

# ***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 tirsdag den 19. marts 2018 kl. 19:30 i Roskilde Sejlklubs klubhus, Strandgade 12, Roskilde**

Formand Niels Erik Sørensen startede generalforsamlingen med at byde de fremmødte andelshavere velkommen, hvorefter generalforsamlingen startede med:

### **Pkt 1. Valg af dirigent og referenter**

Andreas Christensen fra Horten Advokatpartnerselskab blev valgt til dirigent.

Referenter: Sven Hvid og Henriette Theill

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt. Der var i alt mødt 88 stemmeberettigede op, og generalforsamlingen var dermed beslutningsdygtig.

### **Pkt 2. Bestyrelsens beretning**

Formanden gik herefter over til bestyrelsens beretning.

#### **Hovedaktiviteter**

Roskilde Havneselskab A.m.b.a.'s hovedaktivitet er at stå for driften af Roskilde Havn. Aktiviteten består af tilsyn og administration af havnen samt optagning og søsætning af både. Endvidere vedligeholder havneselskabet havnen. Havnefogeden står for den daglige administration.

#### **Begivenheder efter regnskabs afslutning**

Efter regnskabs afslutning er der udstedt 6 nye andelsbeviser i det nye år. Dette blev varslet på sidste års generalforsamling. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, der vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Indsatsen har i 2017 udover ordinær drift og vedligeholdelse af havn og anlæg, omfattet undersøgelser af havnens tilstand og udbygning af bro D i begge ender med etablering af nye gode store pladser, samt tre nye plader på adgangsbroen til Ø-havnen

Havnens tilstand er som forventet. En grundig undersøgelse af alle bærende pæle, både over og under vandet, viser, at enkelte rådkader på pælene er begrænset til over vandspejlet. Undersøgelsen er foretaget af vores mangeårige samarbejdspartner, dykkerfirmaet Schunck, og efterfølgende vurderet af en uafhængig konsulent, JJN Consult med spidskompetence på vedligehold og renovering af lystbådehavne. Resultatet og en ny reparationsmetode med Sika Flex, er indarbejdet i vedligeholdelsesplanen.

Der er opsat nye standere med præventivt lys, der tænder ved passage på alle broer. De eksisterende Wi-Fi antenner flyttes rundt for at sikre en bedre dækning.

Der er anskaffet rød/grønne molefyr og belysning af molehoveder. Opsættes snarest.

Redningsstigerne er markeret med refleks standere på broerne og lys på nærmeste fortøjningspæl.

Trucken har fået ny og mere stabil kobling til bådvoغن.

25t stativerne er byttet til 15t og et antal 3t til de helt smalle både.

Tirsdagsklubben har løst en række små og store vedligeholdelses opgaver – og en meget stor: Renovering af vores søjlesvingskran.

Der afholdes forsøg med "isfri havn" ved bro A vinteren igennem med dykpumper elektronisk styret.

Der er indkøbt en maskine til afrensning og konservering af broernes bræddelag. Der startes på bro C. Den megen nedbør har yderligere aktualiseret problemet med algebelægning.

Zink inddækning af toppen af stakade væggen på bro C.

Kommunens/digelagets stormflodssikring af Strandgade er afsluttet og den mobile del testet med flot resultat. Sidste lag asfalt, borde/bænke, beplantning og belysning afsluttes til maj.

De 5 korttidsparkeringspladser for enden af Strandgade genetableret.

Dialog med kommunen omkring etablering af toiletforhold (mobilt) ved Ø-havnen.

Dialog med kommunen omkring generel begrænsning af trafikken på den centrale del af havnepladsen – specielt motorcykler/torsdagstræf.

Der er anskaffet nyt administrationssystem, der integrerer administration, økonomi og administration af andelshavere, pladser og midlertidigt ledige pladser mm.

Bestyrelsen har besluttet at stille yderligere havneudvidelse i bero, men opretholde byggetilladelsen.

Beslutningen er begrundet i at behovet for større pladser delvis er opfyldt ved de nu etablerede pladser. Godt 80 på ventelisten, deraf ca. halvdelen på akut listen.

