

## **Referat – Generalforsamling den 25. april 2025**

### **FORENINGEN AF TIME-SHARE EJERE PÅ JECKELS GL. SKAGEN**

Ordinær generalforsamling fredag d. 25. april 2025 kl. 16:00 afholdt på Charlottenhaven, Hjørtinggade 12 c, 2100 København Ø.

Til generalforsamlingen var mødt i alt 76 stemmeberettigede samt dirigent, ledsagere og hotelchefen. I alt var 160 stemmer til stede i salen, heraf 84 ved fuldmagter.

Efter en kort velkomst ved formanden Flemming Kragh Hansen og præsentation af bestyrelsesmedlemmerne påbegyndtes dagsordenen klokken 16.05.

#### 1. Udpegning af dirigent og stemmetællere

Som stemmetællere blev udpeget Niels Schelde, Kim Jørgensen og Lars Berenth Jensen.

Som dirigent blev udpeget advokat Lars Østerstrand Mikkelsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, rettidigt afholdt og beslutningsdygtig.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Den mundtlige beretning blev aflagt af Flemming Kragh Hansen, og Flemming henviste til den skriftlige beretning og til de udsendte referater fra bestyrelsesmøder i 2024 og den forløbne del af 2025.

Det årlige møde på Jeckels i lukkeperioden i starten af januar var noget uventet ramt af snestorm, og mødet afholdtes på Teams den 5.1, og fulgt op af en besigtigelse på Jeckels den 16.1. Bestyrelsesmødet 12.3 blev holdt i Charlottenhaven, og samme sted blev bestyrelsesmødet i forbindelse med generalforsamlingen afviklet 19.4.

Bestyrelsesmøde 4.6 blev afholdt på Teams, bestyrelsesmødet den 26.8 blev afholdt i Charlottenhaven, og bestyrelsesmødet den 30.10 blev afholdt på Teams.

Referater fra alle møder er udsendte, og kan læses sammen med alle referater fra bestyrelsesmøder fra januar 2021 og frem, sammen med alle referater fra generalforsamlinger i samme periode.

Personalet på Jeckels har igen leveret en rigtig god indsats!

Vi takker vores faste personale Gry Bigum Munck, hotelchef, Kim Jørgensen, teknisk serviceleder, Nikolina Opacic, rengøringsleder, Anamaria Codruta Eana, rengøringsassistent og nytillkomne Tina Gaden Nyholm, receptionist, for indsatsen.

I starten af 2024 fik vores daværende receptionist Lisbet Jensen, en planlagt hofteoperation, og Caroline Røntved var vikar. Lisbet valgte at gå på pension 31.10. Vores faste personale er ikke stort, og alle længere fraværperioder koster vikarer, og fratræden til efterløn og pension koster også afvikling, og det kan vi godt se på vores lønudgifter. Lønudgifterne har i 2023 og 2024 været prægede af personeudskiftninger.

Implementering af de nye administrative systemer har krævet ressourcer i året. Administrationssystemet er fuldt implementeret, og udlejningssystemet tilsvarende. Vi arbejder hårdt på at få vores udlejning ud på andre platforme.

Altanerne på hovedbygningen bliver som tidligere annonceret renoveret i det sene forår 2025, og vi skal herefter søge at komme videre med vores regreskrav overfor den tidligere entreprenør. Omkostningerne til renovering og teknisk rådgivning kommer til at ligge i niveau 1 mio.kr. Over de sidste 4 vintersæsoner har vi i december/januar hver sæson renoveret 8-10 lejligheder, med køkkener og elinstallationer, udover udskiftning af møbler, sofaer og spiseborde.

Resterende lejligheder, der renoveres ultimo 2025/primo 2026, er 27,31,35,36,37,38,39 og 42. Omfanget af renovering af lejlighed 42 er ikke fastlagt, og det er muligt lejlighed 42 først renoveres ultimo 2026

Køkkenbordpladerne har fået enkelte slagskader, og vi har valgt at få slebet pladernes kanter mere runde, og vi håber det hjælper.

Som sidste år, foreslår vi en ekstraopkrævning 1.4 mio. kr., og tilsvarende må forventes vedtaget i 2026, beløbet er med i budget 2026.

For kategori I koster det 523 kr., for kategori II 644 kr., for kategori III 762 kr. og for kategori 4 1031 kr., opkrævning sker i september, og beløbene tillægges moms.

Som sagt og skrevet sidste år, er opkrævningen nødvendig for at holde kadencen; vedtages opkrævningen ikke, må vi udskyde køkkenrenoveringer af de sidste køkkener. Vores ekstraopkrævninger går til renovering af køkken mv., og omkostninger dertil er ikke inde i budgettet under vedligeholdelse.

