

**KOLLEGIEKONTORET I AARHUS**

5. november 2014

jb@kollegiekontoret.dk

Tlf.nr. 8732 8312

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

## **SKJOLDHØJKOLLEGIET**

Møde nr. 171 den 30. oktober 2014 kl. 10.00

**Til stede:** Søren Ahlers  
Hans Jørgen Hansen  
Bo Bjerre Jakobsen  
Torben Dreier

**Fraværende:** Claus Gumprecht

Desuden deltog fra Kollegiekontoret varmemester Ernst J. Sørensen, direktør Per Juulsen, boliginspektør Torben Kragh og Jette Bergendorff.

### Dagsorden

- 1. Forhandlingsprotokollen**  
Revisionsprotokollen
- 2. Valg til bestyrelsen**
- 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**
- 4. Meddelelser**
- 5. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2013/2014**  
Herunder orientering om regnskabet for Skjoldhøj Bar & Café
- 6. Kollegiets drift**
- 7. Evt.**

## Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Referatet af møde 171 blev godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

Udover det fra revisoren udsendte protokollat i tilknytning til årsregnskabet som gennemgås under pkt. 5, var der udsendt revisionsprotokollat vedr. "Revision i årets løb" som blev underskrevet af bestyrelsen samt vedr. "Ajourføring af afsnit om revisionens formål samt pligter for ledelse og revisor m.v." som blev tiltrådt og underskrevet af bestyrelsen og af direktør Per Juulsen.

## Ad 2. Valg til bestyrelsen

Den tidligere formand er flyttet og beboerrådet har konstitueret sig med Søren Ahlers som ny formand. Beboerne på kollegiet har valg på dagsordenen til beboermødet i november hvor beboerne vil vælge yderligere et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen valgte Søren Ahlers som formand og bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Søren Spangsberg Ahlers	(valgt af beboerne)
Menige medlemmer	vakant	(valgt af beboerne)
	Hans Jørgen Hansen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Bo Bjerre Jakobsen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Torben Dreier	(udpeget af Aarhus Byråd)
	Claus Gumprecht	(udpeget af Aarhus Byråd)

Referat af beboermødet med information om nyvalg sendes til [jb@kollegiekontoret.dk](mailto:jb@kollegiekontoret.dk)

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

Bestyrelsen valgte Søren S. Ahlers.

## Ad 4. Meddelelser

Der var udsendt følgende meddelelser som Per Juulsen gennemgik:

### Regelændringer på vej

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har nedsat et udvalg med opgaven at fremlægge forslag til forenkling og modernisering af regelsættet vedrørende offentligt støttede ungdomsboliger. Udvalget er fremkommet med en række forslag under 4 hovedtemaer:

1. Den berettigede personkreds til ungdomsboliger
2. Organiseringen af fælles anvisning
3. Driftsvilkår
4. Det kommunale tilsyn

Forslagene sigter mod at harmonisere reglerne, så selvejende kollegier i højere grad ligestilles med almene ungdomsboliger. Grundlæggende ændres dog ikke på de selvejende kollegiers organisation og vilkår som selvstændige institutioner.

### Kapitalforvaltning

De selvejende kollegiers kapitalforvaltning er siden 2012/13 (ligesom Kollegiekontorets) opdelt på to forvaltere – Sirius og Alm. Brand Bank. Opdelingen er sket for at mindske afhængigheden af én forvalters vurderinger af markedsudviklingen. Opdragene til forvalterne er ens: at opnå det bedst mulige afkast samtidig med en begrænsning af risiko.

De seneste 5 regnskabsårs afkast fordelt på forvaltere fremgår af følgende tabel (de selvejende kollegiers afkast afviger kun marginalt fra hinanden, hvorfor Skjoldhøjkollegiets er vist).

