

# Referat af ordinær generalforsamling i SuperBrugsen Hvalsø, 29. maj 2024

Dagsorden ifølge vedtægterne

1. Valg af ordstyrer og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelsen og 1 suppleant
7. Eventuelt

## 1. Valg af ordstyrer og stemmetællere

Robert Mikelsons blev foreslået som ordstyrer og valgt uden modkandidater.

Vedtægterne siger at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj. Indkaldelsen skal meddeles en måned før. Der var opslag i brugsen 18. april. Indkaldelse med dagsorden har ligget i butikken siden 17. maj. Dirigenten konstaterede dermed at generalforsamlingen er lovligt varslet og er beslutningsdygtig.

## 2. Bestyrelsens beretning

Nils Højbjerg aflagde bestyrelsens beretning.

Se skriftlig beretning på SuperBrugsens hjemmeside (<https://superbrugsenhvalsoe.dk/bestyrelsen>).

Kim Kanstrup gennemgik kort supplerende emner.

Der er 11 ejerlejligheder i Søarkaden, 2 er solgt, og yderligere 9 skal sælges.

Vi ved ikke om og hvornår REMA 1000 åbner.

Om tre uger sætter vi nyt scan-selv system med 6 kasser op i SuperBrugsen.

Parkering: REMA 1000 har betinget sig et vist antal parkeringspladser, derfor har vi indført parkeringsrestriktioner. Vi prøvede på mindelig vis at skrive til dem der parkerede, men det havde ingen effekt.

Den fælles grundejerforening: Ejerforeningen ovenpå 365, SuperBrugsen og Domea besluttede at indføre 2-timers parkering. Der er 80 frie parkeringspladser syd for SuperBrugsen og yderligere pladser på kommunens parkeringsplads nord for 365.

Der blev stillet flere spørgsmål til beretningen:

- Lisbeth: Overraskende at Brugsen Jystrup er solgt til Brugsen Kirke Stillinge. Hvorfor er det sket, og hvem har besluttet det? Hvilken betydning får det for Jystrup?  
Kim Kanstrup: Brugsen Jystrup gave et underskud på kr. 820.000 i 2022. Vi har ikke kræfter til at udvikle Jystrup. Vi stod med to valg: Lukning eller fortsat drift i et andet regi. Beslutningen er truffet af bestyrelsen i SuperBrugsen Hvalsø. Vi ved ikke så meget om fremtiden. Der holdes snart møde i Jystrup med uddeleren fra Kirke Stillinge
- Peter Rasmussen: Hvordan med økonomien i salget af Jystrup?  
Kim Kanstrup: Kirke Stillinge overtager Jystrup til kr. 2,3 mio. plus moms.

ROM

- Gert Fabrin: Skal ejendommen gå til bylauget i Jystrup?  
Kim Kanstrup: Nej, den indgår i handlen med Kirke Stillinge.
- Rolf Dupont: Hvordan er det gået med andelen af økologiske varer?  
Kim Kanstrup: Andelen af økologi har været stigende i en årrække. Nu 12-14%. Der har været en udfladning af stigningen. Sortimentsmæssigt bliver det prioriteret så højt som altid. Änglamark er i nogen tilfælde skiftet til Irma eller andet varemærke.
- Rolf Dupont: Har logistikken med store lastbiler været tænkt ind i ombygningen?  
Kim Kanstrup: Ja, ingeniøren for parkeringspladsen har taget hensyn til store lastbiler.
- Peter: Flaskeautomaten i Tølløse giver dem en fordel. Anskaffer Hvalsø sådan en?  
Kim Kanstrup: Vi har ikke råd til at købe en ny flaskeautomat – kr. 1 mio. anskaffelse og kr. 250.000 om året i vedligeholdelse
- Gert Fabrin: Søtorvet er ikke blevet så grønt som forventet. Kommer der flere træer?  
Kim Kanstrup: Der kommer mere grønt: Mere i bedene og noget ved Hovedgaden. Der kan ikke plantes træer mellem SuperBrugsen og REMA 1000 på grund af hovedkloakken.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning!