Vi har igen i år vurderet, at reguleringen af kontingentet for 2026 bør være på 5%.

Opkrævningerne var ikke regulerede i 8 år, før generalforsamlingen for et par år siden på bestyrelsens anmodning gennemførte en regulering på 15%. Vi vurderer, med øje for de kommende år, at vi i hvert fald til og med 2026, skal have kontingentet forhøjet med mere end svarende til den forventede inflation.

Vi har med baggrund i vores resultater de seneste år, og vores budgetter for de kommende år fået etableret en kassekredit på 1.5 mio. kr., med pant i vores garage. Kassekreditten giver en bedre og mere fleksibel likviditet de næste par år, hvor også andre renoveringsopgaver venter. De forskellige andre renoveringstiltag, der har været oppe og vende i bestyrelsen, og på tidligere generalforsamlinger, har vi i januar 2025 omprioriteret som følger, idet opgaver nævnt til og med 2027 er indregnet i budgetterne, med baggrund i den viden, vi aktuelt har om omkostningerne:

- Porcelæn opdatering, 2024/25
- Altaner, reparationer, omtalt ovenfor, 2025
- Udendørsmøbler, 2025
- Låseudskiftning, 2025
- Udvendig maling af hotellet, 2027
- Tennisbanen, 2027
- Stakit mod naboer, og mod Jeckelsvej, efter 2027
- Automatisk brandalarmerings anlæg, efter 2027
- Elevatorer, primært til kælder under vestfløj, efter 2027

Foreningen af Time-Share ejere på Jeckels Gl. Skagen har efter vedtægterne i fonden 2 pladser i Fonden til bevarelse af Jeckels Gl. Skagen. Da vores tidligere formand, Torben Bo Hansens seneste valgperiode udløb, valgte bestyrelsen i foreningen at udpege Christina Westring til pladsen, for en 4-årig periode. I forvejen var Søren Houman af foreningens bestyrelse udpeget til fondsbestyrelsen

Vi havde i sommeren 2024 et problem med svalereder. Vi håber det er løst foreløbigt, en endelig løsning kan først etableres efter renovering af altaner, dvs. i efteråret 2025.

Svalereder er som svaler fredede, så vi kan ikke bare fjerne dem, men vi håber vi med de valgte tiltag, kan flytte svalerne til steder de ikke generer.

Vi arbejder fortsat på at energioptimere Jeckels, vores elforbrug i kwt. var i 2024 267.585, eller 68.764 kwt., lavere end i 2021.

Vores lejligheder på egne bøger er steget lidt, vi har nu 67 lejligheder, hvoraf halvdelen er flex. Vi solgte i året 4, og fik 8 ind. De 67 lejligheder er udtryk for tabte indtægter i niveau 250.000 kr.

Det er vores håb og forventning, at renoveringen af hotellet, øget omtale på sociale medier og markedsføring, og vores arbejde på at få Jeckels ud på andre platforme, kan knække kurven.

Herefter blev der åbnet for kommentarer og spørgsmål til beretningerne.

- Anita S. Hansen havde 3 spørgsmål:
  1. Er det blevet overvejet at lave en aftale med i Ruths i forhold til de uger, som kan være vanskelige at udleje på Jeckels – måske af interesse for Ruths?
  2. Er gensalg også en udfordring på andre timeshare-steder?
  3. Er der et alternativ til timeshare-konceptet for Jeckels?
- Hvortil formanden svarede:
  - Ad 1. Ruths er helt selvkørende, og de har udtrykt, at de ingen interesse har i at lave et samarbejde med Jeckels.
  - Ad 2. Gensalg er helt på samme måde en udfordring også for de andre timeshare-hoteller. Måske har de hoteller, som gik aktie-vejen i stedet for timeshare-certifikat-vejen, det en smule nemmere, men forskellen er minimal.
  - Ad 3. Timeshare-konceptet for Jeckels står ikke umiddelbart til at ændre. Som ejere på Jeckels har vi en brugsret indtil 2083 – og når vi er en årrække fra det skæringstidspunkt, vil det nok være tiden at afdække mulige ejerskabsalternativer.

Herefter blev beretningen taget til efterretning med applaus.

### 3. Godkendelse af regnskab for 2024 samt 4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab

Dirigenten foreslog at slå punkterne 3 og 4 sammen, hvilket der ikke var bemærkninger til.

Flemming Kragh Hansen gennemgik regnskabet, der havde blank revisorpåtegning, og herunder alle noter. Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.845.332.

Overskuddet tillægges egenkapitalen (det overførte resultat).