### Afkast fra kapitalforvaltning

Forvalter/år	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Sirius **	5,90 %	-0,15 %	3,78 %	1,81 %	1,95 %
Alm. Brand**				*0,69 %	3,15 %
Danske Bank	3,81 %	1,54 %	4,59 %	1,49 %	2,38 %
Nykredit	*3,59 %	1,54 %	7,86 %	1,67 %	3,64 %

\*: For ca. ½ år

\*\* : Skjoldhøjkollegiet

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

Der findes en række kapitalforvaltere på markedet, som har specialiseret sig i forvaltning af støttet boligbyggeris opsparing. Der er derfor rig mulighed for at skifte forvalter, såfremt de opnåede resultater ikke findes tilfredsstillende.

## Ad 5. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2013/14

Der var, sammen med indkaldelsen, udsendt årsregnskab til bestyrelsen samt revisionsprotokol direkte fra revisoren. Torben Kragh gennemgik regnskabet og fremhævede bl.a.:

Årets resultat er et **overskud på 3.878.475 kr.**

**Nettoprioritetsydelse** – Ydelser på lån.

**Renteudgifter i øvrigt** – Disse udgifter er realiseret kurstab i forbindelse med salg og udtræk (2.177.764 kr.) samt kurtage ved obligationshandel (139.858 kr.) – dette skal sammenholdes med posten Renteindtægter.

**Vandforbruget** – Der har været en besparelse på ca. 340.000 kr. pga. et mindre forbrug end budgetteret.

**Renovation** – Der var en besparelse på ca. 82.000 kr., boligbidrag og behandlingspris er blevet mindre.

**Varme** – Der er brugt 945.000 kr. mindre end budgetteret pga. den meget varme vinter.

**Elforbruget** – En besparelse på ca. 478.000 kr. i forhold til budgettet.

**Rengøring indvendig og alm. vedligehold** – Der er bl.a. brugt ca. 113.000 kr. på ekstra rengøring (rengøring i fællesarealer for værelser som ikke var udlejede) og to årlige vinduespuddninger for hele kollegiet.

**Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse** - Detaljerede oplysninger kan ses i referatet fra driftsmøde nr. 35, som er udsendt pr. e-mail til bestyrelsen.

**Tab på fraflyttede** – Der har været tab på ca. 81.000 som dækkes af henlæggelserne og der hensættes kun 3.373 kr. i dette regnskabsår, det giver en saldo på henlæggelseskontoen som svarer til 50 % af det beløb som er sendt til advokat.

**Lejetab** – Der har været et lejetab på 514.073 kr.  
Per Juulsen oplyste at årsag til at lejetabet ikke er større i høj grad skyldes udlejning til håndværkere. Der var 297.000 kr. i lejeindtægt fra håndværkerne.  
Håndværkerne tilbydes b-lejlighederne på tidsbegrænsede kontrakter som udløber 15. august eller 1. september, så boligerne kan lejes ud til studerende ved studiestart.

**Telefon** – Der er bl.a. indkøbt fastnettelefoner til nogle boliger.

**Særlige serviceydelser** – Årsagen til differencen mellem budget og regnskab er en større del af årets udgift end forventet var dækket af tilskud fra staten.

**Diverse udgifter** – Indeholder primært udgift til vagtordning.

**Beboerfaciliteter** - Et af beboerne fastsat beløb, som beboerrådet råder over til afholdelse af beboerarrangementer, samt udgift til drift af vaskeri. Der er brugt ca. 238.000 kr. til beboerrådsarrangementer.

## **Indtægter**

**Renteindtægterne** – Der har været en større renteindtægt end budgetteret og der har været en realiseret kursgevinst ved udtræk og salg af obligationer på 1.408.981 kr.

**Diverse indtægter** – Denne post indeholder hovedsageligt indtægtsføring af ydelser på udamortiserede lån. Der indgår også en indtægt på 55.267 kr. for inddrevne fordringer, som var afskrevet.

