

K/S ELEONORA

Selskabet afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 29. april 2010 kl. 11.30 på Hotel Comwell i Kolding. I alt var 319 stemmeberettigede anparter repræsenteret fordelt på 85 fremmødte anparter, 207 fuldmagter til bestyrelsen til at stemme for alle dagsordenens punkter samt 27 fuldmagter til at stemme for alle dagsordenens punkter med undtagelse af pkt. 5. Vedrørende indikation om stillingtagen til salg kontra fortsat drift var der fremsat tilkendegivelse for salg fra i alt 235 stemmeberettigede anparter, mens 59 stemmeberettigede anparter havde fremsat ønske om fortsat drift. Der er i alt 1.218 anparter i selskabet.

Bestyrelsen var repræsenteret ved formanden, Kim Riis Poulsen, samt bestyrelsesmedlemmerne Per Sørensen, Bjarne Thomsen og Henning Foldager. Sidstnævnte tillige i egenskab af selskabets direktør. Bestyrelsesmedlem Peter Stii Nielsen havde måttet melde afbud grundet operation. Referent var Susanne Kjær Johnsen fra Difko Administration A/S.

Generalforsamlingens dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Komplementarens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede årsrapport til godkendelse
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til rapporten
5. Valg af tre personer, der indstilles udpeget til bestyrelsen for komplementaren
6. Eventuelle forslag fra kommanditisterne
7. Eventuelt

Kim Riis Poulsen bød forsamlingen velkommen og præsenterede panelet.

Ad 1 Valg af dirigent

Bjarne Thomsen blev foreslået og valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 Komplementarens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Ad 3 Forelæggelse af den reviderede rapport

Ad 4 Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til rapporten

Kim Riis Poulsen aflagde den mundtlige beretning:

Selskabets ejendomme

Der er fire ejendomme. De ligger i Odense, Fuglebjerg v. Næstved og Bådehavnsgade i København og Hillerød. Udlejningssituationen er dårligere end sidste år.

Ejendommene i Fuglebjerg og Hillerød er fuldt udlejede. Der arbejdes efter ønske fra lejerer i Fuglebjerg på, at der kan ske en udvidelse af lejemålet, men det er en lang proces. Jeg omtalte det også sidste år. I øjeblikket arbejdes der med et tillæg til lokalplanen for kommunen. Et arbejde som Difko forestår, da kommunen ikke vil bruge ressourcer på det. Der vil være en del arbejde at udføre, før en udvidelse kan gennemføres, men vi forventer at have en køber til ejendommen, når det administrative er på plads.

På ejendommen i Odense er en lejer fraflyttet på grund af manglende betaling af leje.

Udlejningssituationen på Bådehavnsgade har ikke forbedret sig i årets løb. I efteråret 2008 blev der taget beslutning om at lade en ekstern mægler overtage ansvaret for udlejningen af det store tomme lejemål. Valget faldt efter et møde på Sadolin og Albæk, som efter vores bedste overbevisning er bedre eksponeret i København, og har adgang til "Oline", som er Erhvervsmæglerforeningens hjemmeside. Aftalen trådte i kraft den 1. november 2008. Indtil nu har samarbejdet dog ikke båret frugt set med selskabets øjne. Men udlejningssituationen har været og er meget svær nu, og lejemålets placering og indretning sammenholdt med adgangsforholdene gør det ikke nemmere. Men vi håber, at vores beslutning bærer frugt. Der er p.t. forhandlinger med en interesseret lejer.

Ligeledes har Difko kontakt med en interesseret lejer til det lejemål, der blev tomt den 31. juli 2009. Desværre har vi fået en opsigelse på endnu et lejemål fra den 31. maj 2010.

I alt er der udlejet 80 %, så vi vil fortsat arbejde hårdt for at få udlejet de ledige arealer.

Økonomisk udvikling

Årets resultat viser et overskud, der er ca. 3 mio. kr. større end budgetteret. Primært er det tilbageførsel på hensat til tab, da der er kommet 1,7 mio. kr. ind fra investorer, der var hensat på. Flot! Det har givet en regulering på 2,2 mio. kr. Derudover er der en større positiv værdiregulering end forventet.

