



Roskilde Havneseelskab A.m.b.A.

*Strandgade 2, 4000 Roskilde. Telefon: 46 35 10 00. Telefax: 46 35 10 79.
Mail: havn@roskildehavn.dk. Hjemmeside: www.roskildehavn.dk.*

ORDINÆR GENERALFORSAMLING den 15. marts 2012

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Roskilde Havneseelskab i Roskilde Sejlklubs klubhus, Strandgade 12

Kl. 19.00 Åbnes for registrering

Kl. 19.30 Generalforsamlingen starter.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab med forslag til værdifastsættelse
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
 - a. Forslag til forhøjelse af driftsbidrag med 10%
 - b. Fastsættelse af andelenes værdi
5. Indkomne forslag. (Skal være bestyrelsen i hænde senest den 14. februar)
 - a. Forslag om ny bygning til Havnekontor – herunder bemyndigelse til at optage realkreditlån med sikkerhed i selskabets aktiver.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
På valg til bestyrelsen er:
Michael S Olesen, Erik Ludvigsen og Orla Kristensen, der alle genopstiller.
Suppleanter på valg:
Fritz Runge og Ludvig Meinild, der begge genopstiller.
7. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af RIR Revision v. Bent Jalving
8. Eventuelt

p.b.v.

Orla H Kristensen

Regnskabet for 2011 og budget for 2012 er vedlagt indkaldelsen.
Forslag om ny bygning til Havnekontor



Roskilde Havneselskab A.m.b.A.

*Strandgade 2, 4000 Roskilde. Telefon: 46 35 10 00. Telefax: 46 35 10 79.
Mail: havn@roskildehavn.dk. Hjemmeside: www.roskildehavn.dk.*

Forslag om ny bygning til Havnekontor

Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge muligheder for etablering af en ny bygning til Havnekontor på adressen Strandgade2, Roskilde på følgende betingelser:

1. Der er indgået aftale med Roskilde Kommune om nedrivning af den gamle bygning.
2. Der er indgået aftale om langtidslejemål for matriklen Strandgade 2.
3. Der er indhentet et tilbud om opførelse af en ny bygning, der kan huse både Havnens Administration, Lagerlokaler, sejlerkøkken og sejler opholdsrum samt minimum toilet og bedefaciliteter til både damer og herrer. Endvidere at der opføres offentligt toilet til både damer, herrer samt handicaptoilet.
4. At den løbende forpligtigelse for betaling af ejendommen ikke overstiger 150 000 kr pr år. (Renter og afdrag)
5. At tidspunktet for en opførelse så vidt muligt koordineres med havneudvidelsen.

Bestyrelsen bemyndiges til at optage et lån på max 2 mio. kr. i realkreditinstitut med sikkerhed i selskabets aktiver, herunder den nye ejendom.

Konsekvenser:

En del af byggesummen – ca 700 000 kr skal finansieres via Havneselskabets kassebeholdning.

Det nuværende Havnekontors lejeindtægter og lejeudgifter opvejer i dag hinanden og det betyder at de samlede bygningsudgifter skal findes i Havneselskabets almindelige, idet det forudsættes at el, vand og varme vil få ca. samme niveau som i den nuværende bygning.

ROSKILDE HAVNESELSKAB A.M.B.A.

Strandgade 2, 4000 Roskilde www.roskildehavn.dk e-mail: havn@roskildehavn.dk tlf. 4635 1000

Referat af generalforsamling i Roskilde Havneselskab A.m.b.a. afholdt torsdag den 15. marts 2012 kl. 19:30 i Roskilde Sejlklubs klubhus, Strandgade 12, Roskilde

Formanden Orla Kristensen startede generalforsamlingen med at byde de fremmødte andelshavere velkommen, hvorefter generalforsamlingen startede med:

1. Valg af dirigent

Helge Kingo blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt. Der var mødt i alt 55 stemmeberettigede op - og generalforsamlingen var dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Orla Kristensen præsenterede bestyrelsen og havnefogeden.

Efter at have bedt Sven Hvid om at være referent, gik han over til bestyrelsens beretning.

Formanden indledte derpå sin beretning med at takke de frivillige for deres indsats og gik derefter over til at beskrive bestyrelsens aktiviteter i den forløbne periode.

Udover løbende drifts- og vedligeholdelse af havneanlæggene er der sket efterspænding af Bro F.