### 3. Forelæggelse af årsrapport

Kim Kanstrup gennemgik først koncernstrukturen. Ændring i forhold til sidste år: Ejerandel af Søarkaden er ændret fra 50% til 49,999%. Jesper Skovby har nu bestemmende indflydelse i selskabet.

Kim gennemgik årsrapporten for koncernen og A.M.B.A

Kim gennemgik, til orientering, hovedtallene i budget 2024 for SuperBrugsen Hvalsø.

Der blev stillet flere spørgsmål til årsrapporten:

- Peter: Vi er sat i verden for at drive en brugsforening. Hvad sker der hvis vi trak os ud af ejendomsdelen?  
Kim Kanstrup: Ejendomsdelen kan på nuværende tidspunkt ikke umiddelbart udskilles eller afhændes. Vi kunne ikke forudsige krig i Ukraine, Corona, inflation, ...
- Rolf Dupont: Voldsomme militærudgifter. Renterne stiger. Vi må gøre virksomheden mere robust.  
Kim Kanstrup: Ja, krigsøkonomi medfører ofte stigende renter og inflation. Vi ved naturligvis ikke hvad fremtiden bringer. Vi hilser den nye ejer i Coop velkommen. Det vil forhåbentligt forbedre vores drift.
- Karen Borregaard: Hvalsø udvikler sig positivt med flere beboere. Hvad er fremtiden for de tomme butikker?  
Kim Kanstrup: Vi forhandler med en meget interessant potentiel lejer. En aftale er ikke direkte afhængig af hvornår REMA 1000 åbner.
- Peter: Afhændelse af den bestemmende andel i Søarkaden. Hvorfor? Har det givet en indtægt?  
Kim Kanstrup: Det har ikke givet nogen indtægt. Det handler om at medejeren, Jesper Skovby, kan udnytte det skattemæssige underskud

- Torben Nielsen: Undrer sig over at bestyrelsen trak sig fra Søarkaden – kun Jesper Skovby og Kim Kanstrup er nu i ledelsen  
Kim Kanstrup: Der er meget begrænsede udfordringer i udlejningsselskabet. Jeg sidder på et mandat fra bestyrelsen i SuperBrugsen.
- Peter Rasmussen: Har gravet i historien fra for 25 år siden. Der var overskud, blev givet dividende og der var en egenkapital på kr. 21 mio. Nu er der gæld og egenkapital på kr. 10 mio. Hvis renten stiger, så kommer ekstra omkostninger. Tøjforretningerne har kostet over kr. 5 mio. at drive. Lønudgifterne i tøjforretningerne er bogført til kr. 1,5 mio. En del burde måske være bogført i SuperBrugsen.
- Svend Enghøj Andersen: Der står i det udleverede regnskab at materialet ikke kan betragtes som færdiggjort  
Kim Larsen, revisor: 10 dage før generalforsamlingen var revisionen ikke færdiggjort. Den 21. maj blev regnskabet underskrevet af bestyrelsen og revisor. Der er en blank revisionspåtegning.

Årsrapporten for A.M.B.A. blev godkendt!

#### 4. Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen har ikke stillet forslag.

#### 5. Indkomne forslag

Der er ingen indkomne forslag.

#### 6. Valg til bestyrelsen

Følgende er på valg: Kirstin Dahl-Pedersen, Annette Larholm og Preben Mortensen – alle modtager genvalg. Ingen andre stiller op til bestyrelsen – forslag til kandidater skulle være indkommet 14 dage inden generalforsamlingen. Dermed de tre valgt til bestyrelsen for to år.

Kathrine Lundsgaard modtager genvalg som suppleant. Ingen andre stiller op som suppleant. Dermed er Kathrine Lundsgaard valgt som suppleant for et år.

#### 7. Eventuelt

- Peter: Det udleverede materialet er tørt. Der burde udleveres en beretning og ledsaget af en handleplan. En levende bestyrelse kunne foreslå yderligere aktiviteter.
- Torben Nielsen: Er det præsenterede budget er for koncernen? Kan man stole på budgettet – det gik jo dårligt i 2023?  
Kim Kanstrup: Ja, det er for koncernen. Budgettet bygger på vores forventninger om mere udlejning. For 2023 vidste vi ikke noget om nedskrivningerne på tidspunktet for generalforsamlingen.