Alt i alt betyder det, at der pr. 31. december 2009 er ejendomme for 72,3 mio. kr. Dette er lidt mere end sidste år. Dette betyder samtidig, at jeres anpart er blevet endnu mere værd.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2009 i alt 28.374 kr. pr anpart efter regulering for selskabets egne anparter.

Anpartsprisen må vi dog konstatere er faldet i forhold til den beregnede egenkapital. Et udtryk for den manglende investeringslyst og manglende tro på markedet p.t.

Selskabet havde ved udgangen af 2009 70 egne anparter.

Der er i ledelsesberetningen opført et skema, der viser det gennemsnitlige afkastkravs indflydelse på egenkapitalen. Her kan I få en god fornemmelse af, hvor lidt der skal til for at rykke egenkapitalen pr. anpart.

Det er også meget vigtigt, at de investorer, som har gæld til selskabet, overholder deres betalingsforpligtigelser over for selskabet.

Som det fremgår af regnskabet, er bestyrelshonoraret steget i forhold til sidste år. Det blev besluttet at hæve mødediæterne, så de kan modsvare en almindelig dags løn. Ligeledes valgte vi at se mere nuanceret på arbejdsbyrden i de enkelte selskaber, hvilket har givet anledning til et løft af honorarerne her i selskabet.

Bestyrelsen har i årsrapporten anbefalet at fortsætte selskabet, til udviklingen vender til sælgers fordel. Ligeledes vil der ved et salg nu være en stor underskudssaldo som ikke bliver udnyttet for de oprindelige investorer – en underskudssaldo på 27.000 kr. pr. anpart. Men vi har også som lovet på sidste års generalforsamling, fremlagt en oversigt, der viser, hvad det indebærer at sælge i 2010 til den bogførte værdi eksklusive omkostninger, samt hvad en fortsættelse af selskabet vil betyde for den enkelte investor. Vi har med baggrund i disse oplysninger bedt om investorernes tilkendegivelse omkring et evt. salg eller fortsat drift af selskabets ejendomme. Dette vender vi tilbage til under pkt. 6.

Valuta og renterisici

Selskabet fik som bekendt et obligationslån hos DLR Kredit med Fionia Bank som garantistiller. Siden er Fionia Bank jo som bekendt blevet overtaget delvis af staten. I den forbindelse blev fårene skilt fra bukkene. I den procedure blev alt, stort set, der havde med anparter at gøre lagt under den statslige forvaltning, herunder K/S Eleonora. Banken hedder nu Novia Bank.

Selskabets lån er med 19 års løbetid og en årlig rentetilpasning, som jo absolut er positivt for selskabet på nuværende tidspunkt. Desuden har vi en kassekredit på 2 mio. kr. Denne kredit har vi i selskabet indtil nu ikke gjort brug af, da der ikke er sket genudlejning af de store ledige lejemål. Kreditten blev lavet, således der var luft til nyindretning og istandsættelse ved nyudlejning.

Vi har desværre fået en opsigelse af denne kredit gældende fra 1. maj. Dette har vi selvfølgelig protesteret kraftigt imod og afventer svar fra Novia Bank på denne henvendelse.

Fremtiden

Vi vil fra selskabets side arbejde hårdt på at få de ledige lejemål lejet ud. Så i den forbindelse er det selvfølgelig alfa og omega, at banken er med på, at selskabet skal udvikle sig positivt, når der er mulighed for det.

Sidste år omtalte jeg en vis utilfredshed med samarbejdet med Difko. Specielt mente vi, at "informationsflowet"/informationsniveauet ikke var tilfredsstillende. Og dermed var tilliden til Difko ikke, som den burde være. Fra selskabernes side hyrede vi advokat Torben Brøgger til at bistå os. Vi fik udarbejdet to sæt retningslinjer for samarbejdet mellem selskaberne og henholdsvis Difko Administration og Difko Ejendomme. Dette betyder, at der er opnået en større åbenhed om den daglige drift og en større gennemsikuelighed for bestyrelsen. Ligeledes som en del af aftalen deltager udlejningsafdelingens folk på bestyrelsesmødet i efteråret. Til mødet har driftsafdelingen udarbejdet budgetter med deres oplæg for de kommende år. På mødet tager bestyrelsen så stilling til driftsafdelingens oplæg. Retningslinjerne er blevet et rigtig godt arbejdsredskab for både Difko og bestyrelsen.

