

**Ordinær generalforsamling mandag den 24. april 2017 kl. 20.00
i Spraglehøj Klubhus
Bestyrelsens beretning for 2016 - Jyllingehallerne**

Kære medlemmer og deltagere.

En generalforsamling er som en slags nytårsaften. Som HM Dronningen engang formulerede det i en nytårstale: Man tager det gamle år af som en god, gammel frakke, man har vænnet sig til - og tager det nye år på.

Årets kendetegn: Fra idé- og projektfase til igangsætning

Om det gamle år - som vi i aften skal se tilbage på - var godt, ved jeg ikke, om man kan sige. Men 2016 har i hvert fald på mange måder været bedre end 2015, hvor vi stadig var i limbo på en række fronter efter branden i 2014 – og hvor mange processer var ukendte og skulle gennemleves med 1000-vis af overvejelser, før vi kunne kredse problemer og løsninger ind til konkrete planer og indsatser.

Overordnet kan vi sige, at siden den ekstraordinære generalforsamling den 3. januar 2016, hvor vi fik de nye vedtægter og den nye selskabskonstruktion på plads – og siden sidste ordinære generalforsamling den 26.04.2016 - blev 2016 året, hvor finansieringen af genopbygningen grundlæggende faldt på plads - og hvor byggeriet og genopførelsen af Jyllingehallerne kom i gang. Kun godt to år efter den ødelæggende brand den 9. juli 2014.

Finansieringen

Byggeriet er budgetteret til at koste 68 mio + moms.

- Momsen får vi løftet af ved selskabsomdannelsen og momsregistreringen sidste år.
- Som bekendt stod vi selv med 30 mio. i skadeserstatning fra TopDanmark efter branden.
- Herudover bevilgede AP Møller Fonden 10 mio. øremærket til brug for foyerområdet.
- Og endelig har vi fået tilbud på såvel lån som realkreditlån til udvidelsen af GVK, der er en samtidig del af projektet, på mellem 10-12 mio.
- Efter en del politiske forhandlinger og diskussioner blev byrådet enige om at bevilge et afdragsfrit lån på 17 mio. kroner – med rente på 0,5% over diskontoen og uden renteloft - mod pant i den fremtidssikrede værdi. Det er op til fremtidige bestyrelser, hvordan dette lån skal afvikles – og på hvilken måde, så man ikke får en de facto kommunalisering ad åre. Dette vil ikke være i de private halleres ånd, men fremtiden må vurdere, hvordan dette skal håndteres.

Som følge af lånetilsagnet fra kommunen og donationen APM er der nedsat en følgegruppe, hvor de to interessenter har en repræsentant til stede for at følge byggeriet og processen. Udvalget består herudover af bygherrerådgiver, arkitekt samt byggeudvalgets formand og bestyrelsens formand. Det seneste møde blev afholdt den 13.12.2016, hvor proces, udfordringer og håndtering af disse blev drøftet.

Valg af rådgivere og entreprenører

Efter først ét EU-udbud og siden endnu et EU-udbud, kunne vi endelig indgå kontrakt med de rådgivere og udførere, skulle bistå os i genopbygningen:

- Svend Aage Christensen blev valgt som entreprenør på råhus- og apteringsentrepriserne.
- JS Ventilation blev valgt til teknikentreprisen
- Mangor & Nagel fik opgaven med at varetage byggeledelse
- Stokvad blev valgt som rådgivende ingeniører
- PP Consult som bygherrerådgiver og
- Cornelius+Vöge har bistået os som arkitekter i hele processen

Alt sammen styret af Byggeudvalget, som jeg er meget tryk ved og glad for, at næstformand Ole Gylling står i spidsen for - og hvor Ole sammen med halinspektør Claus Larsen og Poul Poulsen udgør et effektivt trekløver i forhold til de mange beslutninger, der skal tages i byggeprocessen mellem bestyrelsesmøderne.