Projekter i 2011:

- Havnepengeautomat er indkøbt og sat i drift i 2011 og der er kun positive tilbagemeldinger fra brugere og fra havnefogeden.
- Den nye toilettømmer er etableret med station på havefronten og SKAL anvendes til tømning af holdingtanke.
- Der er arbejdet hårdt på opbygningen af ny hjemmeside med personligt login og bookingsfaciliteter til optagning og søsætning. Sat i produktion i dag.
- Der er handlet 21 andele i 2011 hvilket er lidt højere end niveauet i 2010. Administration af andelsbeviser og venteliste varetages med sikker hånd af Ludvig Meinild.

Strandgade 2 - Havnekontoret

Som aftalt på tidligere generalforsamlingen har der været nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at etablere ordentlige badeforhold for andelshavere og gæstesejlere. I forbindelse med projektet er det konstateret at Strandgade 2 er behæftet med adskillige fejl herunder fugtproblemer i både fundament og tagkonstruktion. Undersøgelserne er foretaget af en uvildig rådgiver som har estimeret at renoveringsudgifter vil andrage over 1 mio. kr. og heri er ikke medtaget skift af vinduer og andre mindre udeståender. En renovering af det indre herunder etablering af ordentlige toilet- og badeforhold andrager i skitseform ca 800.000 kr. – i alt ca 2 mio kr.

På et møde med de ansvarlige i kommunen blev det klart at en renovering af ejendommen ikke stod på den økonomiske dagsorden i kommunens ejendomsforvaltning i de første par år.

På den baggrund har der været ført drøftelser med kommunen om en model hvor det nuværende Havnekontor nedrives og der opføres en ny bygning som skal indeholde administration, sejlerfaciliteter, bade- og toiletfaciliteter samt offentlige toiletter. Det betyder, at Havneselskabet skal finansiere en ny bygning på lejet grund. (se nyhedsbrev fra januar 2012). Denne model vil kommunens forvaltning foreligge politikerne i foråret 2012 mixet med input fra Havneselskabet alt efter beslutningen her i dag.

Hvis dette initiativ glipper vil bestyrelsen kigge på andre muligheder. Vi skal blot huske på at pladsen på havnen er begrænset.

Roskilde Oplevelseshavn

Siden september 2011 har Uffe arbejdet med et selvfinansierende projekt der skal forskønne og aktivere havneområdet. Projektet koster ca. 2.1 mio.kr.

Projektet består af Oplevelsesplatform, Oplevelseshus, Aktivitetshus, Granittrapper ved vandkanten, Kunst på trapperne, Etablering af borde/bænke i et grønt bælte på havefronten, Informationssøjler med bl.a. QR koder – elementer til skattejagt m.m.

Projektet er opstået i fuld overensstemmelse med interessenterne på havnen.

Projektet gennemføres efterhånden som der kan skaffes finansiering fra fonde, privatpersoner, lokale erhvervsdrivende o.s.v.

Havneudvidelsen

Havneudvidelsen kører nu på – er det 4-5 år og i denne måned skal kommunen beslutte om de vil fremme lokalplanforslaget om en havneudvidelse.

I havneudvidelsen er der indlagt plads til vinterbaderne ved Bro D – den endelige størrelse og omfang er ikke aftalt endeligt med vinterbaderne og ej heller økonomien.

Bestyrelsen er dog så positive for en placering af vinterbaderne i havneområdet, at det bliver en del af den samlede lokalplan for havneudvidelsen.

Der er stadig opbakning fra interesserede i den kommende havneudvidelse og interessen vil selvfølgelig stige voldsomt når udvidelsen bliver realitetsbehandlet i det politiske system.

Bestyrelsen har i løbet af vinteren været på referencebesøg i Skærbæk Havn og set på en nyopført havn bestående af flydebroer. Havnens udbygning ligner i størrelse den planlagte udvidelse af Roskilde Havn.

Der er igangværende drøftelser med tysk leverandør omkring design af en løsning. Pt er den foreslåede løsning flydebroer forankret enten med betonklodser eller jernrør.

Bestyrelsen har ikke taget en endelig beslutning om valg af leverandør og vil overveje om anlægsarbejdet skal i et egentlig udbud.

På baggrund af underhåndsbud fra den tyske leverandør kan vi nu fremlægge et kvalificeret anlægsbudget.