- Peter Rasmussen: Egenkapitalen er kr. 10 mio. Hvis udlejningen forsætter som nu, så bliver underskuddet større. Hvad er plan B?  
Kim Kanstrup: Plan B er at udskille butikken og byggeaktiviteterne – noget svarende til hvad Coop har gjort med OK. SuperBrugsen kan drives videre sammen med gode kolleger
- Karen Borregaard: Vi har delikatesse og slagter. Der kan vi gøre en forskel i forhold til andre dagligvareforretninger. Vi burde promovere os bedre.  
Claus Brammer: Enig i at differentiering skal fortsætte: Frugt/grønt, delikatesse, fiskebutik, slagter – det dyrker vi. Vi har 5.000 følgere på Facebook, og har skruet noget ned på lokal markedsføring for at spare penge. Vi bruger dog også Lejremagasinet.
- Svend: Jeg kunne ikke bestille smørrebrød til lørdag formiddag. Det kan man i Tølløse  
Linda: Vi er ramt af succes. Vi har ikke personale til alle bestillinger. Bestil gerne i ekstra god tid.
- Torben Nielsen: Sørtorvet: Hvordan ligger det med tøjmanden og Noor?  
Kim Kanstrup: For tøjmanden forventer et minus på kr. 600.000 og Noor et minus på kr. 1 mio.  
Torben: Hvad hvis man lukker dem?  
Kim Kanstrup: Det vil umiddelbart være positivt, men det påvirker mulig udlejning af resten af Sørtorvet  
Torben: Flytter Noor til Sportigan?  
Kim Kanstrup: Der er ingen aktuelle planer.

Sekretær: Preben Mortensen.

Som Ordstyrer/Dirigent:



**Robert Mikelsons**  
Advokat

## Beretning:

Kære generalforsamlingsdeltagere:

Endnu engang velkommen til den årlige generalforsamling i Hvalsø Brugsforening

### Bestyrelsen

Lad mig starte med at præsentere bestyrelsen (som er uændret i forhold til sidste generalforsamling) og som består af næstformand Gert Daugaard, sekretær er Preben Mortensen, alm. bestyrelsesmedlemmer er Kirstin Dahl-Pedersen og Anette Larholm, samt mig som formand. Som medarbejderrepræsentant sidder Anette Vase. Suppleant til bestyrelsen er Kathrine Lundsgaard som sammen med Kirstin også sidder i Coops Landsråd. Kirstin blev valgt ind i 2017 og Kathrine blev valgt ind i 2024. Dette har betydet at vi på bestyrelsesmøderne kan blive orienteret om hvad der sker på den foreningsmæssige side i Coop – Landsrådet er Coops øverste myndighed så derfor er det vigtigt at Hvalsø Brugsforenings stemme også bliver hørt på den front.

Vi har efter min mening en bestyrelse hvor vi på de vigtige områder – økonomi og daglig handel er dækket rigtig godt ind – hvilket medfører at vi på bestyrelsesmøderne kommer godt rundt omkring de emner der tages op. Når vi senere kommer til valgene, er det dejligt at de medlemmer som er på valg, er villig til genvalg.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke hele bestyrelsen for det gode samarbejde. Vi har også i år valgt at vores statsautoriseret revisor er til stede. På grund af ændringer i Beierholm er det i år **Kim Larsen** som er underskriver på regnskaberne.

### Regnskab:

Et punkt på dagsordenen er selvfølgelig regnskabet for 2023 som direktør Kim Kanstrup vil gennemgå under det særskilte punkt på dagsordenen. Jeg skal derfor for at undgå gentagelser når Kim gennemgår regnskaberne kun komme med få kommentarer til regnskabet.

Regnskabet er også i år udarbejdet som et koncernregnskab idet Hvalsø Brugsforening er omfattet af reglerne omkring aflæggelse af koncernregnskab.

