

Til investorerne i
K/S Eleonora

For god ordens skyld kan det oplyses, at denne kuvert indeholder følgende dokumenter, begyndende med:

- Tilmelding-/fuldmagtsblanket udarbejdet på navn (til besvarelse)
- Denne lister over dokumenter
- Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse 25. september 2013 og dateret 11. september 2013
- Halvårsrapport for 2013
- Investorbrev dateret 10. september 2013 fra Kim Riis Poulsen, Per Bilici Sørensen og Peter Stii Nielsen
- Tilføjelse til investorbrev fra Thyge C. D. Hansen
- Anmodning om salgstilbud på anparter i K/S Eleonora, dateret 10. september 2013
- Tilbudsblanket udarbejdet på navn (til besvarelse)

Holstebro, den 11. september 2013

Difko Administration A/S

K/S ELEONORA

TILMELDING / FULDMAGT

Til ekstraordinær generalforsamling i K/S Eleonora, CVR-nr. 24251527,
Onsdag den 25. september 2013 kl. 15.00 på
Hotel Comwell Kolding, Skovbrynet 1, Kolding

NB! Sæt ét kryds ved et (og kun ét) af følgende alternativer:

Tilmelding

A) Undertegnede deltager i generalforsamlingen ved personligt fremmøde.

Fuldmagt

Undertegnede giver hermed følgende **fuldmagt**, da jeg er forhindret i at deltage i ovennævnte generalforsamling:

B) Fuldmagt gives til bestyrelsen (med substitutionsret). I dette tilfælde vil din/dine stemmer blive anvendt i overensstemmelse med flertallet i bestyrelsens anbefaling. Fuldmagten kan til enhver tid tilbagekaldes.

C) Fuldmagt gives til navngiven tredjemand. Fuldmagtshaveren er bemyndiget til at stemme i forhold til forslagene på ovennævnte generalforsamling efter sit eget skøn. Fuldmagten kan til enhver tid tilbagekaldes.

.....
(Navn og adr. på den du giver fuldmagt til)

Dato Anpartshaverens underskrift

Vær venligst opmærksom på, at adgangskort ikke tilsendes, men derimod udleveres ved indgangen

Havndal, den 11. september 2013

Til investorerne i

K/S Eleonora

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i K/S Eleonora

Onsdag d. 25. september 2013 kl. 15.00 på

Hotel Comwell Kolding, Skovbrynet 1, Kolding

Generalforsamlingens dagsorden er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed siden afholdelse af ordinær generalforsamling i maj 2013
 - a. Bestyrelsens beretning om driften, herunder status for selskabets ejendomme.
 - b. Gennemgang af halvårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2013.
3. Orientering omkring ophør af samarbejdet med Difko og indgåelse af ny administrationsaftale med Stagsted Properties.
 - a. Forhandlinger om frivilligt ophør af samarbejdet afvist af Difko.
 - b. Orientering om bestyrelsens opsigelse af Difko iht. bemyndigelsen vedtaget på den ordinære generalforsamling i maj 2013, med virkning fra 30. september 2013.
 - c. Bestyrelsens forventninger til andet halvår 2013.
4. Fremlæggelse af tilbud på administration fra Stagsted Properties.
5. Afstemning om selskabets fremtid.
(Bestyrelsesflertallet anbefaler fortsat drift ved ny administrator Stagsted Properties, som vedtaget på den ordinære generalforsamling i maj 2013).
 - Afstemning om selskabet skal afvikles ved afhændelse af alle selskabets ejendomme i indeværende år med henblik på efterfølgende likvidation af selskabet. (Se næste side).
6. Hvis pkt. 5 ikke vedtages stilles forslag om bemyndigelse til bestyrelsen, til at foretage de nødvendige vedtægtsændringer af vedtægternes pkt. 7.3 og pkt. 7.4., som følge af ophør af samarbejdet med Difko. (Se næste side).
7. Eventuelt.

