

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

## SKJOLDHØJKOLLEGIET

Møde nr. 181 den 28. oktober 2019

**Til stede:** Lilian H. Ekström  
Tobias Kaihøj  
Bo Bjerre Jakobsen  
Torben Dreier  
Poul S. Andersen

**Fraværende:** Hans Jørgen Hansen (med afbud)

Desuden deltog fra Kollegiekontoret direktør Per Juulsen, varmemester Tom Jensen, boliginspektør Torben Kragh og som referent Jette Bergendorff.

### **Dagsorden**

**1. Forhandlingsprotokollen**

Revisionsprotokollen

**2. Valg til bestyrelsen**

**3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**

**4. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2018/19.**

Herunder også orientering om regnskabet for Skjoldhøj Bar & Café.

**5. Kapitalforvaltning**

**6. Kollegiets drift**, herunder bl.a. orientering om ukrudtsbekæmpelse uden pesticider

a. Udvidelse af solcelleanlæg

**7. Evt.**

## **Ad 1. Forhandlingsprotokollen**

Referat af møde 180 blev godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

**Revisionsprotokollen** – Udover protokollat i tilknytning til årsregnskabet, som er udsendt fra revisor til bestyrelsesmedlemmerne via Penneo, var der ikke yderligere tilføjelser til revisionsprotokollen.

## **Ad 2. Valg til bestyrelsen**

Der er ingen ændringer og bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Lilian H. Ekström	(valgt af beboerne)
Menige medlemmer	Tobias Kaihøj	(valgt af beboerne)
	Hans Jørgen Hansen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Bo Bjerre Jakobsen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Torben Dreier	(udpeget af Aarhus Byråd)
	Poul S. Andersen	(udpeget af Aarhus Byråd)

### **Ad 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**

Bestyrelsen bemyndigede Beboerrådet til at udpege en beboer. Bestyrelsen orienteres om valget pr. email.

### **Ad 4. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2018/19**

Årsregnskab var lagt på WebZonen sammen med indkaldelsen. Torben Kragh gennemgik regnskabet og fremhævede bl.a.:

Årets resultat er et **overskud på 2.384.557 kr.**

**Nettoprioritetsydelse** – Posten er ydelser på lån.

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Denne post indeholder oprindelige lån som er udløbet.

**Renteudgifter i øvrigt** – Disse udgifter er realiseret kurstab i forbindelse med salg samt porteføljemanagementgebyr, dette skal sammenholdes med posten "Renteindtægter".

**Vandforbruget** – Der har været et mindre forbrug end budgetteret på 8.182 m<sup>3</sup> svarende til ca. 423.000 kr.

**Varme** – Der er brugt 1.192 MWh mindre end budgetteret, besparelsen på ca. 1.210.000 kr. skyldes, at det har været et mildt år og et større prisfald.

**Elforbruget** – Der er brugt 301.332 kWh mindre end budgetteret, hvilket svarer til ca. 884.000 kr. Der var ikke taget højde for solcelleanlægget i budgettallene.

**Ejendomsfunktionær** - Der er et merforbrug på ca. 75.000 kr. primært pga. at der var et overlap af fra-trædende og nyansat varmemester.

**Rengøring indvendig** - Der har været et mindre forbrug på ca. 150.000 kr. end budgetteret.

**Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse** - Detaljerede oplysninger kan ses i referatet fra driftsmøde nr. 44 som er udsendt pr. e-mail til bestyrelsen.

**Almindelig vedligeholdelse** – Der er brugt ca. 1.200.000 kr. mindre end budgetteret. Der er fokus på at optimere alt arbejde, som varmemestrene selv kan udføre.

**Tab på fraflyttede** – Der er et tab på 66.224 kr., som dækkes af henlæggelserne. Der henlægges 136.276 kr. så henlæggelserne svarer til ca. 50 % af de fordringer, der ligger ved advokat.