Regnskabet indeholder som i de andre år en udgift - sponsorstøtte til lokale klubber – her kan nævnes Hvalsø IF, Såby Fodbold, Billard Klubben, Rideklubben i Såby, Kulturnatten, Pinsen, Biografen og Kulturkaravanen

Resultat for 2023 er absolut utilfredsstillende, og kraftigt påvirket af negative resultater i datterselskaberne, men der er dog flere positive ting at nævne fra årsregnskabet for modervirksomheden:

- En stigning i omsætningen på ca. kr. 3.2 mil. kr. – hvilket er yderst tilfredsstillende.
- Bruttofortjenesten er steget med 2,2 mil.kr.
- Resultat af primær drift er steget med 3,1 mil. kr.

## **OK køber en andel af Coop:**

Coop´s dårlige regnskabsmæssige resultat for 2023 gav anledning til mange artikler i diverse medier. OK har indskudt ny kapital i Coop A/S til gengæld for afgørende indflydelse i selskabet. Coop´s resultat har ingen direkte indflydelse på de selvstændige brugsforeningers drift. Det skal dog bemærkes at Coop, som den eneste aktør på det Danske Dagligvaremarked, ikke har formået at lave overskud på forretningen. Som franchiseholder i Coop er brugsforeningerne underlagt samme driftsmodel som Coop´s egne butikker. Vi hilser derfor det nye ejerskab velkommen og ser frem til at der skabes en mere rentabel driftsmodel i Coop til gavn for Coop og os som franchiseholdere.

## **Søtorvet**

2023 blev året hvor Søtorvet endelig blev færdigbygget. Byggeriet blev som bekendt forsinket af renoveringen i Hovedgaden. Efter en længere periode hvor der har været vanskeligt for Brugsens kunder at komme til butikken fik vi i slutningen af april 2023 frigivet de første parkeringspladser på den nye parkeringsplads. I august måned afleverede vi ejerlejligheden (som er der formelle udtryk) til Aldi. Det er nu Remas ejendomsselskab der ejer Aldis gamle ejendomsselskab så vi forventer at der på et eller andet tidspunkt åbner en Rema 1000. Butikkerne på Søtorvet og Coop 365 var i det meste af 2023 påvirket af dårlige parkeringsforhold i forbindelse med byggeriet.

Hen over sommeren startede udlejningen af de 24 udlejningsboliger. Der har været fin interesse for at flytte ind og alle 24 boliger blev udlejet i løbet af efteråret.

Den sidste del af byggeriet, ejerlejlighederne ovenpå dagligvarebutikken, blev færdiggjort lige op til nytår 2023. Der er indtil nu solgt to lejligheder og der er løbende fremvisninger på de øvrige.

Desværre har vi bygget i en periode med kraftig stigende priser og stigende renter. Dette sammen med mange uforudsete udgifter til blandt andet bortkørsel af jord har samlet gjort byggeriet ca. 30,0 mio. kr. dyrere end budgetteret. På Søtorvet modtog vi desværre en opsigelse af lejemålet som Sporten havde. Der er ingen tvivl om at vores lejer på Søtorvet har haft et vanskeligt år i 2023. Der er fuld gang i udlejningsbestræbelserne af de ledige lokaler og vi forventer nye lejere i løbet af efteråret.

## **Dagli´ Brugsen, Jystrup**

Vi har afhændet Dagli´ Brugsen, Jystrup pr. 1/7 2024 til Brugsen, Kirke Stillinge. Vi er glade for at have kunnet hjælpe butikken Jystrup men er også tilfreds med at butikken nu får en anden ejer.

## **Hjemmeside**

Vi har jo en hjemmeside og regnskaberne for 2023 for Hvalsø Brugsforening og alle datterselskaberne vil alle være at finde på vores hjemmeside kort tid efter godkendelsen på generalforsamlingen.

## **Information**

Vi har i 2023 afprøvet en idé med at udarbejde et nyhedsbrev som har ligget i butikken og er blevet slået op på vores Facebookside. Håber I har lagt mærke til nyhedsbrevene. Vi arbejder kraftigt videre på at øge informationerne.