**Driftssikring** – Løbende driftstilskud fra stat og kommune.

**Årets resultat** er et overskud på **3.878.475 kr.** som overføres til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Der overføres ikke til tabs- og vindingskontoen i år – derimod trækkes der 20.677 kr. fra kontoen som overføres til henlæggelserne, da der maksimalt må stå 2 % af årets udgifter på denne konto. Saldoen på tabs- og vindingskontoen er herefter på det maksimale 665.089 kr.

Der henvistes til spørgeskemaets afkrydsninger, som Torben Kragh gennemgik og fremhævede bl.a. at der i 2014 udløber to lån med en årlig ydelse på 2.701.372 kr. Dette beløb kan opspares og bruges til delvis tilbagebetaling af rente- og afdragsfrie statslån.

**Revisionsprotokollen** – Revisors gennemgang har ikke givet anledning til forbehold eller kritiske bemærkninger, men Per Juulsen gjorde opmærksom på revisors bemærkning vedr. låneindfrielse i 2020, hvor der forfalder statslån på 82.000.000 kr.

Bo Bjerre Jakobsen spurgte mere præcist indtil til revisors bemærkning s. 257 om, at "Man bør allerede nu overveje, hvorledes man vil håndtere denne byrde". Per Juulsen forklarede det og bekræftede, at bestyrelsen har løftet sin forpligtelse med de nuværende tiltag.

Årsagen til denne situation, er hovedsageligt at der i 70'erne var en større økonomisk krise på kollegiet og der blev derfor bevilget yderligere statslån.

Bo Bjerre Jakobsen spurgte yderligere indtil til revisors bemærkning s. 257 om, at "Man bør allerede nu

overveje, hvorledes man vil håndtere denne byrde". Per Juulsen forklarede det og bekræftede, at bestyrelsen har løftet sin forpligtelse med de nuværende tiltag.

Kollegiet har gjort opmærksom på udfordringen over for kommunens tilsyn, men det forventes ikke at kommunen og den ansvarlige minister vil drøfte situationen før tidligst 2-3 år inden lånenes udløb.

Denne udfordring for kollegiet forventes at blive løftet op politisk og regnskab og revisionsprotokol sendes til Aarhus Kommunes tilsyn hvert år.

**Bestyrelsen godkendte** og underskrev årsregnskabet for kollegiet. Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet og regnskabserklæring til revisor blev underskrevet. Revisorerklæringen sendes som pdf fil til bestyrelsen.

## **Regnskab for Skjoldhøj Bar og Cafeteria A.m.b.a.**

Der var til orientering udsendt årsrapport og revisionsprotokol for Skjoldhøj Bar og Cafeteria, som udviser et **underskud** efter skat på 84.095 kr.

Den alvorlige situation for Baren blev drøftet, bl.a. hvad konsekvensen vil være, hvis andelsforeningen ikke kan betale indskuddet tilbage til kollegiet, ved en evt. nedlæggelse af foreningen. Per Juulsen svarede, at så må Baren erklæres konkurs, medmindre kollegiets bestyrelse vil afstå tilgodehavendet på 102.100 kr., som Skjoldhøjkollegiet har indskudt i andelskapital.

Per Juulsen informerede også om, at **Barens bestyrelsesmedlemmer**, ved en evt. likvidation, vil være **ansvarlige** og kan, hvis det vurderes, at de har haft kendskab til at der er stiftet gæld, som ikke kan forventes tilbagebetalt, **hæfte personligt** overfor f.eks. Skat.

Per Juulsen anbefaler at likvidation besluttet af barens bestyrelse og derefter kan baren drives på frivillig basis, som på andre kollegier.

Hvis barens bestyrelse ikke ønsker at følge anbefalingen om at likvidere, så fremfører Bo Bjerre at Bares bestyrelse må overveje, hvilke tiltag der skal ske, for at få genoprettet barens økonomi.

Formanden oplyste, at der har været en periode på 3 mdr. hvor baren var lukket, da den tidligere bestyrelse havde glemt at søge om bevilling. Det afspejler sig dog ikke tilsvarende i udgifterne, da der blev udbetalt løn, selvom baren var lukket.

