

K/S ELEONORA

Selskabet afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 24. april 2014 kl. 11.00 på Hotel Comwell i Kolding. I alt var 608 stemmeberettigede anparter repræsenteret fordelt på 582 fremmødte anparter samt 26 fuldmagter til bestyrelsen til at stemme for alle dagsordenens punkter. Der er i alt 1.218 anparter i selskabet.

Bestyrelsen var repræsenteret ved formanden, Knud Erik Rasmussen samt bestyrelsesmedlemmerne Henning Foldager og Thyge C.D. Hansen, der tillige er selskabets direktør. Referent var Charlotte Romby 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 årsregnskab til godkendelse
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet
5. Ændring af selskabets vedtægter jf. nedenfor

Ændringerne blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 24. februar 2014, men quorumskravet var ikke opfyldt. På denne generalforsamling kan vedtægtsændringerne endeligt vedtages, såfremt 75% af den på generalforsamlingen repræsenterede kapital stemmer for ændringerne.

6. Bemyndigelse til komplementarens bestyrelse til salg af selskabets ejendomme i Fuglbjerg, Hillerød og Odense til minimum bogførte værdier pr. 31. december 2013

Vedtagelse af dagsordenens punkt 6 kræver ifølge vedtægternes punkt 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.

7. Valg af to personer, der indstilles udpeget til bestyrelsen for komplementar (Bestyrelsen indstiller til genvalg)
8. Eventuelle forslag fra kommanditisterne
9. Eventuelt

Knud Erik Rasmussen bød forsamlingen velkommen og præsenterede panelet.

Ad 1 Valg af dirigent

Mogens Buschard 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 det reviderede årsregnskab til godkendelse****Ad 4 Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**

Punkterne 2, 3 og 4 blev behandlet under et.

Knud Erik Rasmussen aflagde den mundtlige beretning således:

Jeg skal i det følgende som formand for Komplementarselskabet Eleonora ApS afgive beretning for året 2013, hvor jeg jo ikke selv deltog i ledelsen af komplementarselskabet.

2013 var ikke noget godt år for K/S Eleonora. Året har været præget af en strid mellem 3 af komplementarselskabets investoralgte bestyrelsesmedlemmer og Difko Administration.

De 3 investoralgte bestyrelsesmedlemmer ønskede på mandat fra generalforsamlingen i maj 2013 at opsigte administrationsaftalen med Difko, idet man var af den opfattelse, at Difko specielt i relation til ejendommene ikke udøvede en tilstrækkelig god administration samtidig med, at honorarerne som følge af pristalsreguleringer i 15 år var blevet alt for høje.

Da man ikke kunne opnå en forhandlet løsning med Difko om ydelser og honorarer opsigde bestyrelsens flertal med advokatassistance administrations aftalen med Difko. Difko anerkendte ikke opsigelsen og ville ikke udlevere selskabets materiale. Bestyrelsens flertal fik ved dom fra fogeden ret på, at materialet skulle udleveres, men skulle forudsætningsvis stille med en kaution på 1 mio. kr., hvilket ikke var muligt.

Desværre indgik Kim Riis Poulsen og Peter Sti Nielsen den 15.11.2013 på K/S Eleonoras vegne en ny administrationsaftale med firmaet Stagsted Properties til et årligt honorar på 475.000 kr. I stedet for at spare på administrationshonoraret stod Eleonora nu med 2 administrationsaftaler.

Den 6.12.2013 afholdt Difko, som ejer af komplementarselskabet, en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen i komplementarselskabet blev afsat og en ny på 3 personer valgt.

Selskabsopbygningen er i sin tid foretaget således, at man har ladet K/S Eleonoras største leverandør af ydelser eje komplementarselskabet. Det betyder bl.a., at man kan afsætte ejernes repræsentanter i bestyrelsen for Komplementarselskabet Elenora ApS.

