

Vedtægtsændringsforslag i forbindelse med ny finansiering, helhedsplan mv. Generalforsamling i A/B Jæger den 10. marts 2013

A/B Jæger har p.t. ca. 420 andelslejligheder, 40 udlejningslejligheder og ca. 50 erhvervslejemål. I slutningen af 2006 besluttede vi i foreningen, at alle andelshavere skulle indbetale et ekstra indskud på 7.500 kr. pr. m². De fleste af vores andelshavere lånte hertil i vores eget finansieringsselskab, som efterfølgende også ydede lån til andre formål, både til egne andelshavere og til folk udefra. Finansieringsselskabet har i dag alene ydet lån til ca. 245 af vores egne andelshavere.

A/B Jægers Bank, Max Bank, kom i slutningen af 2008 i vanskeligheder og krakkede i 2011. Herved blev A/B Jægers gæld til Max Bank til gæld i Finansiell Stabilitet (FS). FS, som er ejet af staten, har ét eneste formål – nemlig at få afviklet alle overtagne engagementer hurtigst muligt.

Vi har undersøgt finansieringsmulighed i alle større danske banker, kreditforeninger, fonde mv., uden at det er lykkedes at få et finansieringstilsagn. Det er nu resulteret i, at FS har krævet vores engagement indfriet, og at FS, sammen med BRF har præsenteret os for en plan med flere elementer, som generalforsamlingen skal tage stilling til.

- Salg af A/B Jægers Finansieringsselskabs aktiver (andelshavernes gældsbreve) til Halkin ARP Capital til kurs 90. Finansieringsselskabet vil efterfølgende blive likvideret.
- Salg af vores ejendomme i Taastrup og Hedehusene, som forventes solgt med tab på 6 mio. kr.
- Overgang fra nuværende administration til eksternt administrationsselskab.
- Optagelse af realkreditlån til dækning af ovenstående tab samt indfrielse af resterende bankgæld i FS. Dette lån skal afvikles over 10 år.

De involverede beløb er:

- A/B Jæger skylder Finansiell Stabilitet ca. 195 mio. kr.
- A/B Jægers Finansieringsselskab A/S har p.t. ydet lån for ca. 175 mio. kr. Salget af selskabets aktiver samt efterfølgende likvidering vil udløse et tab på ca. 21 mio. kr.
- Vi forventer et salgsprovenu på ca. 6 mio. kr. på vores to ejendomme i Taastrup og Hedehusene. Ejendommene er finansieret i Vestjysk Bank med gæld på ca. 12 mio. kr.
- A/B Jæger har yderligere realkreditlån på i alt 264,5 mio. kr.

BRFkredit skal efter planen yde et tillægslån på ca. 50 mio. kr. Herved bliver restengagementet i FS indfriet, ligesom de budgetterede underskud i 2013 og 2014 bliver finansieret. FS garanterer for BRF-lånet i den 10-årige periode, hvor lånet kræves afviklet. Låneansøgningen behandles p.t. i BRF's ledelse.

Konsekvenserne bliver:

- At foreningen ikke længere har tabsrisiko på de lån, som er ydet til vores andelshavere.
- At den fælles solidariske hæftelse overfor FS bortfalder.
- At andelshavere, som har lån i A/B Jægers Finansieringsselskab A/S, fremover vil få opkrævet låneydelser af Halkin ARP Capital, som nu har overtaget lånene.
- At boligafgiften mv. på sigt vil blive opkrævet af A/B Jægers nye eksterne administration.
- At den årlige boligafgift stiger 150 kr. pr. m² gældende fra 1. april 2013 samt yderligere 50 kr. i henholdsvis 2014 og 2015 og endeligt 25 kr. i 2016, således at der bliver balance mellem indtægter og udgifter.
- Det skal bemærkes, at en betydelig del af stigningen i boligafgiften vil blive anvendt til at nedbringe vores gæld.