DHI har undersøgt virkningen af en bølgebryder uden resten af havneudvidelsen. Rapporten viser, den kun vil have en ringe effekt. Rapporten kan ses på havnekontoret, eller på havnens hjemmeside under andelshavere/nyhedsinformation.

Nyt Havnehus som bemyndiget på generalforsamlingen 15.03.2012:

”Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge mulighederne for etablering af en ny bygning til Havnekontor på adressen Strandgade 2.”

#### **Hvor langt er vi i denne proces?**

Lokalplan 603 er fortsat udgangspunkt for nyt Havnehus.

Kommunen står for nedrivning og byggemodning, offentlig vej, parkeringspladser og tilkørsel, samt foranstalter omlægning af kloak ved FORS. Matriklerne omlægges i overensstemmelse med Lokalplanen. Der er foretaget jordbundsundersøgelse, boret for fast grund og forurening. (resultaterne er ok - ikke behov for pilotering)

Der er givet tilsagn om kreditforenings finansiering.

Deponering af forurenede jord undersøgt, anslået til under 50.000 kr.

Der foreligger konkret tilbud på husbyggeriet som ikke overstiger 3,5 mil.

#### **Hvad mangler?:**

Myndighedsprojekt skal udarbejdes til godkendelse i kommunen.

Konkret projekt udarbejdes.

Tilbud fra entreprenører indhentes.

Kontrakt med entreprenør aftales.

Anlæggelse af udearealer, garage, skur, terrasse, gril, mm.

Ny leje og driftsaftale aftales med kommunen.

Generalforsamlingsbeslutning om iværksættelse.

Bestyrelsen overvejer den interne finansiering således:

1. Kontant selvfinansiering max. kr. 2 mio.
2. Kreditforeningslån på max ydelse Kr. 150.000.-/år
3. Beløbet trækkes fra gæstesejlerkontoen (regnskab 205.000)
4. Efter Havnehusets ibrugtagning hæves prisen på én overnatning med 20 kr. - ca. 1.200 x 20 = ca. 24.000 kr.

#### **Formanden fortsatte:**

Kommunen afholdte i 2016 to møder med havneområdet aktører omkring en helhedsplan for udviklingen af den centrale del af havnen – området fra Sagafjord op til gasværket.

Resultatet blev udgivet i 2017 som "Rammer for udviklingen af den centrale del af Roskilde Havn". Byrådet godkendte ikke som ventet planen i sin helhed, men vil tage stilling fra sag til sag.

Roskilde Oplevelses Havn har haft et succesrigt år med mange samarbejdspartnere. Lavet flerårig aftale med kommunen omkring skoletjeneste på kr. 25.000.-/år, samt en 3-årig aftale med Nationalparken, der sikrer et tilskud på kr. 80.000.-/år.

ROH er på det sidste blevet anerkendt som partner i Nationalparken, der giver yderligere muligheder for finansiering af aktiviteter.

Havneselskabet har stadig en igangværende sag med SKAT om fradragsret for renoveringen af kystsikringen med tilhørende granittrapper samt platform. Sagen er påklaget til Landsskatteretten i 2013 men endnu ikke afgjort. Afgørelsen forventes nu afgjort inden for 12 måneder. Risikoen er optaget i regnskabet som en eventuel forpligtigelse.

#### **Andelenes værdi**

Bestyrelsen foreslår, at andelenes værdi på kr. 52.000.- fastholdes indtil næste generalforsamling i 2019.

Når nyt Havnehus etableres, foreslås en opskrivning af andelsværdien, slutter formand Niels Erik Sørensen.

Dirigenten ønsker at vide om forsamlingen har kommentarer til beretningen?

Jørgen Nilsson kommenterede på finansiering af et evt. nyt hus, og påpegede, at der bliver tilført lige værdi for andelen de forskellige andelshavere. Lui Meinild argumenterede, at midlerne er kommet fra almindelig drift, hvorfor andelene skal opskrives med samme værdi.