**Lejetab** – Der har været et lejetab på 2.289.630 kr.

**Diverse udgifter** – Indeholder bl.a. personaleudgifter og udgift til advokat.

**Telefon** – Udgift til abonnement, telefoner, iPads og samtaler.

**Beboerfaciliteter** – Denne post indeholder dels løn til beboerrådgiver, udgifter til vagtordning samt det beløb, som beboerrådet råder over til bl.a. afholdelse af beboerarrangementer.

### **Indtægter**

**Andre lejeindtægter** – Posten indeholder indtægt ved udlejning af Brugsen, køkken og varmemesterbolig.

**Renteindtægterne** – Denne post indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster samt rente på værdipapirer. Der har været en samlet netto forrentning på ca. 1 % mod den budgetterede på 0,5 %.

**Diverse indtægter** – Denne post indeholder hovedsageligt indtægtsføring af ydelser på udamortiserede lån, uafhængt depositum samt gamle fordringer, som er indbetalt efter afskrivning.

**Driftssikring** – Det er et løbende driftstilskud fra stat og kommune, som i dette regnskab er på 992.967 kr.

**Årets resultat** er et overskud på **2.384.557 kr.** hvoraf 9.531 kr. overføres til **tabs- og vindingskontoen** (se note 21 - denne konto må max. indeholde et beløb, som svarer til 2 % af kollegiets samlede udgifter) og 1.476.925 kr. til afvikling af underfinansiering (solcelleanlægget er dermed afskrevet) og de resterende 898.101 kr. overføres til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Der henvistes til **spørgeskemaets** afkrydsninger og Torben Kragh gennemgik noterne til pkt. 3, 5, 8, 9 samt pkt. 11, hvor der gøres opmærksom på at der i 2020 udløber 14 statslån på samlet 82.200.627 kr.

Kollegiekontoret har modtaget et varslingsbrev fra Udbetaling Danmark med besked om, at kollegiets statslån på 82.200.627 kr. skal indfries den 17.4.2020. Varslingsbrevet er lagt på WebZonen.

**Revisionsprotokollen** – Revisors gennemgang har ikke givet anledning til forbehold eller kritiske bemærkninger.

Bestyrelsen **godkendte** årsregnskabet for kollegiet, og bestyrelsens medlemmer underskriver regnskabet i Penneo.

**Revisionsprotokollen** vedr. årsregnskabet underskrives af bestyrelsens medlemmer i Penneo.

## Regnskab for Skjoldhøj Bar og Cafe

Der var til orientering udsendt udkast til årsrapport for Skjoldhøj Bar.

Der er et **overskud** på 32.718 kr.

Per Juulsen informerede om, at Kollegiekontoret pr. 1.8.19 ikke længere udfører bogføring og laver regnskab for Baren.

Formanden oplyser, at baren vil fortsætte som ambaselskab og de vil finde et revisionsfirma, som skal stå for bogføring og udarbejdelse af regnskab.

### **Udkastet til barens regnskab tages til efterretning.**

Bestyrelsen **forhåndsgodkender** en vedtægtsændring for Baren, hvor krav om statsautoriseret revisor ændres til at samarbejdet sker med en registreret revisor. De ændrede vedtægter sender beboerrådet til bestyrelsen til orientering.

## **Ad 5. Kapitalforvaltning**

De indhentede 4 tilbud på forvaltning samt notat med indstilling var lagt på WebZonen.

Der er indhentet tilbud fra Jyske Bank, Spar Nord, Handelsbanken og Sydbank.

Forskellene i afkast afspejler forskellige konkrete investeringsbeslutninger inden for samme segment af primært realkreditobligationer og i mindre grad statsobligationer.

Da Alm. Brand Bank generelt har opnået det ringeste afkast, og da en ændring i deres investeringsstrategi ikke har haft effekt, så indstiller administrationen til, at der i stedet indgås aftale med Jyske Bank.

Jyske Banks lidt bedre resultater afspejler efter vores vurdering, at banken i kapitalforvaltningen udnytter sin særlige viden om obligationsmarkedet som samtidig obligationsudsteder via Jyske Realkredit (tidligere BRF). Denne fordel vurderes at opveje et lidt højere forvaltningsgebyr.