## **Omkring fremtiden:**

På sidste års generalforsamling omtalte jeg planerne for at bestyrelsen i efteråret ville afholde et strategiseminar hvor bestyrelsen sammen med Kim Kanstrup vil kigge på den næste strategiperiode til afløsning for den nuværende periode, der har haft udvikling af bymidten (Søtorvet) som hovedfokus. Dette strategiseminar er udskudt indtil udlejningssituationen på Søtorvet er håndteret og driftssituationen stabiliseret.

## **Afslutning og tak**

Også i år skal der fra min og bestyrelsens side selvfølgelig siges tak dels til direktør Kim Kanstrup for et meget fint samarbejde med bestyrelsen og selvfølgelig også en tak til personalet for en som sædvanlig god arbejdsindsats - også i 2023.

Med disse ord vil jeg afslutte min beretning og står selvfølgelig sammen med den øvrige del af bestyrelsen og direktør Kim Kanstrup til rådighed for besvarelse af spørgsmål eller ønsker om uddybende forklaring.

## Beretning:

Kære generalforsamlingsdeltagere:

Endnu engang velkommen til den årlige generalforsamling i Hvalsø Brugsforening

### Bestyrelsen

Lad mig starte med at præsentere bestyrelsen (som er uændret i forhold til sidste generalforsamling) og som består af næstformand Gert Daugaard, sekretær er Preben Mortensen, alm. bestyrelsesmedlemmer er Kirstin Dahl-Pedersen og Anette Larholm, samt mig som formand. Som medarbejderrepræsentant sidder Anette Vase. Suppleant til bestyrelsen er Kathrine Lundsgaard som sammen med Kirstin også sidder i Coops Landsråd. Kirstin blev valgt ind i 2017 og Kathrine blev valgt ind i 2024. Dette har betydet at vi på bestyrelsesmøderne kan blive orienteret om hvad der sker på den foreningsmæssige side i Coop – Landsrådet er Coops øverste myndighed så derfor er det vigtigt at Hvalsø Brugsforenings stemme også bliver hørt på den front.

Vi har efter min mening en bestyrelse hvor vi på de vigtige områder – økonomi og daglig handel er dækket rigtig godt ind – hvilket medfører at vi på bestyrelsesmøderne kommer godt rundt omkring de emner der tages op. Når vi senere kommer til valgene, er det dejligt at de medlemmer som er på valg, er villig til genvalg.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke hele bestyrelsen for det gode samarbejde. Vi har også i år valgt at vores statsautoriseret revisor er til stede. På grund af ændringer i Beierholm er det i år **Kim Larsen** som er underskriver på regnskaberne.

### Regnskab:

Et punkt på dagsordenen er selvfølgelig regnskabet for 2023 som direktør Kim Kanstrup vil gennemgå under det særskilte punkt på dagsordenen. Jeg skal derfor for at undgå gentagelser når Kim gennemgår regnskaberne kun komme med få kommentarer til regnskabet.

Regnskabet er også i år udarbejdet som et koncernregnskab idet Hvalsø Brugsforening er omfattet af reglerne omkring aflæggelse af koncernregnskab.

Regnskabet indeholder som i de andre år en udgift - sponsorstøtte til lokale klubber – her kan nævnes Hvalsø IF, Såby Fodbold, Billard Klubben, Rideklubben i Såby, Kultur natten, Pinsen, Biografen og Kulturkaravanen

Resultat for 2023 er absolut utilfredsstillende, og kraftigt påvirket af negative resultater i datterselskaberne, men der er dog flere positive ting at nævne fra årsregnskabet for modervirksomheden:

- En stigning i omsætningen på ca. kr. 3.2 mil. kr. – hvilket er yderst tilfredsstillende.
- Bruttofortjenesten er steget med 2,2 mil.kr.
- Resultat af primær drift er steget med 3,1 mil. kr.