Majoritetskrav:

Vedtagelse af dagsordenens pkt. 5 og pkt. 6 kræver ifølge vedtægternes pkt. 11.1, at mindst 2 medlemmer af komplementarens bestyrelse fremsætter forslag derom, og da kun såfremt ændringen vedtages af generalforsamlingen med $\frac{3}{4}$ majoritet af selskabets samlede kapital. Såfremt det fornødne flertal ikke opnås på generalforsamlingen, men der dog opnås simpelt flertal af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital, kan forslaget på en ny generalforsamling, der afholdes mindst 4 uger efter den første generalforsamling, vedtages med $\frac{3}{4}$ majoritet af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital.

Godkendelse, vedtagelse og valg i øvrigt sker ved simpel stemmeflerhed. Ingen kommanditist kan dog udøve stemmeret, der overstiger 10 % af det samlede antal stemmer i selskabet, jf. vedtægternes pkt. 8.12.

Forslag til vedtægtsændringer:

I henhold til dagsordenens pkt. 6, stiller bestyrelsen forslag om at ændre vedtægternes pkt. 7.3 og pkt. 7.4.

Bestyrelsen stiller forslag om at ændre vedtægternes pkt. 7.3, fra:

"Ved pantsætning af kommanditanparter foretager Difko-Albatros A/S notering herom i kommanditistfortegnelsen",

Til:

"Ved overdragelse eller pantsætning af kommanditanparter foretager Stagsted Properties notering herom i kommanditistfortegnelsen".

Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes pkt. 7.4 bortfalder:

"For notering af overdragelse eller pantsætning af kommanditanparter erlægges et gebyr til Difko-Albatros A/S"

Tilmelding / Fuldmagt:

Du bedes tilmelde dig generalforsamlingen ved vedlagt tilmeldings-/fuldmagtsbilag.

Hvis du er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan du vælge at afgive fuldmagt ved at:

- Give fuldmagt til bestyrelsen. I dette tilfælde vil din/dine stemmer bliver anvendt i overensstemmelse med flertallet i bestyrelsens anbefaling, eller
- Give fuldmagt til en navngiven tredjemand.

Du bedes udfylde vedlagt fuldmagtserklæring, hvis du er forhindret i at deltage i generalforsamlingen ved at sættes kryds i rubrik B) eller C).

For K/S Eleonora, den 11. september 2013

Bestyrelsen i Komplementarselskabet Eleonora ApS

				Budget 2013	Budget 2014
Antal andele	1.218				
Rentesatser :					
DLR, opr. DKK 5.740.000				0,3919%	1,3400%
DLR, opr. DKK 2.240.000				0,3919%	1,3400%
DLR, opr. DKK 37.216.000				0,3919%	1,3400%
DLR, opr. DKK 4.556.000				0,3900%	1,3400%
Likviditet				0,5000%	0,5000%
Selskabets perioderesultat/-budget (kr.):					
	01.01.2013 - 30.06.2013			Budget	Budget
	Budget	Regnskab	Afvigelse	2013	2014
Lejeindtægter	2.685.400	2.683.327	-2.073	5.308.856	5.275.629
Øvrige indtægter	0	13.772	13.772	0	0
Driftsomkostninger	-690.685	-706.770	-16.085	-1.857.767	-1.712.688
Nettoleje	1.994.715	1.990.329	-4.386	3.451.089	3.562.941
Administration	-443.187	-583.822	-140.635	-966.384	-981.052
Resultat før finansiering	1.551.528	1.406.507	-145.021	2.484.705	2.581.889
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-389.943	-389.943	0	-768.210	-1.084.587
Øvrige	3.281	-1.612	-4.893	5.866	1.568
I alt	-386.662	-391.555	-4.893	-762.344	-1.083.019
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	0	0	0	0	0
I alt	0	0	0	0	0
Nettorenter	-386.662	-391.555	-4.893	-762.344	-1.083.019
Resultat før værdiregulering	1.164.866	1.014.952	-149.914	1.722.361	1.498.870
Resultat	1.164.866	1.014.952	-149.914	1.722.361	1.498.870
Perioderesultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	1.274	1.155	-119	2.040	2.120
Renteindtægter	0	0	0	0	0
Renteudgifter	-317	-321	-4	-626	-889
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	957	834	-123	1.414	1.231

Selskabets status pr. 30.06.2013 (kr.):

