkring låneomlægningen. Formanden oplyste, at det var en enig bestyrelse, der igangsatte indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling med låneomlægning som forslag. Uenigheden kom først, da kursen ændrede sig, da der blev tvivl om man skulle vente med at lave en låneomlægning.

Der blev spurgt ind til omkostningen til administrator. Dirigenten oplyste, at beløbet dækker indhentning af beregninger på nye mulige lån, udarbejdelse/udsendelse af indkaldelse, deltagelse i generalforsamlingen, udarbejdelse/udsendelse af referat. Herefter skal der indhentes lånetilbud fra flere forskellige realkreditinstitutter, legitimering af bestyrelsen samt bogføringen af låneomlægningen. Omkostningen svarer til 0,0005 % af hovedstolen svarende til kr. 14.000,00 tillagt moms.

Efter en længere drøftelse omkring kurs og gunstige forhold for låneomlægning blev forslaget justeret til følgende:

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens kreditforeningslån, således at der optages et nyt fastforrentet kreditforeningslån med en kuponrente på 0,5% og proventuet for dette lån anvendes til at indfri foreningens nuværende lån med en kuponrente på 2%. Det er forudsat, at det eksisterende lån indfris til kurs 100, og at den nye lån kan hjemtages til kurs 97 efter fradrag ved kurssikring og kursskæring. Såfremt kursen på det konkrete lånetilbud er under kurs 97 efter fradrag og kurssikring gennemføres låneomlægningen ikke.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt med overvældende flertal.

Ad. 3.

Dirigenten oplyste, at der var modtaget beregninger med to løbertider for lånet. En uændret løbetid på ca. 28 år, med en afdragsfri perioden på ca. 8 år eller en ny løbetid på 30 år med en afdragsfri periode på 10 år.

Der blev forespurgt til vilkårene for de to forskellige løbetider på lånet. Dirigenten oplyste, at vilkårene er ens, dog vil foreningen have en besparelse på i alt ca. kr. 450.000 over hele lånets løbetid, såfremt man vælger den kortere løbetid med afdragsfrihed i ca. 8 år.

Formanden oplyste, at han ville stemme for 8 år, da dette giver en besparelse på næsten en halv million kroner.



Det blev oplyst, at en ny 10-årig afdragsfri perioden vil medføre længere tid, inden foreningen skal til at afdrage på lånet. Det blev endvidere gjort opmærksom på, at der ikke kan forventes en rentenedsættelse ved en låneomlægning om 10 år.

Der var en længere drøftelse omkring den afdragsfrie periode med fordele og ulemper.

Forslaget om en afdragsfri periode på 10 år blev sat til afstemning, hvor kun 1 stemte for. Forslaget om en afdragsfri periode på de resterende 8 år blev sat til afstemning, og blev godkendt med overvældende flertal.

Da der ikke var yderligere punkter, blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og bestyrelse.

Dokumentation af digital underskrift

PEÑÑƏO

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

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

Rene Flørnæs

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-698831455853

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-09-23 12:20:57Z

NEM ID 

Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-09-23 13:55:18Z

NEM ID 

Jesper Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-227323153938

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-09-23 20:30:20Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>