Udover de rent byggefaglige rådgivere har vi også haft løbende dialog med vores juridiske rådgivere, Forum Advokater i Roskilde samt EU-specialejuristerne hos Sirius – samt med vores bankforbindelse Arbejdernes Landsbank, vores revisionsfirma Addea og vores regnskabsfirma Visma, hvor den del, der betjener os, i løbet af året har skiftet navn til Azets.

Både kontrakter og nøgletal skal være i orden, så det er nødvendigt med dette rådgiverpanel udover det byggefaglige, når vi arbejder med så stort et byggeri og med de finansielle samarbejdspartnere, som er involveret.

Første spadestik

Borgmester Joy Mogensen, byggeudvalgsformand Ole Gylling og jeg selv havde den 24. august 2016 kl. 14 fornøjelsen at tage første spadestik. Ved lejligheden var byens borgere indbudt sammen med pressen og andre interessenter – og det blev en rigtig hyggelig og festlig dag i det opstillede telt på vendepladsen foran det kommende byggeri på Planetvej 35. En festlig begivenhed, der udover de lokale medier endda nåede at komme i TV2 Lorry.

Rejsegilde

Den 8. december 2016 var der rejsegilde. Jeg var desværre forhindret i selv at komme pga mit civile arbejde, men det var en god dag med festligholdelse af de rejste stålspær, der markerede, at nu var vi endelig på rette vej – og at de nye hallers konturer begynder at kunne ses i landskabet.

De tekniske udfordringer

Vi vidste godt, at der kunne komme udfordringer, når vi skulle i gang med at sammenbygge nyt med gammelt. Men at det skulle vise sig, at betondækket under store halv var støbt direkte på jord, var ikke forudset. Derfor måtte vi tage en hurtig beslutning at bryde det gamle dæk op og tilkøre underlag, der var korrekt dimensioneret og opbygget, så det nye betondæk kunne støbes på solidt fundament.

Herudover har det vist sig, at en række af tegningerne ikke var vist sig at være i overensstemmelse med de faktiske forhold, så byggeudvalget og bestyrelsen har et par steder måttet tage hurtige beslutninger, så byggeriet ikke gik i stå – og så vi ikke fik ekstraregninger, der ville få byggeregnskabet til at skride.

Det er ikke altid tilfredsstillende hverken på den korte eller den lange bane, men det er de pragmatiske løsninger, vi er nødt til at acceptere, at der er i et så stort byggeri – så længe vi holder de overordnede rammer og mål for øje.

Status på byggeriet

Status pr. i dag er, at vi forventer at kunne lukke bygningen i maj. Herefter skal der udtørres – og den fase har nok været lige lovlig optimistisk i projektplanen. Men vi forventer, at Store Hal og Kælder er klar til brug 1.9. GVK klar den 1.10. og resten den 1.12. Der kan ske ændringer undervejs, så disse datoer er med forbehold, men det er de måldatoer, vi kører efter lige nu.

Der er naturlige spændinger mellem rådgivere og udførere. Sådan er det, når teori og praksis mødes, men jeg fornemmer, at der generelt er en god stemning – og at alle arbejder loyalt mod samme mål.

På den juridiske front

Som nævnt fik vi styr på selskabsform og vedtægter sidste forår. I forbindelse med de forskellige kontrakter med rådgivere og udførere er der også indgået formelle kontrakter, der undervejs er tilset af vores advokater.

I forbindelse med de fremtidige konstellationer har bestyrelsen ønsket at stå frit i forhold til indgåelse af nye aftaler. Forpagtningsaftalen med FoodDesign v/Christina Harder blev derfor opsagt pr. 30.08.2016 til udløb ved årsskiftet. Bestyrelsen har netop indgået en aftale med en kantinemægler, der i disse uger bistår med udfærdigelsen af et lukket udbud, hvor vi indbyder tre potentielle forpagtere. Vi arbejder på at have en afgørelse på den fremtidige forpagtning senest medio juni, således at den kommende forpagter kan forberede sig henover 3. kvartal på at kunne rykke ind i løbet af efteråret og senest ved årsskiftet.

