

Fremmødte:	16 stemmeberettigede andelshavere
Fuldmagter:	3 stemmeberettigede andelshavere
Fraværende:	5 stemmeberettigede andelshavere

Referat af ekstraordinær generalforsamling i AB Højen I afholdt tirsdag den 28. oktober 2025 kl. 1900 i Fælleshuset.

Dagsorden i henhold til vedtægternes §25 er som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetæller.
4. Orientering og drøftelse af 4 forskellige beregningsmetoder til fastsættelse af foreningens andelsværdi ved revisor Helle Ebsen
5. Valg af revisionsform.
6. Valg af beregningsmetode til fastlæggelse af foreningens andelsværdi.

Referat:

Ad 1. Formand Lars Mikkelsen, Højen 42 blev valgt til dirigent. Formanden konstaterede at indkaldelse til den ekstraordinær generalforsamling var lovlig varslet samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 2. Gerly Christensen, Højen 39 blev valgt til referent.

Ad 3. Bente Møller, Højen 36 og Tina Bøtcher-Esmann, Højen 21 blev valgt til stemmetæller.

Ad 4. Orientering om værdiansættelse. Revisor Helle Ebsen orienterede om de 4 forskellige metoder til værdiansættelse af foreningens ejendomme og herunder hvilke principper, der anvendes til beregning af værdiansættelsen. De 4 metoder for værdiansættelse benævnes Litra A, Litra B, Litra C og Litra D. Litra A er baseret på den oprindelig anskaffelsespris for andelsboligerne og er den metode som AB Højen I hidtil har anvendt. Litra B er baseret på ejendommens kontante handelsværdi hvilket kræver en bekostelig og forholdsvis hyppige og med få års mellemrum valuarvurdering af foreningens ejendomme. Litra C er baseret på den offentlige ejendomsvurdering, der ikke har været reguleret siden 2012. Litra D er den nye beregningsmetode, der er baseret på en nettoprisindeksering af den offentlige ejendomsvurdering fra 2012. I forbindelse med fremlæggelse blev der udleveret et regneeksempel på hvad de forskellige beregningsmetoder vil have af konsekvenser for værdiansættelse af foreningens ejendomme og hvilke andelsværdier man evt. kan forlange for de tre typer andelsboliger AB Højen I råder over. Regneeksemplet er vedlagt dette referat.

I forbindelse med den efterfølgende drøftelse blev det præciseret at værdiansættelsen påvirkes af generalforsamlingens beslutning om hensættelser, fald i ejendommens værdi, gældsoptagelse og væsentlige kursregulering af gæld og herunder rentetilpasning af lån, samt at en ændring til Litra D vil besværliggøre en tilbagevending til Litra A.

Ad 5. Valg af revisionsform. Helle bekendtgjorde at der efter sammenlægning af revisionsfirmaet med Beierholm kun opereres med en form for revision og at en light form for revision ikke længere er en option. Generalforsamlingen besluttede herefter at valg af revisionsform bortfalder.

Ad 6. Valg af beregningsmetode til fastsættelse af foreningens andelsværdi. Valget af værdiansættelse blev gennemført ved skriftlig afstemning og begrænset til valget mellem Litra A og Litra D. Efter optælling af stemmesedler med 16 stemmer for Litra D og 3 stemmer for Litra A har generalforsamlingen besluttet, at foreningens beregning af andelsværdien ved førstkommende generalforsamling baseres på Litra D.

Formanden takkede revisor Helle Ebsen for hendes orientering og medvirken til en oplysende og værdig gennemførelse af den ekstraordinære generalforsamling.

Formanden takkede de deltagende andelshavere for deres fremmøde og afsluttede herefter generalforsamlingen ved at indbyde alle til et let traktament bestående af smørrebrød og diverse drikkevarer.

Referat godkendt den: 13/12 - 2025

Bestyrelsen:


Lars Mikkelsen, formand/dirigent.


Gerly Christensen, referent


Søren Mandal


Jacob Jensen

Emne: SV: ABF Højen I - udsat
Dato: tirsdag den 11. februar 2025 kl. 09:44:31 Centraleuropæisk normaltid
Fra: Helle Ebsen
Til: 'Lars Peter Nymann Mikkelsen'
Vedhæftede filer: image002.png, image003.png

Nej det er helt bevis - for vi har ikke indarbejdet det i regnskabet for bestyrelsen har valgt hvilken metode i ønsker.

Det er kun dobbelt arbejde at få skrevet det ind for herefter at slette det i ikke ønsker.

Men du kan få min beregning her.

	Litra a	Litra d	Litra c
Egenkapital før eserver	11.532.479	11.532.479	11.532.479
Ejendom anskaffelsessum	28.879.185		
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-28.879.185		
Ejendom offentlig vurdering	0		-28.879.185
Indeksering af offentlige vurdering			27.500.000
Hensættelse til indeksering, 50%	0	1.697.699	0
			-1.379.185
Prioritetsgæld, restgæld	0	18.251.259	18.251.259
Prioritetsgæld, kursværdi		-15.809.699	-15.809.699
Hensættelse til kursudsving på lån	0	441.560	441.560
	11.532.479	13.671.738	10.594.854

	Indskud pr. andel	Oprindelig anskaffelsessum	Litra a pr. andel	Litra A i alt	Litra D pr. andel	Litra D i alt	Litra C pr. andel	Litra C i alt
6 andele	87 kvm	281.000	1.566.000	420.153	498.091	2.998.546	385.993	2.315.961
6 andele	95 kvm	285.000	1.710.000	468.788	543.892	3.263.355	421.487	2.528.922
12 andele	108 kvm	324.000	3.888.000	521.569	618.320	7.418.838	479.164	5.749.971
			7.164.000	1.400.510	1.660.303	13.671.738	1.286.645	10.594.854

Nettoprisindeks	okt-12	98,20	27.500.000
	okt-24	119,90	33.576.884
Indeksering			6.076.884