Til slut en tak til de fremmødte investorer. Også tak til de der har ladet sig repræsentere ved fuldmagt til bestyrelsen og derved tilkendegivet deres opbakning til vort arbejde. Herudover en tak for et godt samarbejde til den øvrige bestyrelse og Difko Albatros-administrationen.

Henning Foldager gennemgik herefter kort årsrapporten. Indledningsvis oplyste han, at den er forsynet med en blank revisionspåtegning.

Lejeindtægterne var ca. 200.000 kr. lavere end budgetteret grundet en fraflytning fra Bådehavnsgade.

Der var en mindre positiv afvigelse på driftsomkostningerne som følge af, at vedligeholdelses- og udlejningsomkostningerne i Bådehavnsgade havde været mindre end forventet.

Der er en negativ afvigelse på 343.000 kr. på administrationsomkostninger, primært som følge af større udgifter til inkasso, idet der i 2009 er inddrevet 1,7 mio. kr. vedr. uerholdelige fordringer, og der skal betales et honorar på 25% heraf.

Der har været en stor afvigelse på ca. 2,3 mio. kr. på nettorenter, hvilket primært skyldes regnskabstekniske forhold omkring regulering af hensættelse til tab på tilgodehavende renter hos investorerne som følge af tidligere nævnte store inddrivelse på 1,7 mio. kr.

Periodens resultat var blevet et overskud på 4.500.412 kr. mod budgetteret 1,6 mio. kr. Beløbet foreslås overført til underskudskontoen.

Egenkapitalen pr. 31. december 2009 udgør 32.573.445 kr., svarende til ca. 28.374 kr. pr. faktisk anpart. Pr. 31. december 2009 var handelsprisen på selskabets anparter 16.400 kr. pr. anpart.

Med hensyn til restancer er 800 anparter fuldt indbetalt, og der er indgået afdragsaftale for 93 anparter. Herudover er der 255 anparter under inkasso eller uerholdelige. Selskabet har 70 egne anparter.

Debat

Hasse Larsen spurgte til Fuglebjerg-ejendommen. Henning Foldager oplyste, at man har en interesseret køber, men det er en forudsætning, at man har en ny aftale med lejer. Lejer vil i den forbindelse have foretaget en tilbygning, og der arbejdes bl.a. på at få lokalplan på plads. Den omtalte tilbygning vil kun blive iværksat, hvis der samtidig indgås aftale om salg af ejendommen.

Mogens Buschard henledte opmærksomheden på, at administrationsomkostningerne i selskabet i 2009 har udgjort 1,2 mio. kr., svarende til 20% af lejeindtægterne. Henning Foldager forklarede, at posten normalt er 8-900.000 kr., men at der i 2009 har været ekstraordinære omkostninger på knap 400.000 kr. som følge af no cure no pay-aftalen.

Kim Riis Poulsen henledte opmærksomheden på, at der i tidens løb er hentet ca. 80 mio. kr. fra uerholdelige anparter, og at slutudlodningen vil blive større pr. faktisk anpart, jo mere man kan nå at hente hjem heraf.

Svend Andersen ønskede oplyst, hvad der gøres for at inddrive fordringerne. Henning Foldager forklarede, at der køres normal inkassoprocedure. Der indhentes økonomiske oplysninger på restanterne, og nogle sager bringes for retten. Der følges regelmæssigt op på fordringerne.

Herudover var der ikke yderligere bemærkninger.

Dirigenten kunne dernæst konkludere, at beretningen var taget til efterretning, og årsrapport og dermed resultatdisponering enstemmigt godkendt.