Når der skal indgås låneaftaler over en 20 års periode og i dén størrelsesorden, som vi taler om her, er det ansvarligt og fornuftigt med aftaler mellem de forskellige interessenter. Det er formelt hallerne, der som ejendomsselskab optager lånene, men JGI, der bruger dem til forskellige foreningers formål og aktiviteter. Derfor er vores advokat ved at udfærdige lejekontrakter mellem hallerne og JGI samt skabeloner til JGIs brug over for brugerne, så der er styr på det formelle omkring låneoptagelse og afvikling. Det er også velset blandt panthaverne, at vi optræder professionelt også på dette område.

På den mere bagudskuende front er NCC og TopDanmark stadig i gang med et juridisk slagsmål om skønstema i forbindelse med branden. Det er svært at gennemskue betydningen og status på dette, men Forum Advokater følger sagen på vores vegne og giver indimellem input til vores forsikrings-selskabs brandtekniske rådgivere, der efterlyser enten fotos, tegninger eller andre informationer, som vi så finder frem og videresender til sagen.

Endelig må vi konstatere, at samarbejdsklimaet mellem vores klagende nabo i Bygaden 5 i efteråret tog et omfang, hvor krav mod os tog til – støj fra byggepladsen, mulige skader på deres hus – og meget andet, som vi med bistand fra rådgivere og udførere har afvist. Og da civiliseret dialog ikke længere var mulig, måtte vi desværre meddele naboen, at al henvendelse fremover bedes rettet til vores advokat, der i dag forestår dialogen.

Dialog med foreninger og aktører

Og apropos dialog, så havde vi efter dialogprocesserne i 2015, hvor de forskellige aktiviteter og ønsker blev kortlagt på workshops og i møder, et særskilt møde med bestyrelsen i GVK, der gerne ville have en række ting afklaret i forbindelse med projektering og finansiering. Mødet gik godt – og det er et godt eksempel på, at vi ofte når længere ved at udveksle informationer ansigt til ansigt - end ved at lytte til rygter og springe til konklusioner baseret på formodninger. Jeg kan forstå, at der på det seneste igen er opstået et behov for et nyt møde – og det tager vi altid gerne.

Det samme gælder alle øvrige foreninger og borgere, der måtte ønske information. Vi prøver at opdatere hjemmesiden så ofte som muligt – og poster ofte opslag på Facebook, ligesom pressen er flinke til at holde sig orienteret og jævnlige spørge ind til status på byggeriet. Vi værdsætter den åbne og gode dialog med både foreninger, medlemmer, kommune, rådgivere, medier – og alle omkring os.

Økonomi

Som det fremgår af den reviderede årsrapport for 2016, så lander vi et resultat på knap 2,3 mio mod et minus på 1 mio i 2015. Vores aktiver udgør 59,3 mio. og vore egenkapital udgør 46,7 mio. Som bekendt har vi en god driftsaftale med Roskilde kommune, der sikrer os et fornuftigt cash flow, men vi mangler naturligvis en del af vores tidligere og forventede økonomiske grundlag, som vi glæder os til at få normaliseret, når de nye haller går i drift.

Afslutningsvis: Tak

Personligt vil jeg gerne igen i år takke for samarbejdet til bestyrelsen – især til næstformand Ole Gylling, der sammen med rådgiverne har ydet en ekstraordinær indsats. Også en tak til Claus for et godt samarbejde og for sammen med medarbejderne igen i år at yde en ekstraordinær indsats under usædvanligt trange og knap så luksuriøse personalevilkår. Og tak til jer alle sammen i bestyrelsen for jeres indsats, engagement og viljestyrke i den udfordrende proces, vi er midt i.

På hele bestyrelsens vegne vil jeg gerne takke JGI og alle foreningerne samt borgere og gæster for udvist tålmodighed. Vi skal gøre hvad vi kan for at indfri jeres ønsker, behov og drømme – hurtigst muligt. En tak skal også lyde til vores rådgivere, leverandører og samarbejdspartnere, herunder kommune og byråd samt alle, der på en eller anden måde har bistået med stort eller småt i årets løb.

Det er dén slags teamwork, der kan gøre det umulige muligt. Det kan vi alle være stolte over. Tak!

Lars Lindskov
Bestyrelsesformand