Niels Christrup Frederiksen: når vi hæver prisen for gæstesejlere, hvad får de så for prisstigningen? Formanden svarede at der ikke er nogen tvivl om, at vore faciliteter er dårlige. Vi har meget lav gæstesejlerafgift, og vil kunne tilbyde meget bedre forhold med et nyt hus efter en prisstigning.

Erik Ludvigsen bemærker, at vi ved formandens beretning diskuterer økonomien til forslag under pkt. 5. Og spørger derefter, om vi når vi har stemt om formandens beretning så har vedtaget punkt 5. Dirigenten afbryder, og siger klart "nej". Der stemmes ikke om bestyrelsens beretning. Den godkendes blot.

Claus Vedel anerkender bestyrelsens kæmpe arbejde, men mener ikke at en opgradering af andelsværdien har noget med et havnehus at gøre, men derimod med værdien af formuen.

Dirigenten påpeger, at hvis vi hæver gæstesejlernes betalinger, kan vi ikke forsvare det uden et nyt hus.

Formanden referer til referat af generalforsamling 24/03/2015 under pkt. 5 hvor Claus Vedel stillede spørgsmål til, hvad der sker med overskuddet af en evt. anlægsinvestering. Orla Kristensen svarede dengang, at de "henlægges til evt. yderligere udvidelse eller til havnens drift".

Lars Nowak spørger, om de 40 "akut trængende" på ventelisten, hvor længe skal de vente på en udvidelse? Lui Meinild Det afhænger af om der bliver bygget en udvidelse eller ej.

Stig Ekblom spørger hvor længe byggetilladelsen er gyldig for huset. Formanden svarer 2 år pr. udgangen af januar måned. Og kan så forlænges igen.

Bestyrelsens beretning blev godkendt med applaus og dernæst blev ordet givet til Rene Mørch Sørensen, RIR Revision for fremlæggelse af regnskabet.

#### **Pkt 3. og 4. Regnskab & Forelæggelse af budget til godkendelse**

Rene Mørch Sørensen gennemgik driftsregnskab og balance for 2017 og kunne igen konstatere, at indtægter, udgifter og resultat læner sig tæt op ad det vedtagne budget for 2017.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger, der er god orden i regnskabsføringen. Havneselskabet har overordnet en god og sund økonomi med stor egenkapital og næsten ingen gæld.

Revisionspåtegningen er blank, dvs. uden anmærkninger.

Årets resultat udløser ikke beskatning. Årets resultat på 159 tkr er bedre end budgettet for 2017. Der budgetteres med et underskud for 2018 på samme niveau.

Fordelingen af årets indtægter og udgifter gennemgået. Budget for 2017 må siges at have en træfsikkerhed der er godkendt.

Budget for 2018 omfatter ikke det nye havnehus.

Balancen gennemgået. På aktivsiden er der tilgang i pæle, nye bådstativer samt geoteknisk rapport. Balancesum ender på 12.676 tkr. På passivsiden er gælden steget med 151 tkr og egenkapitalen er 189 tkr lavere svarende til årets resultat.

Havneselskabet har en meget høj soliditetsgrad på over 90%.

Bestyrelsen foreslår at andelenes værdi på 52.000 kr. fastholdes.

Momssagen: Skat har meddelt, at sagen tidligst vil blive behandlet i 2019. Den maksimale forpligtelse vil udgøre 463 tkr, hvis der overhovedet ikke er nogen momsrefusion. Skat's påstand er at kun 20% af momsen på de afholdte udgifter til stensætning og oplevelsesplatformen kan afløftes. Hvis skat får medhold i sagen, vil regnskabet blive påvirket med følgende beløb:

Tilgodehavende på 271 tkr vil ikke blive indbetalt. Dette vil ikke have nogen likviditetseffekt, men vil påvirke driften. For meget refunderet moms 99 tkr vil skulle tilbagebetales. Dette vil have likviditetseffekt og driftspåvirkning. Hvis Roskilde Havneselskab får medhold i sagen, vil det ikke have nogen effekt på resultatet, men havneselskabets likviditet vil blive forbedret med 271 tkr.

