

# Referat



Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

## Repræsentantskabsmøde onsdag den 2. november 2022, kl. kl. 17.00 på administrationskontoret, Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup

**Til stede:** David Nielsen-Ourø, Vibeke Nielsen, Jena Madsen, Orla Neumann, Anja Kølbæk Andreasen, Freddy Nilsson, Leif Hansen, Gert Jensen, Bent Nielsen, Steen Graven Ravn

**Afbud:** Mathias Helleberg Hagstrøm

**KAB:** Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, revisor Søren Enøe-Jensen

### Indholdsfortegnelse

1. Velkomst ved formanden.....	3
2. Godkendelse af forretningsorden .....	3
3. Valg af dirigent.....	3
4. Nedsættelse af stemmeudvalg.....	4
5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2021-2022.....	4
6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2021-2022 med tilhørende revisionsprotokol .....	5
7. Forelæggelse af selskabets driftsbudget for 2023-2024 .....	8
8. Behandling af eventuelle indkomne forslag .....	8
9. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen .....	10
10. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen.....	11
11. Valg af medlemmer samt suppleanter til KAB's repræsentantskab .....	11
12. Valg af revisor .....	12
13. Eventuelt.....	13

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 2. november 2022

Udsendt den 16. november 2022

Bilag 1: Forretningsorden .....	3
Bilag 2: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2021-2022 .....	5
Bilag 3: Selskabets og afdelingernes regnskab 2021-2022 .....	7
Bilag 4: Revisionsprotokol .....	7
Bilag 5: Budget 2023/2024 .....	8
Bilag 6: Økonomisk oversigt over opførelse af nyt administrationskontor .....	10

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

### 1. Velkomst ved formanden

*David Nielsen-Ourø bød velkommen, og der var en kort præsentation af medlemmerne.*

### 2. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender forretningsordenen.

#### Beslutning

*Anja Kølback Andreasen foreslog en ændring til § 3 i forretningsordenen, så udsagnet om dirigenten ikke er kønnet. Repræsentantskabet vedtog at teksten ændres til en kønsneutral formulering.*

Bilag 1: Forretningsorden

### 3. Valg af dirigent

Repræsentantskabet vælger i henhold til forretningsordenen en dirigent.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger en dirigent.

#### Beslutning

*David Nielsen-Ourø blev valgt som dirigent.*

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

### 4. Nedsættelse af stemmeudvalg

Repræsentantskabet nedsætter et stemmeudvalg.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet nedsætter et stemmeudvalg.

#### Beslutning

*Leif Hansen og Jenna Madsen blev valgt til stemmeudvalg.*

### 5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2021-2022

Organisationsbestyrelsens årsberetning for perioden fra den 1. juni 2021 til 31. maj 2022 vedlægges som bilag. Beretningen suppleres med uddybende kommentarer på mødet.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens årsberetning.

#### Beslutning

*David Nielsen-Ouro og Lisa Fomsgaard Nielsen præsenterede kort årsberetningen.*

*Anja Kølback Andersen spurgte ind til, om der stadig er fokus på "Pas på huslejen" – med tanke på de huslejestigninger, der trådte i kraft den 1. juni 2022. David Nielsen-Ouro og Lisa Fomsgaard Nielsen forsikrede om, at der stadig er fokus på huslejen, og at der til stadighed ses på, om der kan effektiviseres. Det er dog vigtigt at påpege, at der samtidig er en masse bygningsmæssige udfordringer, der kræver handling.*

*Steen Graven Ravn spurgte ind til, hvordan servicemedarbejdernes tid og løn fordeles. Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede om, at alle medarbejdere er ansat i Glostrup Ejendomsselskab, og udgiften til lønningerne fordeles mellem afdelingerne i forhold til størrelse. Det betyder i det daglige, at selvom medarbejderne har hver deres område at holde, så arbejdes der på tværs af afdelingerne som et team – både ved ferie, sygdom og større opgaver.*

*Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.*

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

Bilag 2: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2021-2022

### 6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2021-2022 med tilhørende revisionsprotokol

Som bilag er fremsendt et hæfte, der indeholder selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. juni 2021 til 31. maj 2022 med status pr. sidstnævnte dato.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender årsregnskaberne for 2021-2022 samt tager revisionsprotokollen til efterretning.