For at salget og lånepakken kan gennemføres stiller køber og långiver følgende krav:

- At BRFkredit, såfremt tillægslånet på ca. 50 mio. kr. indfries inden 5 år, er berettiget til at få udbetalt den kapitaliserede værdi af resterende bidragsydelse på tillægslånet i perioden mellem indfrielsestidspunktet og den resterende del af 5 års perioden fra lånets optagelse.
- At BRFkredit ved indfrielse af lånet på de 50 mio. kr. også skal have indfriet alle øvrige lån, de har ydet til foreningen, med undtagelse af de byfornyelseslån, der er sikret under byfornyelsesreglerne, således at der ikke kan være andre realkreditinstitutter ved siden af BRFkredit med pant i ejendommen.
- At der tinglyses en pantsætningsklausul, som indebærer, at A/B Jæger i en 7-års periode, ikke uden accept fra Halkin ARP Capital, kan optage nye lån. Pantsætningsforbuddet skal sikre Halkin ARP Capital, at vi i de kommende 7 år opfører os økonomisk ansvarligt. Det vil dog være muligt at omprioritere vores bestående realkreditlån, samt optage lån til fx nødvendige vedligeholdelsesopgaver.
- At administration af foreningen (som p.t. er selvadministrerende) overgår til ekstern administration, så længe BRFkredit har lån i ejendommen.
- At nedsættelse af boligafgiften kun kan ske med BRFkredits accept, så længe BRFkredit har pant i ejendommen og gældende til 2019.

De midlertidige vedtægtsbestemmelser, der skal vedtages, er følgende:

- 1 A/B Jæger forpligter sig til, fra og med året 2018, at vedtage budgetter der er i balance. I det omfang boligafgiften frem til år 2018 er vedtaget steget, skal BRFkredit godkende boligafgiftsnedsættelser. Dette gælder så længe BRFkredit har pant i ejendommene.
- 2 A/B Jæger forpligter sig til fra 1.7.2013, at få foretaget administration af andelsboligforeningen via ekstern administrator. Dette gælder så længe BRFkredit har pant i ejendommene.
- 3 Hvis A/B Jæger inden 5 år fra optagelsen af det 10-årige rentetilpasningslån/tillægslån på ca. 50 mio. kr., indfrier dette lån, skal A/B Jæger, ud over det normale indfrielsesbeløb, betale BRFkredit kapitaliseringen af de manglende bidragsbetalinger for dette lån til udløb af år 5 fra lånets optagelse. A/B Jæger forpligter sig til derudover, samtidig at indfri alle øvrige udstøttede lån hos BRFkredit.

- 4 A/B Jæger pålægges af Halkin et pantsætningsforbud for andelsboligforeningens ejendomme, ud over de lån der forefindes p.t. Pantsætningsforbuddet løber i 7 år, dog længst indtil de, ved overdragelsen af gældsbreve, eksisterende lån med eksisterende vilkår er helt indfriet. Pantsætningsforbuddet udfærdiges med mulighed for omprioritering af de indestående lån og en respekt/rykningsklausul for værdiforøgende forbedringer eller strengt nødvendige vedligeholdelsesopgaver (eller lign.), dog således at pantsætningsforbuddet ikke i realiteten gøres uvirksomt.

Generalforsamlingen skal stemme om at give A/B Jægers bestyrelse fuldmagt til:

- At gennemføre den ovenstående plan på de for foreningen bedst mulige betingelser.
- At sætte de ovenstående midlertidige vedtægtsbestemmelser i kraft, så snart der er brug for dette og grundlaget er til stede.

**Med venlig hilsen
Bestyrelsen**

FAQ

Hvor meget taber ABJ på at sælge lånene i finansieringsselskabet?

10% af kursværdien, 17,5 mio. kr. Herudover skal en renteswap lukkes. Det koster godt 3 mio. kr. I alt forventes et tab i størrelsesorden ca. 21 mio. kr. inden selskabet kan lukkes.

Har vi andre tab ved at acceptere forslaget fra FS?

Ja, vi taber på salget af ejendommene i Tåstrup og Hedehusene. Vi kender ikke tabet, før salget er gennemført, men skal regne med omkring 6 mio. kr.