Dirigenten takkede for fremlæggelsen, og spurgte om det gav anledning til kommentarer fra forsamlingen.

Jørgen Nilsson bemærkede, at redegørelsen for momssagen er meget kompliceret, og spurgte til om den kunne rundsendes. Formanden bekræftede at det kan den.

Uffe Clemmensen forklarer at fondspengene som Roskilde Oplevelseshavn har modtaget, har finansieret vedligeholdelsen af havnen, altså stensætningen og platformen. Revitax fører sagen for Roskilde Havneselskab i Landsskatteretten og vurderer chancen for at vi tager sagen er ikke tilstedeværende.

Morten Rytter spurgte ind til værdien af andelene, hvorfor de handles til en værdi på 52.000 kr. men stadig repræsenteres til de oprindelige 44.000 kr. Rene Mørch Sørensen gentog som sidste år, at andelskapitalen ikke har ændret sig for de først solgte 260 andele a 44.000 kr., men kun for de 30 andele solgt til 52.000 kr., således at andelskapitalen stadig er 13.000.000 kr.

Jørgen Nilsson spurgte ind til den tidligere omtalte bølgebryder. Formanden redegør for at bestyrelsen ikke er indstillet på at bygge en bølgebryder.

Dirigenten tager ordet og bemærker, at Generalforsamlingen er øverste besluttede myndighed. Dvs. hvis noget er vedtaget på en tidligere generalforsamling kan det ændres ved en ny generalforsamlings beslutning.

Dirigenten satte regnskabet til afstemning, og det blev vedtaget med applaus. Det forelagte budget for 2018 er ligeledes godkendt.

## **Pkt. 5. Indkommende forslag**

### **5.1. Forslag til beslutning om opførelse af nyt Havnehus:**

*Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte opførelse af ny bygning til Havnehus på adressen Strandgade 2, Roskilde i forlængelse af generalforsamlingsbeslutning af 14. marts 2012 på følgende betingelser:*

1. *Betingelserne i beslutning af 15. marts 2012 overholdes*
2. *Bygningen finansieres delvis af realkreditlån og delvis opsparat likvid formue.*
3. *Den samlede byggesum holdes på ca. 4 mio. kr.*

Dirigenten bad bestyrelsen motivere sit forslag. Forslaget var ligeledes begrundet i det til indkaldelsen vedhæftede brev.

#### BREV VEDHÆFTET REFERATET.

Ib Christoffersen spurgte ind til finansieringen af huset. Lui Meinild bemærker, at vi har fået 36 nye pladser, hvilket medfører indtægterne er stedet på driften, altså på havnepladslejen, vinterydelser samt al almindelig drift.

Formanden supplerede at 2018 budgettet er sat meget konservativt, baseret på 2017 forholdene. Der forventes flere gæstesejlere og mere salg af diesel.

Terkel Christensen bemærker, at der bør stå disponibel likvid formue under punkt 2 i bestyrelsens forslag. Lui Meinild anfører at der er indbetalt 4000 kr. i risikovillig kapital af indskyderne til den nye havn, men langt de fleste indskydere er blevet andelshavere. Niels Laursen beder om ordet og giver udtryk for at han som andelshaver og som Roskilde Havns Venner, hvor han selv er formand er positivt stemt over at lokaliteterne til rådighed bliver bedre. Og bemærker at han gerne vil have at der føres risikostyring på arbejdet.

Stig Ekblom: Vi skal passe på ikke at rode os ud i pindehuggeri! Vi har en sund økonomi og vi kan ikke byde de mennesker der arbejder der, det hus med skimmelsvamp. Hvis vi beslutter os for at flytte penge fra et sted til et andet så er det juristeri... Generalforsamlingen er øverste besluttende myndighed.

Claus Vedel anfører at være tilhænger af et nyt hus. Foreslår at alle betaler 7tkr til finansieringen. Og spørger om vi hvis vi beslutter os i aften, kan vi så diskutere finansieringen? Formandens svar er klart: Nej.