Overordnet budget havneudvidelsen

	Indtægter	Udgifter
Salg af andele	5.720.000	
Flydebroer og dæmpere		3.800.000
Fortøjningsbro Bro C og D		170.000
El og vand installation		400.000
Pæle og anden forankring		700.000
Rådgivning		400.000
Uforudsete udgifter		250.000
I alt	5.720.000	5.720.000

Klagesager

Der har i 2011 verseret et antal klager:

Klager over antal både i Ø-havnen samt på ydersiden af D og ydersiden af Bro C. Kommunen havde i disse sager givet dispensation for yderligere 9 både. Ankestyrelsen gav dog klageren medhold og dispensationen er bortfaldet. Det har betydet at der skal fjernes 6 pæle svarende til 7 pladser i Ø-havnen. Og effekten på indtjeningen vil blive mærkbar. Klagerne angående både på ydersiden af broerne er der endnu ikke svar på. Heller ikke på nye klager fra den samme person over antallet af både i den gamle havn.

Helge Kingo takkede og gav ordet frit for spørgsmål.

- Preben Gold spurgte til om beløbene var inklusive moms? Orla Kristensen svarede at alle beløb som figurerer i havneudvidelsesbudgettet er uden moms, da selskabet er momsregistreret og kan fratække moms af anlægsudgifter.
- Kaare Westermann spurgte om havneudvidelsen skulle sendes i udbud?
- Formanden svarede at bestyrelsen har kigget på flere løsningsmodeller og økonomier. bl.a. Fredericia og Skærbæk. Og ikke mindst Skærbæks løsning viste sig at være unik. Både i projektering og i pris. Men bestyrelsen arbejder stadig på en mulig udbudsrunder.
- Kaare Westermann spurgte videre om udfordringen med parkeringsforhold. Formanden svarede at der ikke kommer yderligere udgifter til parkeringsanlæg og bådopbevaring. Den eksisterende parkeringsrate vurderedes som tilstrækkelig. Bådopbevaringen kommer til at ske på eksisterende parkeringsanlæg samt Dyrskuepladsen ved egenbetaling, samt en tilskyndelse til at flere vælger at blive i vandet vinteren over.
- Niels Christrup Frederiksen gjorde opmærksom på at Jørgen Nilssons situation ikke var nævnt i beretningen.

Herefter kunne Helge Kingo konstatere at beretningen blev godkendt med akklamation og gav dernæst ordet til Thomas Lehmann, RIR Revision for fremlæggelse af regnskabet.

3. Regnskab

Thomas Lehmann havde følgende kommentarer til regnskabet for 2011:

Konklusion på vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger.

Indtægter stort set som budgetteret.

Salg af el dog lavere end budgetteret. Modsvares af lavere udgift til el, note 3.

Vinteropbevaring lavere end budgetteret men på niveau med 2010-tal.

Gæstesejlere lidt lavere end budget.

Øvrige indtægter højere end budgetteret.

Omkostninger:

Omkostningerne er lavere end budgetteret – specielt på vedligeholdelse af broerne.

Merforbrug på Strandgade 2 skyldes reparation af toiletter og bruserum samt merforbrug på el og varme.

Værdifastsættelse af andele er 52.000 kr. som hidtil.

Helge Kingo takkede for fremlæggelsen og gav ordet frit for kommentarer.

- Lars Cann spurgte hvorfor der var brugt færre penge på vedligehold af broerne?
- Erik Ludvigsen og Orla Kristensen forklarede at der laves forebyggende vedligehold og det vurderes hvert år hvilket arbejde der skal udføres, eller om det kan vente uden at det har sikkerhedsmæssige konsekvenser. Vores nye flydebroer vil desuden give en markant beskyttelse af de gamle broer.
- Ove Hansen spurgte til om det råd som ses i de lodrette træpæle er alvorligt, hvortil Erik Ludvigsen kunne svare at det er rent kosmetisk.

Da der ikke var flere spørgsmål blev regnskabet godkendt med applaus.

Bestyrelsens forslag om at fastholde andelenes nuværende værdi på kr. 52.000 blev vedtaget.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse

Orla Kristensen gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2012, samt et forslag til forhøjelse af driftsbidrag med 10%. Stigningen betyder en merindtægt fra 2013 på ca. 85.000 kr.

Orla Kristensen gjorde opmærksom på at den indlagte stigning i budgettet fejlagtigt var lagt ind for året 2012. Forhøjelsen vil ikke være gældende før 2013.

Helge Kingo gav herefter ordet frit for spørgsmål.

