

K/S ELEONORA

Selskabet afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 26. april 2012 kl. 11.00 på Hotel Comwell i Kolding. I alt var 278 stemmeberettigede anparter repræsenteret fordelt på 147 fremmødte anparter, 128 fuldmagter til bestyrelsen til at stemme for alle dagsordenens punkter samt 3 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, Thyge C.D. Hansen og Henning Foldager. Endvidere deltog selskabets direktør, Bendt Mortensen. 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. Eventuelt

Kim Riis Poulsen bød forsamlingen velkommen og præsenterede panelet.

Ad 1 Valg af dirigent

Henning Foldager 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.

Ejendommen i Hillerød er fuldt udlejet, men et af lejemålene er opsagt.

Ejendommen i Fuglebjerg er fuldt udlejet. Sidste år orienterede jeg om, at der blev arbejdet med lokalplanen for, at en udvidelse kunne gennemføres. P.t. er dette arbejde sat i stå, da lejer ikke for nuværende ønsker den påtænkte udvidelse. Bestyrelsen har fået en vurdering af ejendommen i salgsøjemed fra en lokal mægler. Men vi har vurderet, at et salg til den fremsendte vurdering ikke p.t. giver nogen mening, så hellere have det driftsoverskud ejendommen giver.

På ejendommen i Odense er der fortsat ca. 200 m² ledigt. Bestyrelsen besluttede i efteråret at lade en ekstern mægler forsøge sig med udlejning, men jeg har desværre kunnet konstatere, at mægleren endnu ikke har kunnet få adgang til det ledige lejemål. Så er det jo mere end svært at få det lejet ud.

På ejendommen i Bådehavnsgade er der fortsat 1.400 m² kontorareal ledigt. Og søgningen på den type arealer er ikke stor i området. Vi har besluttet at acceptere en væsentlig nedsættelse af udbudslejen. Herudover var der ultimo 2011 700 m² lagerareal ledigt. En forbedring på 1.000 m². Dette kan også ses på lejeindtægten.

Total set er der i selskabet udlejet ca. 85 % af arealet.

Inden det netop afholdte bestyrelsesmøde var formændene for Albatros II, III, VII og Eleonora sammen med det nyudpegede bestyrelsesmedlem for Difko, Thyge Hansen, og selskabets direktør, Bendt Mortensen, til møde hos selskabets mægler Sadolin & Albæk, hvor selskabets ejendomme blev drøftet, herunder udviklingsmulighederne og mulighederne for et salg. Som det er de fleste bekendt er det at skaffe belåning til finansiering meget vanskeligt i det nuværende marked, og derfor presser bestyrelsen ikke hårdt på for at få et salg gennemført. Sagt på en anden måde har vi valgt at sætte salgsprocessen lidt på stand by, således markedet ikke kører træt i ejendommene, og der er heller ikke den store interesse/mulighed for køb. For nuværende prioriterer vi højest at få udlejningssituationen forbedret og få belåningen flyttet.

Økonomisk udvikling

Årets resultat viser et underskud på 3,4 mio. kr. mod et forventet overskud på 2,86 mio. kr. Årsagen er, at der mod en forventet positiv værdiregulering på 1,6 mio. kr. har været en negativ værdiregulering på 1,7 mio. kr., som primært skyldes de lavere forventninger til lejeindtægter på især ejendommen i Bådehavnsgade, herunder et pres fra lejerne på m²-prisen, da markedet for lagerlejemål er meget presset.

Endvidere er handelsprisen på anparterne faldet, hvilket medfører en øget hensættelse på tilgodehavendet hos investorerne på 2,2 mio. kr.

Egenkapitalen pr anpart er opgjort til 23.233 kr. pr. anpart reguleret for egne anparter, som ved status var 80 stk.

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

Vi forventer et resultat på 1,0 mio. kr. for 2012 med de nuværende forudsætninger, hvilket vil give en negativ likviditet. Der er dog ikke regnet med indbetalinger fra investorerne i budgettet, og indtil nu må vi sige, at investorerne hvert år overrasker os positivt med hensyn til betalingsvilje. Så hvis det holder stik, vil likviditeten kunne holdes i et plus, også i 2012.

Finansiering

Selskabet har et obligationslån hos DLR kredit med årlig rentetilpasning og en restløbetid på 17 år. Nova Bank er nu blevet til Finansiell Stabilitet, og som sådan er det også dem, som har stillet garanti for en del af lånet. De har fjernet kassekredit og svaret negativt i forhold til en anden afdragsprofil. Så derfor arbejdes der - som det også fremgår af den skriftlige beretning - meget intenst på at få løftet finansieringen ud af Finansiell Stabilitet, således at den aftalte dekort på 7,5 mio. kr. kan indfries og dermed give selskabet mere luft likviditetsmæssigt.

Samarbejdet med Difko

Tilliden til Difko er ikke hvad den har været, og det er selvfølgelig ikke tilfredsstillende, men jeg må desværre som formand i flere selskaber konstatere, at overholdelse af aftaler ikke er Difkos stærke side. På sidste års generalforsamling blev I orienteret om de samarbejdsproblemer, der var i et søsterselskab, hvor selskabet var af den holdning, at Difko havde tilsidesat deres forpligtigelser som administrator i væsentlig grad. De øvrige selskaber, herunder Eleonoras investorvalgte bestyrelsesmedlemmer, blev midt på sommeren sidste år (2011) indkaldt til møde, hvor vores søsterselskab orienterede om det forlig, der var indgået mellem selskabet og Difko. Forliget indebar en økonomisk kompensation til selskabet, og at Difko ikke ville oppebære honorar for deres arbejde i forbindelse med indgåelse af en lejekontrakt og salg af en ejendom.