Udover det skal resten fra kassekredit i Finansiell Stabilitet på 22 mio. kr. indfries.

Alt i alt har vi sandsynligvis brug for at låne ca. 52 mio. kr. Pengene kan vi låne af BRF mod at vi betaler lånet tilbage i løbet af 10 år. FS stiller garanti for lånet overfor BRF.

Hvorfor skal vi sælge finansieringsselskabet nu?

Finansiell Stabilitet, som overtog vores engagement efter at Max Bank krakkede, kræver at vi sælger finansieringsselskabets aktiver og anvender pengene til at indfri næsten hele vores gæld hos FS.

En afvikling af vores finansieringsselskab er nødvendig, hvis vi skal finde en ny husholdningsbank, ligesom det vil åbne op for, at bankerne igen vil finansiere vores salgslejligheder.

Siden Max Bank kom i problemer i efteråret 2008 har ABJ forsøgt at finde en ny bank. Vi har i årenes løb talt med mange banker, og i langt de fleste tilfælde har ABJ's ejerskab af finansieringsselskabet betydet, at bankerne ikke ville have os som kunde. Derfor har vi ikke kunne præsentere en løsning før nu. Da bankerne samtidig er blevet meget mere forsigtige med at udlåne større pengebeløb, herunder især til ejendomsfinansiering, har det været op ad bakke.

Hvorfor skal vi også sælge ejendommene i Taastrup/Hedehusene?

Ejendommene i Taastrup/Hedehusene blev købt i 2007. BRFkredit og Finansiell Stabilitet mener, at det er en del af at blive en almindelig andelsforening at vi sælger disse ejendomme og kræver derfor ejendommene solgt. Vi har på en tidligere generalforsamling besluttet, at ejendommene skal sælges. Et salg i det nuværende ejendomsmarked vil dog betyde, at vi får et tab i størrelsesorden ca. 6 mio. kr. Årsagen til, at vi får et så stort tab er, at der på ejendomme er nogle strenge klausuler omkring vedligeholdelse og modernisering. Salget af ejendommene har ingen driftsmæssig betydning. Alle lejligheder er udlejede, og vi har ingen andelshavere i disse ejendomme.

Hvorfor kan vi ikke bare blive i Finansiell Stabilitet?

Finansiell Stabilitet er en afviklingsbank, og derfor skal vi have afviklet vores engagement hos dem. Finansiell Stabilitet har længe presset voldsomt på for, at deres engagement blev indfriet.

Hvor hurtigt skal lånet for tabet afvikles, og hvad betyder det for boligafgiften?

Lånet skal betales tilbage over 10 år, og det vil betyde en stigning i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften pr. 1. april 2013 hæves med 150 kr. pr. kvm. Det svarer til 562,50 kr. ekstra om måneden for en lejlighed på 45 kvm.

Pr. 1.1.2014 og igen pr. 1.1.2015 foreslås boligafgiften hævet med 50 kr. pr. kvm. og endelig med 25 kr. pr. kvm pr. 1.1.2016.

Hvorfor kræver BRF et forbud mod at vi indfrier det ny tillægslån i de første fem år?

Fordi ABJ med stor sandsynlighed bliver en attraktiv kunde for andre realkreditinstitutter, når vi er kommet af med finansieringsselskabet og blevet en almindelig andelsboligforening med en sund økonomi.

Hvis vi straks skifter realkreditinstitut, fordi vi får et bedre tilbud, kommer BRFkredit ikke til at tjene penge på os. Det vil BRF selvfølgelig gerne, fordi de synes, de har brugt meget tid og energi på at hjælpe os med at finde en løsning.

Hvor meget skal vi betale i straf, hvis vi indfrier vores lån i BRF før de fem år?

Det kommer an på, hvor lang tid der er gået. Hvis vi f.eks. indfrier efter et år, vil det formentlig koste os ca. 1,5 mio. kr.

Hvorfor kræver Halkin et pantsætningsforbud på syv år?