	Regnskab 2013	Regnskab 2012	Ændring 01.01.13-30.06.13
Aktiver			
Ejendom	47.300.000	47.300.000	0
Anlægsaktiver i alt	47.300.000	47.300.000	0
Tilgodehavende kommanditister	2.723.229	3.060.233	-337.004
Debitorer	97.691	130.228	-32.537
Øvrige tilgodehavender m.v.	450.424	41.139	409.285
Likvide beholdninger	506.349	1.083.601	-577.252
Omsætningsaktiver i alt	3.777.693	4.315.201	-537.508
Aktiver i alt	51.077.693	51.615.201	-537.508
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	121.800.000	121.800.000	0
Overført resultat	-114.354.452	-115.369.404	1.014.952
Egenkapital i alt	7.445.548	6.430.596	1.014.952
Prioritetsgæld	40.488.959	41.728.524	-1.239.565
Lejedesposita	1.513.985	1.483.147	30.838
Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.002.944	43.211.671	-1.208.727
Kassekredit	0	0	0
Øvrige kreditorer m.v.	1.629.201	1.972.934	-343.733
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.629.201	1.972.934	-343.733
Passiver i alt	51.077.693	51.615.201	-537.508

Havndal d. 10.9.2013

Investorbrev til investorerne i K/S Eleonora fra de investorvalgte bestyrelsesmedlemmer.

Du sidder nu med endnu et informationsbrev om situationen i K/S Eleonora. Situationen er som tidligere beskrevet i juli, at Difko er opsagt med et 3 mdr's varsel til d. 30.9.2013.

Vi forventer, at Difko respekterer denne opsigelse, og overdrager alt relevant materiale til Stagsted Properties v. Thue Stagsted som ny administrator senest d. 30.9.2013. Vi skal dog ikke undlade, at gøre opmærksom på, at Difkos adm. direktør Carsten Skov-Aggerholm i skrivelse af 3. juli nægter at efterleve generalforsamlingens beslutninger.

Som det blev tilkendegivet på generalforsamlingen i maj ville vi, hvis Difko nægtede at indgå en frivillig aftale indkalde til en ny generalforsamling for at få mandat til at kunne køre en retssag, hvis dette skulle blive nødvendigt.

Vi har bedt selskabets advokat Torben Brøgger, Bech-Bruun Advokatfirma, om at udarbejde et notat, hvoraf det fremgår hvorledes deres juridiske vurdering er i forhold til opsigelsens gyldighed. Af notatet fremgår det tydeligt, at Bech-Bruun mener, at opsigelsen er juridisk holdbar. Dvs. at hvis Difko nægter at udlevere materialet, vil vi bede fogedretten tage stilling til udleveringsbegæringen. Og efter notatets konklusion må vi forvente, at fogedretten vil bede fogeden om at hente det ønskede materiale.

Ydermere konkluderes det i notatet, at hvis Difko mener, at opsigelsen er uberettiget, så vil det være Difko, som skal starte en retssag og bevise, at de har et erstatningskrav mod selskabet for uberettiget opsigelse og dermed også bevise, at Difko har lidt et tab ved opsigelsen.

Som det fremgik på generalforsamlingen i maj var der et markant flertal for at indgå administrationsaftale fremadrettet med Stagsted Properties. En aftale som indebærer, at vi kan få en langt mere professionel administration af selskabet, og til en pris på 475.000 kr. mod en lille million til Difko.

Nødvendigheden af et administratorskifte underbygges dag for dag af Difko. Der sker absolut intet fra Difkos side for at optimere driften af selskabet. Derimod er den daglige vedligeholdelse omkring ejendommene en skændsel mod selskabet og dermed jer som investorer.

Som det fremgår af halvårsrapporten er resultatet lidt dårligere end forventet, da der er brugt ekstra penge til revisor og advokat. Mht. likviditeten er den lidt bedre end budgetteret, da der er kommet flere penge ind på de investorer som er i restance til selskabet, men der mangler stadigvæk næsten en mio. kr. for at driften hænger sammen.

Det ryger ud og ind med personale, som skulle varetage selskabets interesser, hvilket i sig selv vidner om kaos i Difko. Og hver gang der sker noget er det af omveje, vi kommer i besiddelse af ændringerne.