Regnskabet blev herefter godkendt ved applaus.

### Punkt 5, 6 og 7 Godkendelse af budget 2025 og orientering om estimat 2024 samt fastlæggelse af kontingent

Dirigenten foreslog, at punkterne 5., 6. og 7. blev lagt sammen, idet der er en naturlig sammenhæng mellem punkterne, og da kontingentets størrelse indgår som en del af budgettet for 2026.

Flemming gennemgik budget 2026, og sammenholdt med faktisk 2024, budget 2025 og estimat 2025, herunder budgetforudsætninger for 2026.

I revisors budgetopstilling for 2026 er medtaget en ekstraordinær kontingentopkrævning på 1.4 mio., der dog ikke ligger som et formelt forslag på denne generalforsamling, men som forventeligt vil blive taget op på næste års ordinære generalforsamling.

De ordinære kontingenter stiger i 2026-budgettet med 5%, og tallene på side 2 i budgettet skal tillægges moms, fondsgebyr og eventuelt flexgebyr.

Herefter blev budgettet og kontingentstigningen godkendt. Estimat for 2025 skal ikke godkendes.

## 8. Beslutning om ekstraopkrævning

Flemming gennemgik kort baggrunden for bestyrelsens forslag, der er fremsat i forlængelse af generalforsamlingerne i 2020, 2021, 2022, 2023 og 2024.

Vedtages ekstraopkrævningen ikke, vil konsekvensen være, at 4-5 lejligheder må udskydes til ultimo 2027, og tilsvarende, hvis vedtagelse ikke sker i 2026.

Der var ingen bemærkninger til forslaget, som blev godkendt med applaus.

## 9. Valg af bestyrelse og suppleanter

Anette Lind, Christina Westring og Elisabeth Rønn var på valg. Anette Lind og Christina Westring var villige til at modtage genvalg, mens Elisabeth Rønn ønskede at trække sig fra bestyrelsen.

Carsten Koed havde inden generalforsamlingen meldt sit kandidatur.

Den siddende bestyrelse og ny kandidat Carsten Koed præsenterede sig.

Der var ikke modkandidater i salen, og Anette Lind, Christina Westring og Carsten Koed blev således valgt til bestyrelsen.

## Valg af suppleanter

Anne-Dorte Hesselholt ønskede ikke at genopstille som suppleant.

Hans Peter Balle og Kristian Hansen havde inden generalforsamlingen meldt sig som suppleanter. Der var ikke modkandidater i salen, og de to suppleanter blev således valgt.

Nynne Arnt spurgte, om suppleanter deltager i bestyrelsesmøder (uden stemmeret). Formanden svarede, at det har man ikke praktiseret hidtil, men det vil være op til den kommende bestyrelse at beslutte.

## 10. Valg af revisor

Søren Rasmussen fra Beierholm modtog genvalg med applaus.

## 11. Eventuelt

- Jesper Mygind: Tendensen er flere og flere elbiler på Jeckels, og snart må det forventes, at et rotationssystem i P-kælderen vil blive påkrævet således, at alle elbiler kan blive opladet. Var det ikke mere hensigtsmæssigt, at der suppleres med ladestandere på de to eksisterende åbne P-pladser?
- Formanden: Dette er en løsning, som har været overvejet, men ladestandere på de åbne P-pladser må i høj grad forventes at ville blive benyttet af biler uden relation til Jeckels – og selv skiltning vil ikke holde ”fremmede” væk. Løsningen er nok snarere at udstyre P-kælderen med flere ladestandere.
- Ejendomsmægler Lisa Carlson præsenterede sig og oplyste om fin fremgang i salget af timeshare-lejligheder – ikke bare på Jeckels, men generelt. I Danmark er der tale om sunde forretninger med dygtige bestyrelser. Det er et vigtigt budskab at få spredt.

Da det ikke var flere bemærkninger under eventuelt, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, hvorefter han gav ordet tilbage til formand Flemming Kragh Hansen, som takkede for god og engageret deltagelse.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 17:30.

Lars Østerstrand Mikkelsen  
Dirigent

Flemming Kragh Hansen  
Bestyrelsesformand

Generalforsamlingsprotokollatet underskrives digitalt med MitID via Penneo.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Lars Østerstrand Andersen Mikkelsen**

**SignerRole**

Serienummer: 5e5f33c2-0044-4edf-b41a-537040722ac3

IP: 194.116.xxx.xxx

2025-05-06 09:55:57 UTC



**Flemming Kragh Hansen**

**SignerRole**

Serienummer: 03548603-c9e3-4a2f-bbdc-3d6b0fddc926

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-05-06 10:18:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

## Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.