Man kan vist roligt sige, at de personer fra K/S Eleonora, der har været med til opbygningen af denne struktur i 1999, ikke har været særlig heldige med dette.

Den 24. februar 2014 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i K/S Eleonora, og her blev de nuværende bestyrelsesrepræsentanter valgt og den fremtidige strategi vedtaget med et meget stort flertal.

Selskabets økonomiske udvikling i 2013

Selskabets resultat for 2013 er negativt påvirket af de stridigheder, der har været i komplementarens bestyrelse og i forholdet til Difko.

Selskabet har realiseret fornuftige dækningsbidrag på ejendomsporteføljen. I 2013 udgjorde bruttore-sultatet 3,8 mio. kr. Desværre er administrationsomkostningerne realiseret med 2,3 mio. kr., hvilket er 1 mio. kr. mere end sidste år. Stigningen vedrører primært et honorar til advokat på ca. 1 mio. kr. Honoraret omfatter assistance fra advokat Torben Brøgger til selskabet vedrørende fogedretssagen mod Difko Administration samt diverse assistance rekvireret af den tidligere bestyrelsesformand Kim Riis Poulsen.

Honorarerne er ikke budgetteret eller på anden måde godkendt af den samlede daværende bestyrelse. Den nuværende bestyrelse bestrider honorarernes størrelse, idet advokat Torben Brøgger har afvist at fremkomme med en specificeret salærredegørelse.

Det må endvidere vurderes, at rådgivningen har været fejlbehæftet og ikke har medført værdi for K/S Eleonora. Vi vil derfor holde den tidligere bestyrelse ansvarlig for tabet.

Ejendommene er i 2013 nedskrevet med 1,6 mio. kr., og vi forventer herefter at kunne sælge ejendommene til mindst bogførte værdier.

Selskabets renter af prioritetsgæld udgør 771 tkr. Denne lave renteudgift skyldes, at vi kører F1 lån. En rentestigning vil kunne få en mærkbar negativ effekt på selskabets fremtidige resultater og overlevelsessevne.

Årets resultat udgør herefter et underskud på 415 tkr.

Ejendommene

Selskabet ejer jo som formentlig bekendt 3 mindre ejendomme samt en stor lager og kontorejendom i Bådehavnsgade, København.

Ejendommene i Odense og Fuglebjerg er fuldt udlejede.

Ejendommen i Hillerød har 3 lejemål, hvoraf de 2 er ledige. Vi har søgt om tilladelse til at ombygge et erhvervslejemål til bolig, som allerede er udlejet betinget af ombygningen. Da ejendommen er opdelt i 3 ejerlejligheder har vi mulighed for at sælge disse enkeltvis.

Ejendommen i Bådehavnsgade har ledige arealer på ca 1600 m², svarende til 12% af det samlede areal.

Fremtidig administration

Selskabet stod som tidligere nævnt med 2 administrationsaftaler efter, at Kim Riis Poulsen og Peter Stii Nielsen havde indgået en aftale med Stagsted Properties.

Da vi jo ikke kan have 2 administrationsfirmaer har den nye bestyrelse arbejdet med en opdeling af administrationsopgaven på de 2 firmaer således, at Difko fremover tager sig af selskabsadministrationen herunder bogføringen, medens Stagsted Properties tager sig af den direkte ejendomsadministration.

Som følge af færre opgaver har Difko Administration indvilget i at reducere sit honorar til 400 tkr.

Derimod var Stagsted Properties ikke umiddelbart villig til at reducere sit honorar som følge af, at firmaet ikke, som forudset i den underskrevne administrationsaftale, fremover skal udføre selskabsadministrationen.

Vi skal derfor frem til 31. august 2014 betale det fulde honorar på 475 tkr årligt og derefter 250 tkr. årligt, hvilket indeholder en yderligere kompensation på ca. 50.000 pr. år. Den samlede kompensation vil blive gjort gældende som et tab over for Kim Riis Poulsen og Peter Stii Nielsen.