#### Beslutning

*Lisa Fomsgaard Nielsen redegjorde kort for årsregnskaberne herunder underskud i alle afdelinger, og hvordan ændringen i driftsbekendtgørelsen medfører, at den del af årets resultat, der vedrører kursreguleringer (manglende afkast), kan overføres til henlæggelserne. På denne måde påvirkes boligafdelingernes leje ikke direkte af negative kursreguleringer.*

*Orla Neumann kommenterede de mange over- eller underfinansierede sager. Revisor samt kundechefen kommenterede, at dette emne desuden er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen, og administrationen lovede, at det bliver bragt på plads.*

*Revisor Søren Enøe-Jensen orienterede om revisionsprotokollen, hvor der er givet blanke pategninger og ikke er fundet tegn på besvigelser. Revisor bemærkede igen, at der skal sættes fokus på forbedringssagerne, så de bliver afsluttede.*

*Revisor bemærkede desuden, at KAB har ændret princip ved fraflytninger, så sagerne nu bliver sendt til inkasso med det samme.*

*Orla Neumann spurgte ind til de godt 260.000 kr., der er angivet som rådighedsbeløb. Revisor forklarede, at en stor del af dette beløb er fra selskabslokalerne. Revisor anbefaler, at disse midler bliver overført til selskabets konto og investeres. Lisa Fomsgaard Nielsen følger op overfor KAB's økonomiteam.*

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 2. november 2022

Udsendt den 16. november 2022

*Efter mødet har revisor sendt følgende oversigt over fordelingen af rådighedsbeløb.*

*46000: konto 732-223 – bestyrelsen, saldo pr. 31.05.2022, 1.861,64 kr.*

*46002: konto 307-210 – bestyrelsen, saldo pr. 31.05.2022, 4.402,88 kr.*

*46002: konto 307-202 – ejendomskontoret, saldo per 31.05.2022, 20.629,24 kr.*

*46005: konto 307-210 – ejendomskontoret, saldo pr. 31.05.2022, 26.720,28 kr.*

*46005: konto 307-215 – bestyrelsen, saldo pr. 31.05.2022, 13.384,84 kr.*

*46005: konto 307-202 – selskabslokaler, saldo pr. 31.05.2022, 192.841,04 kr.*

*Derudover er endnu en konto, som ikke er linket op i Unik endnu:*

*Konto 1288-5679, fuldmagt er oplyst til Susanne Sauerberg, 694,34 kr.*

*Det giver i alt 260.534,26 kr.*

*Steen Graven Ravn stillede spørgsmål til udgifter/indtægter for selskabslokalerne og gæsteboligerne. Det blev drøftet, hvorledes lokalerne kører rundt økonomisk. Det blev aftalt, at administrationen skal udarbejde en mere detaljeret oversigt over indtægter/udgifter, antal udlejninger mm. og præsentere det for den nye afdelingsbestyrelse. Bent Nielsen vil gerne have det samme udarbejdet for Engbrydeparkens lokaler.*

*Anja Kølbæk Andreasen tilføjede, at den tidligere afdelingsbestyrelse i Glostrup Vestergård har talt om at lade Engbrydeparken benytte selskabslokalet, men der var ikke stemning for dette.*

*Repræsentantskabet godkendte herefter årsregnskaberne og tog revisionsprotokollen til efterretning.*

Regnskaberne er opstillet således, at en sammenligning med årets budgettal er mulig, og endvidere er budgettallene for det kommende år vist i en særlig kolonne.

Som det ses af regnskaberne, er der underskud i alle afdelinger. De primære årsager til underskuddene er stigende vand- og renovationsudgifter samt ikke mindst store renteudgifter og manglende renteindtægter.

De store renteudgifter kommer i kølvandet på rentestigninger i kampen mod den stigende inflation i samfundet og ses desværre i alle boligorganisationer.