Når bestyrelsen i Eleonora henvender sig med spørgsmål får vi ikke svar på spørgsmålene, og selskabets direktør henviser til forhold i Albatros VII og VIII. Årsopgørelser vedr. fællesudgifterne til lejerne er f.eks. påklaget af nogle lejere. Flere måneder efter er der ikke sket en afklaring på disse klager fra lejerne, hvilket jo i sig selv er stærkt utilfredsstillende. Nogle af sagerne bliver vi som bestyrelse ingen gang orienteret om.

Når der så bliver rykket for sagsbehandlingen fremkommer der en indstilling til selskabets daglige ledelse om, at eftergive store beløb, da Difko ikke har informeret lejer om skjulte radiatorer, og hos en anden lejer opfordres også til eftergivelse af kravet, da vi fra selskabets side ikke kan dokumentere forbruget.

Når vi fra bestyrelsens side bl.a. spørger ind til, hvem selskabets direktør så mener der skal betale, kommer der ikke noget svar.

Der er på den positive side indgået en ny lejeaftale på et af de tomme lejemål på Bådehavnsvej. Udlejningen er sket med baggrund i, at en nuværende lejer har videregivet information om det tomme lejemål til en kollega.

I relation til beslutningen om valget af Stagsted Properties, er det meget vigtigt at i som investorer møder markant op eller sender fuldmagt til bestyrelsens flertal.

Der skal ikke herske tvivl om, at Difko og dennes udpegede i form af Thyge C.D. Hansen vil gøre alt hvad der står i deres magt, for at gennemtvinge en fjendtlig overtagelse af selskabet. En fjendtlig overtagelse som har til formål, at honorere Difko med i omegnen af 3 mio. kr. for at have misadministreret jeres selskab, samtidig med at Thyge C.D. Hansen ønsker at dyrke privatøkonomiske interesser, og bruge intern viden til at stille sig selv og nærtstående bedre end jer som kommanditister (medejere af selskabet).

Når Thyge C.D. Hansen som bestyrelsesmedlem agerer på denne måde, er det klart i strid med forretningsordenen og insider reglerne for selskabet.

På generalforsamlingen i maj og efterfølgende har vi fået flere henvendelser, hvor det er blevet tilkendegivet, at man ikke stoler på Difko, hvilket jo ikke kan undre. Der er mange som har ønsket, at kunne sende tilmeldingen/fuldmagten til bestyrelsens flertal personligt. Dette vil kunne lade sig gøre ved at bruge nedenstående adresse og mailadresser.

Der er tilkendegivet fra flere kommanditister, at de gerne vil investere i yderligere anparter for at hjælpe selskabet igennem krisen så den nye administrator kan få styr på tingene. Vi vil gerne modtage sådanne tilkendegivelser på formandens mail eller privatadresse.

Så kære investor brug nu muligheden for at få et ophør med Difko og Thyge C.D. Hansen ved at bakke markant op om bestyrelsens flertal (de investorvalgte)

Med venlig hilsen

Kim Riis Poulsen, Per Bilici Sørensen, Peter Stii Nielsen

Kim Riis Poulsen, Landevejen 9, 8970 Havndal, e-mail: boletteogkim@dlgpost.dk

Per B. Sørensen. E-mail: per@planner4you.dk

Peter Stii Nielsen E-mail: psn@fulin.eu

Tilføjelse til "Investorbrev fra de investorvalgte bestyrelsesmedlemmer"

Ovenstående brev fra Kim Riis Poulsen, Per Bilici Sørensen og Peter Stii Nielsen har **ikke** været behandlet i selskabets bestyrelse. Jeg har derfor ikke haft mulighed for at spørge ind til de mange løse og fejlagtige påstande samt udokumenterede beskyldninger. Af tidsmæssige begrænsninger må jeg her nøjes med at tilkendegive, at alle tiltag fra min side vil blive kørt åbent og transparent og med henblik på det bedste resultat for selskabets ejere.