- Unavngiven: Hvad kommer det til at betyde at vi har færre pladser til udlejning?
- Formanden: Det er svært at sige præcist hvordan året forløber, men vi har normalt et fast indtægtgrundlag på disse pladser.
- Niels Laursen mente at en 10% forhøjelse af driftsbidraget var for uambitiøst. Og efterlyste en mere progressiv forhøjelse med mulighed for et vist afkast.

Herefter blev den fejlagtigt indsatte 10% stigning i driftsbidraget for 2012 diskuteret og vendt og det blev endelig konkluderet at det var en fejl som vil blive rettet i dette referat.

Helge Kingo kunne herefter konstatere at budgettet blev godkendt med applaus og gav ordet til Orla Kristensen som forklarede bestyrelsens forslag til en 10% stigning.

Vi står over for en påkrævet renovering af Strandgade 2 som generalforsamlingen sidste år iværksatte. Og endvidere gør følgende sig gældende:

1. Gennem årene har vi løbende haft mindre underskud
2. Vi spiser af egenkapitalen
3. Udsigt til mindre indtægter på gæstelejen i 2012 og frem
4. Investering i renovering eller nybygning af Havnekontor
5. Driftsbidraget har ikke været reguleret siden 1998

Stigningen betyder en merindtægt fra 2013 på ca. 85 000 kr.

Det er muligt vi bliver 110 flere til at dække udgifterne de kommende år, men vi bliver nødt til at starte allerede nu.

- Niels Laursen indskød følgende bemærkning: Hvorfor bidrager kommunen ikke til havnens forskønnelse? - og vi bliver nødt til at sætte aktiviteter igen.
- Formanden: kommunen bidrager ikke økonomisk til en kommerciel erhvervsvirksomhed som vores. Vi skal ifølge vores kontrakt med kommunen stå for vedligeholdelsen – ellers falder lejemålet tilbage til kommunen.
- Jørgen Nilsson: Jeg forstår begrundelsen for forslaget, men ikke at stigningen skal fordeles på driftssatserne på den enkeltes plads. Det bør være en udgift der skal fordeles ligeligt mellem andelshaverne.

Derefter udviklede diskussionen sig med flere indslag om emnet, indtil Helge Kingo foreslog en afstemning af forslaget ved håndsoprækning.

41 stemte for en 10% stigning

2 stemte imod.

Forslaget blev herefter vedtaget.

Helge Kingo gave igen ordet til Orla Kristensen for præsentation af følgende pkt.:

5. Indkommende forslag

Forslag om ny bygning til Havnekontor – herunder bemyndigelse til at optage realkreditlån med sikkerhed i selskabets aktiver.

- 1. Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge muligheder for etablering af en ny bygning til Havnekontor på adressen Strandgade 2, Roskilde på følgende betingelser:*

1. Der er indgået aftale med Roskilde Kommune om nedrivning af den gamle bygning.
2. Der er indgået aftale om langtidslejemål for matriklen Strandgade 2.
3. Der er indhentet et tilbud om opførelse af en ny bygning, der kan huse både Havnens Administration, Lagerlokaler, sejlerkøkken og sejler opholdsrum samt minimum toilet og badefaciliteter til både damer og herrer. Endvidere at der opføres offentligt toilet til både damer, herrer samt handicaptoliet.
4. At den løbende forpligtigelse for betaling af ejendommen ikke overstiger 150 000 kr pr år. (Renter og afdrag)
5. At tidspunktet for en opførelse så vidt muligt koordineres med havneudvidelsen.

- 2. Bestyrelsen bemyndiges til at optage et lån på max 2 mio. kr. i realkreditinstitut/bank med sikkerhed i selskabets aktiver, herunder den nye ejendom.*

Efter indhentet overslag vil byggeentreprisen ligge mellem 2 til 2,5 mio. kr.

Konsekvenser:

En del af byggesummen – ca. 700 000 kr. skal finansieres via Havneselskabets kassebeholdning.

Det nuværende bygnings lejeindtægter og lejeudgifter opvejer i dag hinanden og det betyder at de samlede løbende bygningsudgifter skal finansieres af Havneselskabets almindelige drift:

El, vand og varme forudsættes at være på ca. samme niveau som i den nuværende bygning.

Helge Kingo spurgte om der var spørgsmål til forslaget hvilket medførte en større debat.