Landbyggefonden har, for at modvirke dette, ændret i driftsbekendtgørelsen, så der ændres i den måde, boligafdelinger skal behandle kursreguleringer af de investerede midler på. De tidligere indregningskriterier for afkast på investerede midler foreskrev, at det



## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

faktiske afkast både positivt og negativt skulle henføres til boligorganisationens og afdelingernes resultatopgørelse. Dette vil i år med positivt afkast medføre en ikke budgetteret indtægt i afdelingerne. Hvis det positive afkast fortsætter i flere år, ville det medføre, at afdelingerne nedsætter huslejen. Ved negative afkast, som det ses pt., vil det omvendte forekomme, og det ville medføre relativt store udsving i huslejerne.

Efter ændringen i driftsbekendtgørelsen betyder det for Glostrup Ejendomsselskabs boligafdelinger, at den del af årets resultat, der vedrører kursreguleringer, kan overføres til henlæggelserne. På denne måde påvirkes boligafdelingernes leje ikke direkte af negative kursreguleringer.

### **46000 Glostrup Ejendomsselskab**

Driftsregnskabet balancerer med 18.756.683 kr. og slutter med et underskud på 765.233 kr. Status balancerer med 72.657.238 kr., og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 9.787.918 kr. svarende til gennemsnitlig 9.465 kr. pr. lejemål.

### **46001 Glostrup Vestergård I**

Driftsregnskabet balancerer med 7.046.426 kr. og slutter med et underskud på 300.400 kr., der udlignes fra opsamlet resultat. Status balancerer med 15.271.639 kr.

### **46002 Engbrydeparken**

Driftsregnskabet balancerer med 12.419.445 kr. og slutter med et underskud på 509.087 kr., der udlignes fra opsamlet resultat. Status balancerer med 47.246.898 kr.

### **46003 Glostrup Vestergård II**

Driftsregnskabet balancerer med 13.075.335 kr. og slutter med et underskud på 922.732 kr., der udlignes fra opsamlet resultat. Status balancerer med 27.436.891 kr.

### **46004 Glostrup Vestergård III**

Driftsregnskabet balancerer med 10.154.520 kr. og slutter med et underskud på 1.104.702 kr., der udlignes fra opsamlet resultat. Status balancerer med 30.882.632 kr.

### **46005 Glostrup Vestergård IV**

Driftsregnskabet balancerer med 23.900.590 kr. og slutter med et underskud på 2.263.886 kr., der udlignes fra opsamlet resultat. Status balancerer med 90.157.141 kr.

### **46007 Glostrup Vestergård Selskabslokale**

Driftsregnskabet balancerer med 274.239 kr. Status balancerer med 1.495.730 kr.

Bilag 3: Selskabets og afdelingernes regnskab 2021-2022

Bilag 4: Revisionsprotokol

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

### 7. Forelæggelse af selskabets driftsbudget for 2023-2024

Der er udarbejdet driftsbudget for tiden 1. juni 2023 til 31. maj 2024 for Glostrup Ejendomsselskab.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender selskabets driftsbudget for 2023-2024.

#### Beslutning

*Lisa Fomsgaard Nielsen kommenterede indledningsvis selskabets driftsbudget for 2023-2024.*

*Repræsentantskabet godkendt selskabets driftsbudget for 2023-2024.*

Driftsbudgettet udviser en forventet budgetreserve på 67.000 kr. og balancerer med 13.278.000 kr. Bruttoadministrationsudgifterne på i alt 5.651.000 kr. er afgørende for fastsættelse af administrationsbidragene i de enkelte afdelinger. Administrationsbidraget pr. lejemål for budgetår 2023-2024 udgør således i gennemsnit 4.950 kr., hvilket er en stigning på 2,48 % i forhold til indeværende budgetår 2022-2023.

Bilag 5: Budget 2023/2024

### 8. Behandling af eventuelle indkomne forslag

#### Opgørelse af sagen om nyt administrationskontor og frasalg af grund til Rema1000

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender:

- den vedlagte oversigt over sagen om opførelse af nyt administrationskontor og frasalg af grund til Rema1000
- at det årlige tilskud på 51.234 kr. til Glostrup Vestergård III stopper ca. 8 år tidligere end oprindelig antaget, det vil sige i 2047 i stedet for i 2055. Årsagen til dette skal findes i, at afdelingen i regnskabsåret 2018-2019 fik udbetalt for meget tilskud på i alt 404.007 kr.



## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

### Beslutning

*Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede om sagen samt gennemgik den udarbejdede oversigt om opførelse af nyt administrationskontor og frasalg af grund til Rema1000.*

*Repræsentantskabet godkendte herefter den vedlagte oversigt over sagen, samt at det årlige tilskud på 51.234 kr. til Glostrup Vestergård III stopper ca. 8 år tidligere end oprindelig antaget, det vil sige i 2047 i stedet for i 2055.*

### Baggrund

Sagen om opførelse af nyt administrationskontor og frasalg af grund til Rema1000 er flere gange blevet behandlet af organisationsbestyrelsen – bl.a. den 27. maj 2020, den 2. september 2020 og den 21. oktober 2020. Det er aftalt med organisationsbestyrelsen, at administrationen udarbejder en samlet oversigt over sagen. Denne oversigt er vedlagt som bilag. I oversigtens side 2 ses udgifter og indtægter ved opførelsen af nyt ejendoms-kontor, mens side 3 giver et overblik over salg af grund. På side 4 i oversigten ses udviklingen i salgsprovenu samt afdelingens tab/besparelser over årene.

Som det ses af oversigtens side 2, har der været udgifter for 4.374.467 kr. ved opførelsen af nyt ejendoms-kontor, mens der har været indtægter for i alt 4.008.575 kr. Dermed har der været et overforbrug på 365.892 kr. Som det er angivet under finansiering, er denne overskridelse behandlet af organisationsbestyrelsen den 2. september 2020, hvor overskridelsen blev godkendt og anvist til at blive betalt af selskabets dispositionsfond.

Som det ses af side 3, har der været et samlet provenu ved salg af grund på 7.499.600 kr. Der er blevet indfriet lån med tilhørende låneomkostninger for i alt 5.396.663 kr. Det resterende provenu på i alt 2.102.937 kr. anvendes som aftalt til at give afdeling 46004, Glostrup Vestergård III, årlige tilskud på baggrund af lejetab fra de tidligere erhvervslejemål.

På side 4 ses i figur 1 udviklingen i salgsprovenu over årene, mens figur 2 viser afdelingens tab/besparelser – både med antagelser ved vedtagelsen i 2016 samt udviklingen i de næste regnskabsår. Figur 3 viser nødvendige foretagne korrektioner for henholdsvis regnskabsår 2018-2019, 2019-2020 og 2020-2021, idet der har været indregnet for store tilskud og erhvervslejeindtægter i afdelingens budgetter.

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2020, at når der var udarbejdet en samlet økonomioversigt, så skal det indstilles til repræsentantskabet, at det for meget udbetalte tilskud til Glostrup Vestergård III (46004) i regnskabsåret 2018-2019 på i alt 404.007 kr. modregnes således, at tilskuddet til afdelingen stopper ca. 8 år tidligere, det vil sige i 2047 i stedet for i 2055. Det for meget udbetalte tilskud indgik som en del af afdelingens overskud på i alt 536.336 kr. Årsagen til udbetalingen er, at budgettet ikke var tilrettet efter de faktiske forhold.

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

Bilag 6: Økonomisk oversigt over opførelse af nyt administrationskontor

### 9. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Af Glostrup Ejendomsselskabs vedtægter § 10 fremgår det, at organisationsbestyrelsen består af fem medlemmer inklusive formanden, der vælges blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Desuden fremgår det af vedtægterne, at halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer er på valg hvert år, og formanden er på valg hvert andet år.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger tre medlemmer til organisationsbestyrelsen.