Henning Lysdal: De 150 tkr der forventes som årlig omkostning, er det fast forrentet eller variabelt lån? Formanden svarer at det er fast forrentet lån, og tilføjer at man sagtens kan skaffe den fornødne kapital for de 150 tkr.

Terkel Christensen er stærk fortaler for et hus. Hvis vi vil have flere til at betale skal vi have en større havn, mener at en havneudvidelse skal have første prioritet.

Der er flere spørgsmål fra salen omkring byggeriet. Dirigenten bemærker at skitsen ikke er fast. Det, der er til afstemning i aften er at bestyrelsen bemyndiges til at gå videre. Formanden supplerer: vi har indhentet tilbud og kan indenfor lokalplanens snævre rammer bygge indenfor de 4 mio. kr.

Dirigenten påpegede at detaljeniveauet var for dybt, og at det nu var tid at gå til afstemning. Hvis man er for bestyrelsens forslag skal man skrive FOR. Er man imod bestyrelsens forslag skal man skrive IMOD.

Optælling af stemmer gav 75 stemmer FOR, 9 stemmer IMOD og 1 blank stemme.

Dirigenten kunne konstatere at forslaget således er vedtaget.

#### **5.2. Forslag til afstemning fra Per Nørgård**

*Roskilde Havneselskab bør aktivt bidrage til at gæstesejlere i Roskilde Havn får en god oplevelse. Jeg foreslår, at generalforsamlingen udstikker retningslinjer til bestyrelsen for serviceniveauet for gæstesejlere i Roskilde Havn. Jeg foreslår konkret at bestyrelsen får til opgave at gennemføre en undersøgelse og på baggrund af undersøgelsen udarbejder et katalog med potentielle tiltag (med priser), som generalforsamlingen 2019 kan bruge som grundlag for yderligere beslutninger .*

Dirigenten bad forslagsstiller motivere sit forslag. Per Nørgård var ikke tilstede.

Dirigenten fremførte, at da bestyrelsen er for forslaget tages det til efterretning. Applaus.

Morten Rytter påpeger at det vil pålægge bestyrelsen at komme med mange forslag til afstemning på 2019 generalforsamlingen. Formanden bemærkede ”der arbejdes virkelig for at forbedre forholdene for gæstesejlere”.

Niels Christrup Frederiksen bemærkede at man ikke kunne vedtage denne mands forslag da han ikke er tilstede. Dirigenten påpegede, at det kan man godt. Og at det kan klares ved afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten spurgte, hvor mange der var imod. 1 stemme imod. Dermed blev forslaget vedtaget.

#### **Pkt. 6 Valg af bestyrelse og suppleanter**

Ole Refsgaard bad om ordet og sagde, at Lui Meinild har gjort et kæmpe stykke arbejde for havneselskabet. Spontan applaus.

På valg til bestyrelsen er Ludvig Meinild, Michael Schäffer Olesen, Jesper Bruhn Johansen samt Fritz Runge (suppleant), der alle genopstiller. Dirigenten spurgte om der var modkandidater. Det viste sig ikke at være tilfældet. Alle blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Niels Erik Sørensen, Bjarne Westerberg, Uffe Clemmensen, Ludvig Meinild, Michael S. Olesen og Jesper Bruhn Johansen samt suppleanterne Fritz Runge og Carsten Stigaard.

#### **Pkt. 7 Valg af revisor**

Bestyrelsen foreslår RIR Revision.  
RIR Revision blev genvalgt.

#### **Pkt. 8 Eventuelt**

Niels Christrup Frederiksen spurgte om den bølgebryder der er lavet beregning på om det er den med Ø-havnen. Formanden melder at bølgebryderen til den store havneudvidelse dækker hele området.

Terkel Christensen causerede over de forskellige bølgerapporter, og kommenterede at DHI er særdeles kompetente og blandt de bedste i verden.

Dirigenten Andreas Christensen kunne herefter konstatere, at der ikke var flere indslag og takkede for god ro og orden.

Roskilde, den \_\_\_/03/2018

Referenter:

Sven Hvid

Henriette Theill

Dirigent:

Andreas Christensen