Hvis ABJ - efter denne aftale er indgået – går ud og tager yderligere lån, vil det påvirke foreningens økonomi negativt, og det vil med stor sandsynlighed betyde, at boligafgiften skal hæves yderligere. Det ønsker Halkin at forhindre i de første syv år for dermed at føle sig sikre på, at låntagerne har råd til at betale ydelserne på de lån, som de har hos Halkin. Det betyder med andre ord, at ABJ ikke må øge sin gæld i de næste syv år. Det betyder ikke, at den enkelte andelshaver ikke kan øge sin personlige gæld.

Man kan sige, at et langt stykke hen ad vejen har ABJ og Halkin fælles interesse i, at ABJ har en sund økonomi. Der kan dog opstå situationer, hvor det kan være fornuftigt at øge gælden, f.eks. hvis det er nødvendigt med vedligehold, der i fremtiden kan komme til at koste foreningen dyrt, hvis vi udsætter at gøre noget ved det her og nu. Sådanne tilfælde vil der blive lavet undtagelser for i pantsætningsforbuddet.

Hvorfor skal vi have en ekstern administration?

Det er et krav fra BRF, og det skyldes blandt andet ønsket om en mere gennemsigtig økonomi i foreningen. Desuden mener BRF at det kan gøres billigere med en ekstern administration.

Skal al administration være ekstern?

Det er endnu ikke afklaret. Bestyrelsen arbejder i øjeblikket på at finde en velegnet ekstern administrator.

Hvem er vores nye bank efter salget af finansieringsselskabet?

Det er endnu ikke afgjort. Vi skal finde os en ny husholdningsbank, hvor vi kan køre vores daglige forretninger. Det kan vi dog først gøre, når den økonomiske plan er vedtaget af A/B Jæger.

Hvad hvis vi ikke vedtager vedtægtsændringerne?

Så falder salget til Halkin og hele den foreslåede økonomiske plan til jorden. Vi skal så til at forhandle med FS på ny. Bestyrelsen vurderer, at der er overhængende risiko for, at FS opsiger vores engagement, og at ABJ bliver erklæret konkurs. Vi kommer i hvert fald i en situation, hvor vi ikke selv kan være sikre på at kunne styre udviklingen.

Hvad betyder en konkurs?

En konkurs kan betyde, at vores ejendomme bliver solgt til spotpris. Det vil medføre, at man mister værdien af sin andelslejlighed, men fortsat sidder tilbage med sin andelsboliggæld.

Herudover bliver man ramt af den af den solidariske hæftelse, hvor den enkelte andelshavers økonomi må holde for og dermed betale af på den fælles gæld i andelsboligforeningen.

En konkurs vil også medføre, at en ny ejer skal tilbyde nuværende beboere en lejekontrakt, så man kan blive boende som lejer samtidig med, at man skal betale af på sin gamle andelsboliggæld.

Hvorfor anbefaler bestyrelsen at stemme for vedtægtsændringerne og dermed et salg?

Bestyrelsen anbefaler at stemme for helhedsplanen. Bestyrelsen har ikke bedre alternativer end den fremlagte plan. Et nej til helhedsplanen vil få uoverskuelige konsekvenser for den enkelte andelshaver. Alle værdier tabes og gælden består i tilfælde af konkurs.

Af disse årsager vil bestyrelsen ikke påtage sig bestyrelsesansvaret for et nej til helhedsplanen.

Kan Halkin ændre rentesatser og dermed øge låntagernes udgifter?

Vilkårene for lånene ændrer sig ikke med Halkin som ejer. De muligheder ABJ har haft for at ændre på vilkår, har Halkin også. Alle, som har lån med fast rente fortsætter uændret.

Halkin er finansieret via pensionsfondsmidler og har interesse i at få et stabilt langsigtet afkast. Halkin yder via hjemmesiden www.ditboliglaan.dk nye andelsboliglån til konkurrencedygtige priser.

Hvordan er ABJ havnet i denne situation?