Muligheder blev drøftet og på spørgsmålet om hvorfor Arbejdernes Landsbank ikke er en del af dette udbud, svarede Per Juulsen, at de allerede forvalter ca. halvdelen af de 4 selvejende kollegiers midler. Per Juulsen præciserede indenfor hvilke rammer investeringer kan ske jf. lovgivning for kapitalforvaltning for selvejende, støttede kollegier.

### **Bestyrelsen besluttede at følge indstillingen om skifte til Jyske Bank.**

Poul S. Andersen ønsker, at få ført til referat, at han er imod beslutningen af moralske/etiske årsager.

## Ad 6. Kollegiets drift

**Lejetab** – Per Juulsen oplyste at tabet er steget meget det seneste år og udviklingen forventes at fortsætte. Der er pt. mange tomme lejemål og i indeværende regnskabsår forventes et lejetab op mod 3 – 4 mio. kr.

I august – oktober 2019 har der været et samlet lejetab på 363.000 kr. mod 12.000 kr. i samme periode 2018.

Der er **statslån** for ca. 82 mio. kr. som skal indfries i april 2020. Oprindeligt har det været meningen at kollegiet kan optage realkreditlån til indfrielse af statslån og at disse kan afdrages over 30 år.

Om det er muligt for Skjoldhøjkollegiet i nuværende situation skal undersøges, og Per Juulsen foreslår at der nu indhentes tilbud om lån fra realkreditinstitutter.

Per Juulsen orienterede også om en ca. 13 år gammel ansøgning om ombygning og modernisering til lejligheder, som ligger ubehandlet ved Aarhus Kommune.

Re-finansieringen kan måske genoplive ansøgningen, særligt hvis kollegiet ikke kan få bevilliget lån ved kreditforeningsinstitutterne pga. udlejningssituationen og/eller den langsigtede udsigt for kollegiet.

Forskellige scenarier blev drøftet og på forespørgsel svarede Per Juulsen, at selvom kollegiets værdi og grundværdi er stor, kan der ikke blot sælges en del fra, for at skabe kapital.

Den store grundværdi er heller ikke længere en garanti for at kreditforeninger vil vurdere, at der er tilstrækkelig sikkerhed for tilbagebetaling, da kollegiets fremtidige udlejningssituation må vurderes meget usikker.

Hvis der ikke kan optages realkreditforeningslån, så må der søges en politisk løsning og Per Juulsen foreslår, at det afklares snarest om det er muligt at optage lån. Det svar forventes at kunne sendes til bestyrelsen inden jul, hvorefter situationen vurderes i forhold til, om bestyrelsen skal mødes ekstraordinært inden næste ordinære møde.

På kort sigt kan der være øget mulighed for udlejning til personkreds udenfor den normalt tilladte.

På forespørgsel om det er forsvarligt at låne med de fremtidsudsigter der er for kollegiet, svarer Per Juulsen bekræftende, idet kollegiets ejendom giver sikkerhed for lånet.

**Ukrudtsbekæmpelse** – Det er besluttet at Kollegiekontoret ikke bruger pesticider til ukrudtsbekæmpelse.

Konsekvensen er bl.a. at man enten kan lade ukrudtet gro eller indføre manuel bekæmpelse i form af f.eks. brænding, skum med varmt vand eller manuelt at fjerne ukrudt med lugejern. og det bliver en kombination af dette.

**Udvidelse af solcelleanlæg** – Torben Kragh havde udarbejdet bilag, som var udsendt med driftmøderferatet. 1. etape er nu fuldt afskrevet og det er nu en mulighed, at udvide anlægget, så en større del af

eget forbrug kan dækkes. Anlægget forventes tilbagebetalt om max. 10 år.

Da afkastet pt. af egne midler er meget lille, så er det god økonomi i at låne af egne midler til et solcelle- anlæg.

Beboerrådet indstiller forslaget til godkendelse til bestyrelsen.

**Bestyrelsen vedtog forslaget.**

## **Ad 7. Evt.**

Intet.

Mødet slut kl. 11.30

Referent: Jette Bergendorff

---

Formanden