- Kaare Westermann havde en del spørgsmål: Betyder det at det koster 1.5 mio. kr.? Forsvinder der en lejeindtægt? Er der et alternativ?
 - Orla Kristensen: Vi har fået nogle konkrete tal på hvad en renovering vil koste, og ja der forsvinder en lejeindtægt. Vi kigger også på en eventuel løsning med Sejlklubben.
 - Erik Ludvigsen gjorde opmærksom på at kommunen ikke lagde skjul på at en evt. renovering - i den størrelsesorden vi taler om og forestået af kommunen - tilsvarende ville øge lejeudgiften på huset.
 - Per Harvø sprang lidt tilbage i forløbet og spurgte om det ikke var muligt at kombinere Oplevelses- og Aktivitetshuset med det nye havnekontor?
 - Uffe Clemmensen: Husene har en central rolle og er en part af Platformen.
 - Jørgen Nilsson: Hvordan skal den årlige udgift på 150.000 kr. betales?
- Gennem driftsbidraget svarede Helge Kingo.
- Lars Hansen mente at de tiltrængte forbedringer ville give øgede indtægter fra gæstesejlere.
 - Og Niels Laursen mente at vi skal investere så stort at det kan medføre muligheder for indtægter.
 - Ole Bøgild mente at et flydende havnekontor er løsningen.

Således bølgede forslagene indtil Helge Kingo takkede og over til en egentlig afstemning af de to forslag:

Forslag 1. bemyndigelse til at undersøge ny bygning til havnekontor.

Forslag 2. bemyndigelse til at optage lån på max. 2 mio. kr.

Efter en kort meningsudveksling trak bestyrelsen forslag 2. tilbage og man gik til afstemning af forslag 1.

Forslaget blev vedtaget og godkendt ved håndsoprækning.

6. Valg til bestyrelse og suppleanter

På valg til bestyrelsen var Orla Kristensen, Michael Schäffer Olesen og Erik Ludvigsen, der alle er villige til genvalg.

Suppleanter på valg var Ludvig Meinild og Fritz Runge, der begge er villige til genvalg.

Orla Kristensen korrigerede og gjorde opmærksom på at suppleanter er på valg hvert andet år, og da både Ludvig og Fritz blev valgt sidste år, var nyt valg af suppleanter ikke relevant.

Helg Kingo spurgte herefter om der var andre kandidater.

Anette Hansen rejste sig og ville gerne stille op imod Michael Schäffer Olsen, men måtte konstatere at hun ikke er andelshaver og trak derfor selv ønsket tilbage.

Derpå startede der en mindre diskussion anført af Knut Eirik som ønskede at vide hvor det stod at ægtefæller til andelshavere ikke havde mulighed for at opstille til valg og han fortsatte med spørgsmålet om hvor mange personer der må stå opskrevet på andelsbeviserne.

Denne teoretiske diskussion fortsatte indtil Helge Kingo takkede for debatten og gik over til valget.

Alle blev genvalgt med akklamation.

Umiddelbart efter generalforsamlingen, mødtes den valgte bestyrelse i egne lokaler for at konstituere sig.

Da der var genvalg til alle tidligere bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, valgte bestyrelsen at konstituere sig som følger:

Orla Kristensen genvalgt som formand

Bjarne Westerberg blev genvalgt som næstformand.

Referent og indgår i miljø- og beredskabsarbejdet og fortsætter i driftsudvalget

Michael Schäffer Olsen fortsætter som repræsentant i Havneforum, FLID og Fjordudvalget.

Uffe Clemmensen træder ind som repræsentant i Havnens Venner

Erik Ludvigsen fortsætter i driftsudvalget og husudvalget

Børge Frederiksen fortsætter i husudvalget

Ludvig Meinild og Fritz Runge fortsætter som suppleanter.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår RIR Revision/Bent Jalving
RIR Revision blev genvalgt.

8. Eventuelt

- Ove Hansen foreslog at køre opfyldet fra havekontoret i vandet
- Henrik Ahrenst foreslog at vi kunne bruge SF stenene fra promenaden til vinteropbevaringspladsen
- Niels Laursen efterlyste mågeforskrækkere på F broen
- Lars Hansen om signalet til internetforbindelsen kan forstærkes på F broen?

Herefter lavede Ludvig Meinild en kort præsentation af havneselskabets nye hjemmeside.

Helge Kingo takkede for god ro og orden og anført af Kaj Tønder Jensen blev Generalforsamlingen afsluttet med et Roskilde-hurra.

Roskilde, den 15. marts 2012

Dirigent:
Helge Kingo

Referent:
Sven Hvid

Dirigent: Helge Kingo