I slutningen af 2006 besluttede vi i foreningen, at alle andelshavere skulle indbetale et ekstra indskud på 7.500 kr. pr. m². De fleste af vores andelshavere lånte hertil i vores eget finansieringsselskab, som efterfølgende også ydede lån til andre formål,

både til egne andelshavere og til folk udefra. Finansieringsselskabet i dag alene ydet lån til ca. 245 af vores egne andelshaverne.

Idéen med eget finansieringsselskab viste sig grundet finanskrisen ikke at være holdbar. Vores finansieringsrente steg voldsomt, og i stedet for at finansieringsselskabet genererede overskud, gav det underskud eller i bedste fald ikke noget tilskud til driften i A/B Jæger. Hvor bankerne i sin tid stod i kø for at finansiere os, vil de nu ikke røre os, grundet vores opbygning med eget finansieringsselskab.

Efterfølgende gik vores bank konkurs, og vi havnede som kunde hos Finansiell Stabilitet. Det har ikke været uproblematisk, og vi er længe blevet presset voldsomt for at indfri vores engagement hos FS.

Hvad betyder den foreslåede økonomiske plan?

Planen har været længe undervejs og har været vanskelig at få forhandlet på plads, fordi den involverer fire forskellige parter. Planen betyder tab af egenkapital og dermed, at andelskronen må forventes reduceret med anslået ca. 8-900 kr. pr. kvm. Planen betyder ligeledes en kraftig forhøjelse af boligafgiften, som over en årrække stiger med 275 kr. pr. kvm. Vi ved, at det vil gøre livet svært for mange af andelshavere, men der er ikke noget bedre alternativ.

Til gengæld slipper vi af med den solidariske hæftelse og kan trøste os med, at en stor del af stigningen i boligafgiften går til afdrag på vores lån. På sigt vil det betyde en stærkere økonomi for foreningen og at andelskronen igen vil stige.

Det bliver endvidere igen muligt at sælge vores lejligheder, og bankerne vil igen finansiere dem.

Hvad betyder stigningen i boligafgiften for salgspriserne.

Lokalbolig vurderer, at prisen på vores små lejligheder kun bliver marginalt berørt. De større og de helt store lejligheder vil til gengæld falde noget i pris.

Budget A/B Læger	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indtægter							
Andelsboligafgift	12.686.500	15.521.000	17.284.800	18.031.775	18.031.775	18.031.775	18.031.775
Udlejede andele af AB Læger	943.000	471.000	0	0	0	0	0
Lejeboliger	1.032.000	588.540	600.000	612.000	625.000	637.000	650.000
Leje pulterrum	272.400	272.400	272.400	272.400	272.400	272.400	272.400
Erhvervsleje	3.094.000	3.302.290	3.517.870	3.640.995	3.768.430	3.900.325	4.036.836
Renteindtægter	100.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Vaskeri mv.	83.000	110.000	130.000	145.000	150.000	160.000	175.000
Off. Tilskud	569.280	482.835	396.385	239.935	156.490	73.041	17.533
Øvrige indtægter	2.545.000	1.545.000	1.545.000	1.545.000	1.545.000	1.545.000	1.545.000
Indtægter i alt	21.325.180	22.368.065	23.821.455	24.562.105	24.624.095	24.694.541	24.803.544
Udgifter							
Skatter og afgifter	1.083.549	1.062.379	1.083.627	1.105.300	1.127.406	1.149.954	1.172.953
Renovation	1.047.838	1.047.374	1.068.322	1.089.688	1.111.482	1.133.712	1.156.386
Vandudgifter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Forsikring	438.044	437.412	446.160	333.204	339.868	346.665	353.598
Varme	68.000	69.000	71.000	72.000	74.000	75.000	76.500
EL	181.000	137.000	140.000	143.000	146.000	149.000	152.000
Valueurvurdering	30.000	30.000	30.000	30.000	32.000	35.000	36.000
Gårdlaug	350.000	357.000	364.000	371.000	379.000	387.000	394.000
Serviceabonnementer	14.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Vicevært og Renhold	868.000	868.000	885.000	903.000	921.000	939.000	958.000
Vedligeholdelse	1.889.000	1.880.880	1.918.500	1.956.800	1.996.000	2.035.900	2.076.600
Indvendig vedligeholdelse	100.000	102.000	104.000	107.000	109.000	112.000	114.200
Administration	2.716.000	2.040.000	2.081.000	2.122.000	2.165.000	2.208.000	2.252.000
Administration i øvrigt	540.000	145.000	147.900	151.000	154.000	157.000	160.000
Afskrivninger	738.000	738.000	468.000	468.000	283.000	283.000	283.000
Ejendommens omkostninger	10.068.431	8.969.045	8.862.509	8.906.992	8.892.756	9.066.231	9.240.237
Resultat af primær drift	11.256.749	13.399.020	14.958.946	15.655.113	15.731.339	15.628.310	15.563.307
Renter og afdrag mv.							
BRFKredit	10.566.500	7.875.000	7.875.000	7.875.000	7.875.000	7.875.000	7.875.000
DLR kredit	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000	2.176.000
Vestjyske Bank	712.000	0	0	0	0	0	0
Kassekredit ny bank	210.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000
Finansiel Stabilitet	930.000	0	0	0	0	0	0
BRF RTL10 (garanti FS)	2.625.000	4.625.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Diverse gebyrer	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Finansielle udgifter i alt	17.244.500	15.121.000	14.496.000	14.496.000	14.496.000	14.496.000	14.496.000
Resultat efter renter og afdrag	-5.987.751	-1.721.980	462.946	1.159.113	1.235.339	1.132.310	1.067.307