#### Beslutning

*David Nielsen-Ourø orienterede forsamlingen om, at han ikke modtager genvalg til organisationsbestyrelsen. Vibeke Nielsen og Orla Neumann modtager gerne genvalg.*

*Anja Kølback Andreasen stillede op til den ledige plads i organisationsbestyrelsen, og da der ingen modkandidater var, blev Anja Kølback Andreasen valgt.*

*Efter repræsentantskabsmødet konstituerede organisationsbestyrelsen sig selv og har følgende sammensætning:*

<i>Formand Vibeke Nielsen</i>	<i>på valg 2024</i>
<i>Næstformand Mathias Helleberg Hagstrøm</i>	<i>på valg 2023</i>
<i>Medlem Orla Neumann</i>	<i>på valg 2024</i>
<i>Medlem Anja Kølback Andreasen</i>	<i>på valg 2024</i>
<i>Medlem Jena Madsen</i>	<i>på valg 2023</i>

#### Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

Formand	David Nielsen-Ourø	På valg: 2022
Næstformand	Mathias Helleberg Hagstrøm	2023
Medlem	Jena Madsen	2023
Medlem	Orla Neumann	2022
Medlem	Vibeke Nielsen	2022

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

På valg er derfor David Nielsen-Ourø, Orla Neumann og Vibeke Nielsen.

### 10. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

I henhold til § 10 i vedtægterne skal der samtidig med valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen ske valg af suppleanter for disse.

#### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger suppleanter til organisationsbestyrelsen.

#### Beslutning

*Steen Graven Ravn og Freddy Nilsson stillede op som suppleanter. Gert Jensen stillede op som suppleant for Engbrydeparken.*

*Sammensætningen af suppleanter ser således ud:*

<i>Steen Graven Ravn</i>	<i>1. suppleant</i>
<i>Freddy Nilsson</i>	<i>2. suppleant</i>
<i>Gert Jensen</i>	<i>Suppleant for Engbrydeparken</i>

Der skal vælges tre suppleanter henholdsvis en fra Engbrydeparken og to fra Glostrup Vestergård.

### 11. Valg af medlemmer samt suppleanter til KAB's repræsentantskab

Glostrup Ejendomsselskab har tre medlemmer af KAB's repræsentantskab. På Glostrup Ejendomsselskabs repræsentantskabsmøde den 4. november 2020 godkendte repræsentantskabet et princip om, at formanden for organisationsbestyrelsen automatisk er medlem af KAB's repræsentantskab. Det tilstræbes, at formændene for afdelingsbestyrelserne bliver valgt som medlemmer af KAB's repræsentantskab.

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 2. november 2022

Udsendt den 16. november 2022

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger tre medlemmer til KAB's repræsentantskab. Desuden indstilles det, at repræsentantskabet vælger to suppleanter.

### Beslutning

*Vibeke Nielsen, Jena Madsen og Freddy Nilsson blev valgt som medlemmer af KAB's repræsentantskab.*

*Steen Graven Ravn og Anja Kølbæk Andreassen blev valgt som suppleanter.*

Hvis der er personsammenfald, eller hvis en af de nævnte er medlem af KAB's bestyrelse (og dermed naturligt medlem af KAB's repræsentantskab), så besluttet det på repræsentantskabsmødet, hvem den/de ledige pladser skal gå til.

Da organisationsbestyrelsesformand David Nielsen-Ourø er medlem af KAB's bestyrelse, og dermed allerede medlem af KAB's repræsentantskab, skal der vælges tre medlemmer til KAB's repræsentantskab.

Derudover skal der vælges to suppleanter til KAB's repræsentantskab.

På valg er Vibeke Nielsen, Per Alø Nielsen og Jena Madsen. Der er ikke valgt suppleanter.

## 12. Valg af revisor

Der stilles forslag om valg af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2022-2023.

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af revisor.

### Beslutning

*Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.*

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 2. november 2022  
Udsendt den 16. november 2022

### 13. Eventuelt

*Steen Graven Ravn spurgte om, hvilke udvalg der eksisterer i Glostrup Vestergård. David Nielsen-Ouro opsummerede, hvilke udvalg der hidtil har været i regi af den tidligere afdelingsbestyrelse. Der var et legepladsudvalg, et træudvalg, et vaskeriudvalg, et rengøringsudvalg samt et aktivitetsudvalg.*

*Bent Nielsen spurgte, om der er noget nyt om Stofa. David Nielsen-Ouro orienterede om tankerne om fiber og IoT (Internet of things), som organisationsbestyrelsen arbejder med.*

*Gert Jensen spurgte om den lille TV-pakke fra Stofa er obligatorisk. Det er den ikke, man kan godt opsige TV-pakken, men skal dog stadig betale et lille beløb hver måned til driften af antenneforeningen.*