### **Revisors påtegning i regnskabet**

Revisor skriver i sin påtegning, at der tages forbehold for at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, og at foreningen de seneste år har haft underskud, hvorfor egenkapitalen nu er negativ. **Der er et aktuelt behov for tilførsel af yderligere kapital**, hvis driften skal fortsættes.

### **Revisionsprotokollat – kommentar vedr. betydelige forhold.**

Revisor skriver på revisionsprotokollatet, at han ikke har opnået overbevisning om, at driften kan fortsætte i resten af det kommende regnskabsår og skriver at de ikke har modtaget oplysninger om forhold, der kunne medvirke til at ændre på dette forhold.

**Egenkapitalen** er herefter **minus 105.826 kr.**

**Regnskabet tages til efterretning.**

## **Ad 6. Kollegiets drift**

Der kan findes flere oplysninger i det udsendte driftsmødereferat nr. 35.

Torben Kragh orienterede bl.a. om følgende:

**Renovering af gavle, stjerne og beton** – Der var en rundvisning inden mødet, hvor bestyrelsen bl.a. kunne se de renoverede gavle.

Status er, at der mangler malerbehandling af de udførte betonreparationer inden renoveringen kan afsluttes.

**Malearbejde i c-lejligheder** – Forud for mødet havde bestyrelsen besigtiget en c-lejlighed. Torben Kragh omdelte en beregning for maling af lodrette betonflader i c-lejligheder. Prisen vil være ca. 6000 kr. pr. lejlighed og der skal desuden henlægges til vedligeholdelse. Det vil give en huslejestigning på 80 kr. pr. beboer pr. år.

Formanden oplyste, at der ikke er særlig stor efterspørgsel efter dette og udfordringen for beboerrådet vil være at forklare og forsvare, at udgiften til malerbehandling i c-lejligheder skal fordeles på alle lejemaal og ikke blot dem der får forbedringen. **Bestyrelsen besluttede, at der ikke skal males yderligere i c-lejligheder.**

### **Bygningsskader**

Betonaltaner (pudsealtaner) har tydelige tegn på nedbrydning, som viser sig ved, at betonen er begyndt at få afskalninger.

Ligeledes er der problemer med at tagpap, på brandkamme, revner med utætheder til følge. Indtil videre holdes skadeudvikling under observation og reparation foretages, hvor det skønnes, at være strengt nødvendigt.

**Pulterrum** – Beboerrådet ønsker at de nuværende rum nedlægges, dog bortset fra et, da kollegiet jf. gældende bygningsreglement er forpligtet til at kunne tilbyde et pulterrum til beboerne. Der ønskes i stedet etableret cykelparkeringsrum og evt. et antal nye, aflåselige pulterrum. **Det besluttes at etableringen af nye pulterrum stilles i bero.**

**Kollegiets kunst** – Kollegiet er blevet kontaktet af Statens Kunstfond, som ønsker at vide, om Skjoldhøjkollegiet kan bidrage med midler til genopretning, alternativt overtage fremtidig vedligeholdelsesforpligtelse efter genopretning. Dette er i første omgang afvist pga. kollegiets økonomi, men beslutningen skal træffes af kollegiets bestyrelse. **Bestyrelsen besluttede, at afvente tilbagemelding fra fonden.**

**Vaskeri** – Torben Kragh udarbejder en beregning af priserne til næste driftmøde, så beboerrådet kan vurdere om priserne skal justeres.

**Fastnettelefoner** – Der indkøbes fastnettelefoner på kollegiets regning. Det aftaltes at Beboerrådet drøfter om der fortsat skal indkøbes telefoner eller om ordningen skal udfases.

**Fuldmagter** for nyansat økonomimedarbejder til Alm. brand Bank og Jyske bank blev underskrevet.

## **Ad 7. Evt.**

På forespørgsel forklarede Torben Kragh kort ansættelsesbetingelserne for kollegiets nye ejendomsfunktionær.

Mødet slut kl. 12,05

Referent: Jette Bergendorff

---

Formanden