

K/S ELEONORA

Selskabet afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 28. april 2011 kl. 11.00 på Hotel Comwell i Kolding. I alt var 301 stemmeberettigede anparter repræsenteret fordelt på 149 fremmødte anparter, 143 fuldmagter til bestyrelsen til at stemme for alle dagsordenens punkter samt 9 fuldmagter til at stemme for alle dagsordenens punkter med undtagelse af pkt. 5. Der er i alt 1.218 anparter i selskabet.

Bestyrelsen var repræsenteret ved formanden, Kim Riis Poulsen, samt bestyrelsesmedlemmerne Per Sørensen, Peter Stii Nielsen, Bjarne Thomsen og Henning Foldager. Sidstnævnte tillige i egenskab af selskabets direktør. 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 den 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. Status vedr. samarbejdet med Difko
8. Eventuelt

Kim Riis Poulsen bød forsamlingen velkommen og præsenterede panelet, der ud over de i afsnit 2 nævnte deltagere også bestod af advokat Torben Brøgger, Holst Advokater.

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

Punkterne 2, 3 og 4 blev behandlet under et.

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.

Ejendommene i Fuglebjerg og Hillerød er fuldt udlejede. Der arbejdes efter ønske fra lejereren 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. Så må vi se om der stadigvæk er en køber til ejendommen, når det administrative er på plads. Ellers vil ejendommen som de øvrige blive sat til salg hos mægler. Der forhandles p.t. med den ene lejer i Hillerød om en forlængelse af lejeaftalen mod en nedsættelse af lejen.

På ejendommen i Odense er der fortsat ca. 200 m² ledigt.

På ejendommen i Bådehavnsgade er der fortsat 1.400 m² kontorareal ledigt, og søgningen på den type arealer er ikke stor i området. Herudover var der ultimo 2010 1.700 m² lagerareal ledigt. Heraf er udlejet 200 m² her i starten af 2011. Der forhandles p.t. med en af de nuværende lejere om en udvidelse af deres lejemål med 1.400 m². Dette vil kræve en investering fra selskabets side, som vi arbejder på at kunne løfte.

Efter sidste års generalforsamling hvor I som investorer tilkendegav, at I ønskede et salg af selskabets ejendomme, gik bestyrelsen i gang med at undersøge mulighederne for et salg.

Vi bad efter et møde med ejendomsmæglerfirmaet Sadolin\ Albæk om et oplæg fra dem og fra Difko Ejendomme. Disse oplæg blev præsenteret for bestyrelsen inden sommerferien. Det var to meget forskellige oplæg, som dog kom frem til nogenlunde den samme vurdering på ejendommene. Bestyrelsen valgte Sadolin\ Albæk med baggrund i en mere fordelagtig aftale for selskabet og et mere professionelt udarbejdet oplæg til bestyrelsen.

Efter sommerferien startede den reelle salgsproces. Der har dog ikke været den store interesse for køb, vel egentlig som det var vores forventning.

Økonomisk udvikling

Årets resultat viser et underskud på 2,6 mio. kr. mod et forventet overskud på 3,3 mio. kr. Årsagen er, at der mod en forventet positiv værdiregulering på 1,7 mio. kr. har været en negativ værdiregulering på 4,8 mio. kr., som primært skyldes de lavere forventninger til lejeindtægter, herunder et pres fra lejerne på m²-prisen, da markedet for lagerlejemål er meget presset.

Egenkapitalen pr. anpart er opgjort til 26.181 kr. pr. anpart.

Værdiansættelsen af selskabets aktiver er forbundet med en del usikkerhed som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet.

Vi forventer et resultat på 2,8 mio. kr. for 2011 med de nuværende forudsætninger.

Finansiering

Selskabet har et obligationslån hos DLR kredit med årlig rentetilpasning og en restløbetid på 18 år.