Med venlig hilsen

Thyge C. D. Hansen

t: 2229 1966

e-mail: thyge@thygecdhansen.com

Til anpartsejerne i K/S Eleonora

Den 10. september 2013

Anmodning om salgstilbud på anparter i K/S Eleonora

En kreds af ejere i K/S Eleonora ser med bekymring på selskabets økonomiske udvikling, herunder risikoen for konkurs. Ansvar for hertil hviler i høj grad på flertallet i bestyrelsen, som har ledet selskabet i mere end 13 år. Der er nu behov for nye koste og andre kompetencer.

Med henblik på at beskytte deres investering og vælge en ny ledelse er den nævnte kreds parate til at opkøbe et antal anparter til netto indre værdi. T+ Corporate Finance har fået mandat til at organisere købet. Da køberne har en begrænset sum til rådighed, er købsønsket udformet omvendt, det vil sige som en anmodning om at modtage salgstilbud fra ejerne. Den enkelte ejer af anparter ("Sælger") afgiver altså et tilbud på salg af sine anparter, som "Køber" herefter kan acceptere i det omfang han har kapital.

Anparten har siden årets begyndelse været suspenderet fra Handelslisten på grund af selskabets kritiske likviditets- og ledelsessituation. I halvårsregnskabet for 2013, der udsendes sammen med nærværende, er den bogførte egenkapital opgjort til DKK 7.445.548 svarende til DKK 6.113 pr. anpart. Herfra skal trækkes periodeforskydninger, omkostninger til notering af overdragelse m.v., således at en fair pris i forhold til regnskabet er ca. DKK 4.500.

Den senest oplyste nettohandelspris ifølge Difko Fondsmæglerselskab A/S var DKK 3.000 pr. anpart. Under de nuværende forhold må nettohandelsprisen for en enkelt anpart i markedet antages at være nul.

Vilkårene for salget fremgår af vedlagte TILBUDSBLANKET:

1. Tilbudspris
Prisen pr. anpart skal være DKK 4.500,00 netto til Sælger. Anpartskapitalen skal være fuldt indbetalt og ubehæftet.
2. Omkostninger
Omkostninger ved betaling og notering af overdragelsen afholdes af Køber.
3. Minimumsaccept
Indkomne tilbud kan forventes accepteret betinget af modtagelse af minimum 350 anparter.

4. Maksimumsaccept
Tilbud på mere end 10 anparter pr. investor og i alt 400 anparter kan ikke forventes accepteret.
5. Fremsendelsesfrist
Sælger skal fremsende sit tilbud senest den 22. september 2013 på vedlagte TILBUDSBLANKET.
6. Acceptfrist og betaling
Købers acceptfrist er den 24. september 2013. Salgssummen skal samtidig overføres til deponeringskonto hos Jyske Bank A/S tilhørende Difko Administration A/S. Beløbet frigives til Sælgers bankkonto, når overdragelsen er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse.

Med venlig hilsen

T+ Corporate Finance

Thyge C. D. Hansen

Søllerødvej 66
DK-2840 Holte
t: +45 2229 1966
e: tilbud.eleonora@gmail.com

TILBUDSBLANKET fra ejer af anparter i K/S Eleonora

(skal indsendes senest den 22. september 2013)

Til

T+ Corporate Finance

Søllerødvej 66

2840 Holte

e-mail: tilbud.eleonora@gmail.com

TILBUD på salg af anpart(er) i K/S Eleonora, CVR-nr. 24251527

Undertegnede ejer af anpart(er) i K/S Eleonora ("Sælger")

(venligst udfyld)

E-mail :

Telefon :

Bank : reg. nr.: konto nr.:

tilbyder hermed: _____ stk. anparter i K/S Eleonora til en pris pr. anpart på DKK 4.500,00 i kontant salgssum.

Anparternes resthæftelse er fuldt indbetalt og anparterne er ubehæftede.

Ved accept skal Køber overføre salgssummen til deponeringskonto hos Jyske Bank A/S tilhørende Difko Administration A/S.

Overdragelsen er endelig, når Difko Administration A/S har noteret overdragelsen i selskabets anpartshaverfortegnelse og indsat salgssummen på Sælgers bankkonto. Notering af overdragelsen betales af Køber.

Tilbuddet er gældende til den 24. september 2013. Accept fra Køber kan afgives pr. e-mail eller brev.

Dato:

Underskrift: _____