## **OK køber en andel af Coop:**

Coop´s dårlige regnskabsmæssige resultat for 2023 gav anledning til mange artikler i diverse medier. OK har indskudt ny kapital i Coop A/S til gengæld for afgørende indflydelse i selskabet. Coop´s resultat har ingen direkte indflydelse på de selvstændige brugsforeningers drift. Det skal dog bemærkes at Coop, som den eneste aktør på det Danske Dagligvaremarked, ikke har formået at lave overskud på forretningen. Som franchiseholder i Coop er brugsforeningerne underlagt samme driftsmodel som Coop´s egne butikker. Vi hilser derfor det nye ejerskab velkommen og ser frem til at der skabes en mere rentabel driftsmodel i Coop til gavn for Coop og os som franchiseholdere.

## **Søtorvet**

2023 blev året hvor Søtorvet endelig blev færdigbygget. Byggeriet blev som bekendt forsinket af renoveringen i Hovedgaden. Efter en længere periode hvor der har været vanskeligt for Brugsens kunder at komme til butikken fik vi i slutningen af april 2023 frigivet de første parkeringspladser på den nye parkeringsplads. I august måned afleverede vi ejerlejligheden (som er der formelle udtryk) til Aldi. Det er nu Remas ejendomsselskab der ejer Aldis gamle ejendomsselskab så vi forventer at der på et eller andet tidspunkt åbner en Rema 1000. Butikkerne på Søtorvet og Coop 365 var i det meste af 2023 påvirket af dårlige parkeringsforhold i forbindelse med byggeriet.

Hen over sommeren startede udlejningen af de 24 udlejningsboliger. Der har været fin interesse for at flytte ind og alle 24 boliger blev udlejet i løbet af efteråret.

Den sidste del af byggeriet, ejerlejlighederne ovenpå dagligvarebutikken, blev færdiggjort lige op til nytår 2023. Der er indtil nu solgt to lejligheder og der er løbende fremvisninger på de øvrige.

Desværre har vi bygget i en periode med kraftig stigende priser og stigende renter. Dette sammen med mange uforudsete udgifter til blandt andet bortkørsel af jord har samlet gjort byggeriet ca. 30,0 mio. kr. dyrere end budgetteret. På Søtorvet modtog vi desværre en opsigelse af lejemålet som Sporten havde. Der er ingen tvivl om at vores lejer på Søtorvet har haft et vanskeligt år i 2023. Der er fuld gang i udlejningsbestræbelserne af de ledige lokaler og vi forventer nye lejere i løbet af efteråret.

## **Dagli´ Brugsen, Jystrup**

Vi har afhændet Dagli´ Brugsen, Jystrup pr. 1/7 2024 til Brugsen, Kirke Stillinge. Vi er glade for at have kunnet hjælpe butikken Jystrup men er også tilfreds med at butikken nu får en anden ejer.

## **Hjemmeside**

Vi har jo en hjemmeside og regnskaberne for 2023 for Hvalsø Brugsforening og alle datterselskaberne vil alle være at finde på vores hjemmeside kort tid efter godkendelsen på generalforsamlingen.

## **Information**

Vi har i 2023 afprøvet en idé med at udarbejde et nyhedsbrev som har ligget i butikken og er blevet slået op på vores Facebookside. Håber I har lagt mærke til nyhedsbrevene. Vi arbejder kraftigt videre på at øge informationerne.

## **Omkring fremtiden:**

På sidste års generalforsamling omtalte jeg planerne for at bestyrelsen i efteråret ville afholde et strategiseminar hvor bestyrelsen sammen med Kim Kanstrup vil kigge på den næste strategiperiode til afløsning for den nuværende periode, der har haft udvikling af bymidten (Søtorvet) som hovedfokus. Dette strategiseminar er udskudt indtil udlejningssituationen på Søtorvet er håndteret og driftssituationen stabiliseret.

## **Afslutning og tak**

Også i år skal der fra min og bestyrelsens side selvfølgelig siges tak dels til direktør Kim Kanstrup for et meget fint samarbejde med bestyrelsen og selvfølgelig også en tak til personalet for en som sædvanlig god arbejdsindsats - også i 2023.

Med disse ord vil jeg afslutte min beretning og står selvfølgelig sammen med den øvrige del af bestyrelsen og direktør Kim Kanstrup til rådighed for besvarelse af spørgsmål eller ønsker om uddybende forklaring.