Ligeledes blev det aftalt at Difko skulle udpege en ny direktør til selskaberne. Det blev som I er bekendt med Bendt Mortensen. Og et stort ønske fra de investorvalgte var også at få en faglig kompetent person i bestyrelsen. Det blev Thyge Hansen, som er udpeget af Difko i et samarbejde med bestyrelserne. Bendt Mortensen tiltrådte efter bestyrelsesmøderne i efteråret 2011, og Thyge Hansen tiltrådte ved de netop afholdte bestyrelsesmøder.

Velkommen til jer begge to, og til et forhåbentligt godt samarbejde.

Fremtiden

Vi oplever, at der er nogle 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.

Det er også af yderste vigtighed, at investorerne overholder deres aftaler med selskabet, således at selskabet kan køre videre.

Vi vil arbejde for at optimere ejendommene til salg ved bl.a. at forsøge at få en længere uopsigelig på lejeaftalerne i selskabets ejendomme.

Tak til jer som er mødt frem, og tak til dem som har vist deres tillid til bestyrelsen ved at sende deres fuldmagt til os.

Til sidst vil jeg takke bestyrelsen for et godt samarbejde.

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

Lejeindtægter var i alt godt 5 mio.kr. Den negative afvigelse på ca. 200 t.kr. i forhold til det budgetterede skyldes primært genforhandlinger med lejenedsættelser til følge mod forlængelse af uopsigelighed. Der var primært tale om lejemål i Baadehavnsvej.

Der var en mindre positiv afvigelse på driftsomkostninger.

For så vidt angik administrationsomkostninger var en stigning på 100 t.kr. i forhold til budgettet, primært som følge af at der var for lidt budgetteret til no cure no pay-aftalen. Der indgår således stadig en del på restancerne.

Værdireguleringen af ejendommene udgjorde i alt minus 1,7 mio. kr.

Regulering af hensættelse til tab på investortilgodehavender udgjorde næsten 2,8 mio. kr. og skyldes primært det forhold, at handelsprisen på anparterne er faldet fra 17.400 til 8.400 kr. pr. anpart.

Årets resultat var et underskud på 3,4 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 2,9 mio. kr. Underskuddet foreslås overført til underskudskontoen.

Egenkapitalen pr. 31. december 2011 udgjorde 26.439.138 kr., svarende til 23.233 kr. pr. faktisk anpart.

Med hensyn til restancer er 330 anparter i restance. I 2011 var der indgået 945.000 kr. på investortilgodehavenderne. Selskabet har 80 egne anparter.

Debat

Knud Erik Rasmussen konstaterede, at der ikke vil skulle betales likvidationshonorar til Difko ved ophør. Henning Foldager svarede hertil, at det er korrekt, baseret på de tal, der kendes i dag. Ejendommene vil skulle sælges til en temmelig høj pris, hvis der skal komme likvidationshonorar til udbetaling, idet aftalen er således, at udgangspunktet for beregningen er en budgetteret salgssum på 65 mio. kr. Såfremt selskabets ejendomme realiseres til en samlet salgssum over 65 mio. kr., skal der erlægges et honorar til Difko på 2,5% af det beløb, som overstiger 65 mio. kr. Det samlede likvidationshonorar kan dog ikke overstige 1.218.000 kr. (svarende til 1% af selskabets stamkapital).

Knud Erik Rasmussen spurgte herefter til den nævnte finansieringsmulighed. Kim Riis Poulsen oplyste, at der forhandles intenst, men at der ikke kan siges mere for nuværende udover, at der i den forbindelse ses på salg af egne anparter og evt. tilbagetagelse og salg af uerholdelige anparter for at skaffe likviditet ad den vej, men naturligvis forudsat der findes en fremtidig finansiering.

Mogens Buschard henviste til Kim Riis Poulsens beretning, hvoraf det fremgik, at salgsbe-
stræbelserne er sat i bero, og pegede på, at det er i strid med den trufne generalforsamlings-
beslutning og understregede, at bestyrelsen nødvendigvis må fortsætte salgsbe-
stræbelserne. Per Sørensen henledte i denne forbindelse opmærksomheden på, at det p.t. ikke er muligt at
sælge til minimum de bogførte værdier, hvilket er det mandat, bestyrelsen har fået. Endvide-
re pegede han på, at bestyrelsen grundet selskabets økonomiske situation ikke har egentligt
råderum.

Henning Foldager henledte opmærksomheden på, at henvendelser fra mægler vedr. eventu-
elle bud naturligvis tages under overvejelse, og at der er fremkommet priser, men så lave, at
de ikke dækker restgælden. Da selskabet ikke har likviditet til at indfri gælden, har det ikke
været muligt at gå videre.

Det kunne endvidere konstateres, at Fuglebjerg-egendommen i salgsojemed lider under at,
den indgåede lejekontrakt er med kort uopsigelighed.

Mogens Buschard spurgte herefter, hvor mange anparter bestyrelsesmedlemmerne har i sel-
skabet. Det kunne konstateres, at Per Sørensen og Peter Stii Nielsen hver har to anparter,
mens Kim Riis Poulsen ikke har nogen.

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

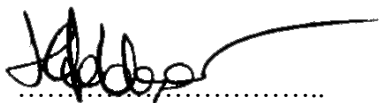
Der var ikke indkommet forslag fra kommanditisterne.

Ad 7 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 oplyste, at bestyrelsen har taget det på generalforsamlingen fremsatte til efterretning og vil arbejde på at opnå den bedst mulige løsning for selskabet og investorerne og få en refinansiering på plads.

Holstebro, den 8. maj 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Foldager', with a long horizontal flourish extending to the right.

.....
Henning Foldager
Dirigent