Nova Bank har stillet garanti for en del af lånet. Vi forventer stadigvæk, at selskabet på et tidspunkt kan løfte Nova Bank ud af finansieringen og dermed få den aftalte dekort på 7,5 mio. kr. nedskrevet på gælden.

Fremtiden

Vi oplever, at der er flere af vores lejere, som har svært ved at betale til tiden. Restancerne er blevet et større problem, men vi gør hvad vi kan for at minimere et evt. tab. Der bliver indgået aftaler med de respektive lejere, så vidt det kan lade sig gøre, da det er yderst vigtigt, at vi fastholder så mange lejere som muligt i vores ejendomme.

Af ledelsesberetningen i årsrapporten fremgår følgende afsnit:

"Bestyrelsen er bekendt med, at der i forbindelse med et salg af en ejendom i et andet Albatros selskab er konstateret en række tilsidesættelser af Difkos forpligtigelser i henhold til samarbejdsaftalerne og de aftalte retningslinjer. Det pågældende selskabs bestyrelse har i den anledning fremsat krav om erstatning for det tab på Kr. 3 mio., som bestyrelsen mener selskabet er påført samt dækning af omkostninger til rådgivere og bestyrelse.

En tilsidesættelse som giver anledning til en stærk mistillid til Difko, da det er de samme aftaler ledelsen her i selskabet har indgået. Ledelsen overvejer i samarbejde med andre søsterselskaber, at opsiges samarbejdet med Difko."

Jeg vil under dagsordenens pkt. 7 komme ind på status i samarbejdet med Difko.

Vi vil fra ledelsens side arbejde meget for at holde på de lejere, vi har, og også meget på at få udlejet nogle af de ledige lejemål.

Der vil ligeledes fortsat ske en meget aktiv indsats over for de investorer der er i restance til selskabet.

Til sidst vil jeg takke bestyrelsen for et godt samarbejde. Der har været en del telefonsnak, ikke mindst i det sidste halve år, med baggrund i den mistillid, vi som investorvalgte har til Difko. Der var derfor glædeligt, at Difkos administrerende direktør på vores foranledning i dag mødte op på generalforsamlingen i Albatros VII.

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

Lejeindtægterne var ca. 114.000 kr. lavere end budgetteret grundet fraflytning fra Bådehavnsgade.

Der var en positiv afvigelse på driftsomkostningerne på 489.000 kr. som følge af manglende genudlejning og udskydelse af vedligeholdelsesarbejder i Bådehavnsgade.

Der var en negativ afvigelse på 242.000 kr. på administrationsomkostninger, primært som følge af større udgifter til inkasso, idet der i 2010 er inddrevet 1,1 mio. kr. vedr. uerholdelige fordringer, og der skal betales et honorar på 25% heraf.

Der er foretaget en negativ værdiregulering af ejendommen som følge af øget tomgang og forventninger til lejeniveau.

På rentesiden var der en positiv afvigelse på 115.000 kr., primært på grund af en rentegodtgørelse udbetalt fra Odense kommune i forbindelse med refusion af dækningsafgift for årene 2005-2010.

Årets resultat var blevet et underskud på 2.590.421 kr. mod budgetteret 3,3 mio. kr. Beløbet foreslås overført til underskudskontoen.

Egenkapitalen pr. 31. december 2010 udgør 29.871.723 kr., svarende til 26.181 kr. pr. faktisk anpart. Handelsprisen på selskabets anparter er p.t. 18.000 kr. pr. anpart.

Med hensyn til restancer er 350 anparter i restance. Selskabet har 77 egne anparter.

Debat

Mogens Buschard kommenterede ejendommen i Hillerød, som ikke så pæn ud som følge af graffiti og manglende rengøring, og anbefalede, at man taler med viceværten på ejendommen.

Forespurgt herom af Knud Erik Rasmussen oplyste Henning Foldager, at der ud over de 77 egne anparter er ca. 350 anparter i restance. Indtil videre har man ladet anparterne ligge hos de pågældende investorer. I forbindelse med udlodninger modregnes disse i restancerne.