Ad 5 Valg af tre personer, der indstilles udpeget til bestyrelsen for komplementaren

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen var villig til genvalg.

Der var ikke yderligere kandidater, og Kim Riis Poulsen, Per Sørensen og Peter Stii Nielsen blev genvalgt. Dirigenten forklarede, at foruden disse tre vil Henning Foldager og Bjarne Thomsen blive udpeget af Difko Administration A/S.

Ad 6 Eventuelle forslag fra kommanditisterne

Der var fremsat forslag fra Mogens Buschard om salg af selskabets ejendomme. Forslaget i sin helhed var udsendt til investorerne sammen med det øvrige generalforsamlingsmateriale.

Kim Riis Poulsen oplyste, at bestyrelsen som følge af forslaget havde anmodet om investorernes stillingtagen til salg kontra fortsat drift. Det kunne konstateres, at en majoritet af de investorer, der havde svaret herpå, ønskede at få solgt ejendommene til trods for, at bestyrelsen havde tilkendegivet, at de var af den opfattelse, at det vil være fornuftigt at fortsætte, også i lyset af den store underskudssaldo, der ikke kan udnyttes, hvis ejendommene sælges nu.

Mogens Buschard motiverede herefter sit forslag og oplyste supplerende, at han havde modtaget mange henvendelser fra investorer, der også ønsker salg nu. Han anbefalede derfor, at man snarest går i gang med salg af ejendommene og henviste blandt andet til, at man p.t. kan opnå en pris på ca. 16.400 kr. for sin anpart, hvis man sælger den, medens man vil kunne få udbetalt ca. 51.000 kr. på en anpart, forudsat de skitserede forudsætninger for salg i 2010 holder.

Per Sørensen udtrykte forundring over, at så mange investorer vil "smide 27.000 kr. ud pr. anpart" ved et salg i 2010. Han mente, at det kun kan betale sig, såfremt man har købt brugte anparter billigt.

Hasse Larsen bemærkede, at det ikke kan være et mål at tjene et underskud hjem, og ville ligeledes stemme for et salg nu. Han tilføjede, at det altid vil være svært at ramme det rette tidspunkt for salg.

Efter en kort debat kunne det konkluderes, at den generelle holdning i salen var, at det er ved at være tid at træffe beslutning om salg af ejendommene, da investorerne begynder at se frem til en afslutning på investeringen. Det var ligeledes forventningen, at det under alle omstændigheder sandsynligvis vil tage et par år, før alle ejendomme er afhændet, og det vil således være muligt at udnytte del af det nævnte uudnyttede underskud. Henning Foldager kunne oplyse, at det driftsmæssige overskud pr. anpart med de nuværende betingelser ligger i størrelsesordenen 1-2.000 kr. pr. anpart pr. år.

Investortilgodehavender og evt. tilbagetagelse af uerholdelige anparter blev drøftet. Kim Riis Poulsen oplyste, at udlodninger vil blive modregnet i de skyldige beløb. Henning Foldager oplyste supplerende, at de uerholdelige anparter i gennemsnit skylder 186.000 kr. pr. anpart. Det kunne endvidere konstateres, at de pågældende restanter er skattepligtige af deres del. Ved evt. tilbagetagelse vil selskabet og dermed de øvrige investorer blive pålagt denne del af skattepligten.

Mogens Buschard tilføjede, at man inden likvidation har mulighed for at sælge restfordringerne.

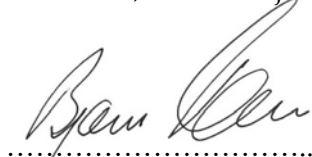
Der var ikke yderligere kommentarer til dette punkt, og bestyrelsen vil nu igangsætte salgsprocessen.

Ad 7 Eventuelt

Da der ikke var flere bemærkninger, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Kim Riis Poulsen takkede for genvalget og bekræftede, at bestyrelsen nu vil igangsætte salgsprocessen bedst muligt.

Holstebro, den 5. maj 2010



.....
Bjarne Thomsen
Dirigent