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Salg af egne lejligheder	5.000.000	5.000.000					
Afskrivninger	738.000	738.000	468.000	468.000	283.000	283.000	283.000
Likviditetens mæssigt resultat	-247.738	4.018.034	932.961	1.629.129	1.520.356	1.417.328	1.352.326

Budgetforudsætninger fsv. angår boligafgiften:

- 1.4.2013 Boligafgiften stiger med 150 kr. til 475 kr. for Jægersborggade, Stefansgade, Hørholmegade og Jagtvej. Samme stigning på Ndr. Fasanvej til 600 kr. pr. kvm.
- 1.1.2014 Boligafgiften stiger med yderligere 50 kr. pr. kvm. til hhv. 525 kr. og 650 kr.
- 1.1.2015 Boligafgiften stiger r 50 kr. til hhv. 575 kr. og 700 kr.
- 1.1.2016 Boligafgiften stiger med 25 kr. til hhv. 600 kr. og 725 kr.

	2020	2021	2022
600/725	18,031,775	18,031,775	18,031,775
	0	0	0
	663,000	676,000	690,000
	272,400	272,400	272,400
	4,178,126	4,324,360	4,475,713
	75,000	75,000	75,000
	190,000	200,000	225,000
	0	0	0
	1,545,000	1,545,000	1,545,000
	24,955,301	25,124,535	25,314,888
	1,196,412	1,220,340	1,244,747
	1,179,513	1,203,104	1,227,166
	5,000	5,000	5,000
	360,670	367,883	375,241
	78,000	79,600	81,200
	155,000	158,200	161,300
	37,000	38,000	39,000
	402,000	410,000	418,000
	50,000	50,000	50,000
	977,000	996,000	1,016,000
	2,118,100	2,160,000	2,203,700
	116,500	118,900	121,200
	2,297,200	2,343,100	2,390,000
	163,000	167,000	170,000
	0	0	0
	9,135,395	9,317,127	9,502,554
	15,819,906	15,807,408	15,812,334
	7,875,000	7,875,000	7,875,000
	2,176,000	2,176,000	2,176,000
	0	0	0
	420,000	420,000	420,000
	4,000,000	4,000,000	4,000,000
	14,471,000	14,471,000	14,471,000
	1,348,906	1,336,408	1,341,334

2020

0
1.350.926

2021

0
1.338.429

2022

0
1.343.356