Hasse Larsen tilføjede, at der er et skattemæssigt aspekt, idet restanterne bærer deres del af de skattemæssige overskud, så længe anparterne ikke er taget tilbage.

Kim Riis Poulsen kunne oplyse, at årsagen til de mange restancer i selskabet er at finde i, at der i sin tid var blevet solgt anparter til investorer, der i forvejen havde mange andre anparter.

Mogens Buschard spurgte herefter til Bådehavnsvej, idet området efter hans opfattelse var blevet sat tilbage rent udviklingsmæssigt og måtte opfattes som problematisk.

Henning Foldager oplyste, at ejendommen er sat til salg, og at det må konstateres, at området set i forhold til forventningerne for 3 år siden er sat tilbage. Således er det sandsynligvis i første omgang et spørgsmål om at få bragt ejendommen i så god drift som muligt og derefter atter se på salg.

Per Sørensen oplyste supplerende, at man er hårdt presset på kvadratmeterprisen, markedsudviklingen og de mange ledige lejemål taget i betragtning, og at det selskabets sårbare situ-

ation taget i betragtning kan være et spørgsmål om at overveje at tilbyde en lejenedsættelse mod en længere opsigelighed.

Mogens Buschard spurgte herefter til risikoen for ekstraindbetalinger. Kim Riis Poulsen oplyste, at hele hæftelsen er opkrævet, hvorfor det ikke er en mulighed. Selskabet har ydermere det problem, at selskabets långiver, Nova Bank, har lukket kassekreditten, fordi den ikke var i brug. Da man klagede over det, lovede de at se positivt på det, hvis det måtte blive aktuelt at skulle trække likviditet i forbindelse med lejeforhandlinger, men det har vist sig, at banken ikke er indstillet derpå. I øjeblikket søger bestyrelsen at forbedre selskabets likviditetssituation gennem en ændring af afdragsprofilen hos DLR. Henning Foldager oplyste supplerende, at selskabets problem er, at selskabet ikke har noget, der kan stilles til sikkerhed i en ny bank, men at man er i dialog med kreditforeningen.

Der udspandt sig en kort debat omkring problemerne med långiver, og Hasse Larsen henledte i denne forbindelse opmærksomheden på, at problemet grundlæggende består i, at Nova Bank er sat til at afvikle bankens engagementer, ikke at påtage sig nye.

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.

Ad 6 Eventuelle forslag fra kommanditisterne

Der var ikke indkommet forslag fra kommanditisterne.

Ad 7 Status vedr. samarbejdet med Difko

Kim Riis Poulsen henviste til det udsendte bilag, som redegør for det utilfredsstillende sagsforløb, der har været i selskabet Albatros VII. Der var nu åbnet op for en dialog med Difko, og bestyrelserne havde netop dagen forinden været til møde med Difkos øverste ledelse repræsenteret ved den administrerende direktør og økonomidirektøren. Alle selskaber havde været repræsenteret, og der havde været ført en åben og konstruktiv dialog. Bestyrelserne fra Albatros-selskaberne havde betinget sig, at der i første omgang opnås en fornuftig løsning vedrørende situationen i Albatros VII. Der vil blive afholdt nyt møde mellem Difko og bestyrelserne for alle selskaberne igen i maj måned.

Per Sørensen tilføjede, at han fandt, der havde været tale om et konstruktivt møde, som dannede basis for at arbejde videre.

Mogens Buschard roste bestyrelsen for at prøve at finde frem til et forlig, så der kan findes en fredelig løsning.


Kim Riis Poulsen oplyste i denne forbindelse, at Difkos administrerende direktør havde deltaget på generalforsamlingen i Albatros VII samme dag, og at begge parter er indstillet på at prøve at finde en løsning fremadrettet.

Ad 8 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 vil bestræbe sig på at arbejde bedst muligt for selskabet.

Holstebro, den 10. maj 2011



.....
Bjarne Thomsen
Dirigent