Vi håber, at administrationen fremover vil være billigere end tidligere og mere effektiv. Endvidere er bestyrelsen blevet reduceret til 3 medlemmer og Thyge Hansen varetager direktionshvervet. Dette reducerer også de fremtidige omkostninger.

Forhold til den tidligere bestyrelse

De tidligere bestyrelsesmedlemmer Kim Riis Poulsen og Peter Stii Nielsen har, som nævnt på K/S Eleonoras vegne, indgået en administrationsaftale med Stagsted Properties, selvom selskabet ikke var ude af kontrakten med Difko Administration.

Tabet for Eleonora i denne forbindelse er opgjort til ca. 0,7 mio. kr. Da vi jo som bestyrelse varetager kommanditisternes interesser, er vi desværre nødt til at søge dette tab godtgjort hos de 2 nævnte bestyrelsesmedlemmer.

Når det er afgjort, hvad der skal betales til advokat Torben Brøgger for advokatmæssig assistance, vil vi vurdere om også noget af dette beløb kan anses som tab påført selskabet af den tidligere bestyrelses investervalgte medlemmer.

Komplementarselskabet har endvidere modtaget et ønske fra Kim Riis Poulsen på ekstraordinær bestyrelsesmøde om honorar på ca. 200 tkr. inkl. diæter. Komplementarselskabets bestyrelse har afvist kravet, og det forventes, at komplementarselskabets generalforsamling også afviser dette ønske. Ønsket er ej heller afsat i årsregnskabet for K/S Eleonora.

Selskabets kapitalberedskab

Selskabet har en betydelig prioritetsgæld i forhold til den bogførte værdi af ejendommene (86%). Afdragsforpligtelserne udgør nu ca. 2,5 mio. kr. årligt. Selskabet har med de nuværende forudsætninger ikke mulighed for at indtjene denne likviditet. Såfremt renterne stiger, forværres mulighederne for at overleve.

Med henblik på at forbedre likviditeten har selskabet taget misligholdte anparter tilbage samt solgt egne anparter for i alt ca. 1 mio. kr. Heraf er 216.000 kr. deponeret, indtil Finansiell Stabilitet frigør deres pant i anparterne.

Kassebeholdningen pr. 1. april 2014 udgør ca. 1,1 mio. kr., og det forventes, at vi kan betale vores forpligtelser i mindst 2-3 år frem, såfremt regningen fra advokat Torben Brøgger kan forliges på et rimeligt niveau.

Fremtiden - vedtaget strategi

Vi vil nu gerne se fremad og optimere anpartshavernes udkomme af investeringen i K/S Eleonora.

På den ekstraordinære generalforsamling den 24. februar 2014 blev vedtaget strategiplan 2014-2018 for K/S Eleonora.

Planens konklusion er, at det ikke er tilstrækkeligt rentabelt for selskabets ejere at drive de 4 ejendomme i det set-up, der eksisterer. Da det ikke er muligt at ændre dette set-up i større grad, er konklusionen, at det bedste for investorerne er en afvikling af selskabet.

Denne konklusion harmonerer også med de tilkendegivelser, der kom på generalforsamlingen tilbage i 2010, hvor et flertal af investorerne ønskede et salg af ejendommene.

Vi har i den forløbne tid arbejdet med planen og såfremt bemyndigelsen til salg af 3 af ejendommene, jf. dagsordenens punkt 6 vedtages, vil vi snarest konkretisere salget af disse ejendomme.

Vi planlægger at sælge Bådehavnsgade sidst, men ejendommen må dog betragtes som værende til salg, og kommer der et tilfredsstillende tilbud, vil vi naturligvis slå til.

Vi forventer at kunne sælge ejendommene til mindst bogførte værdier. Hvis dette lykkedes, udbetales en kontant godtgørelse fra Finansiell Stabilitet på 7,5 mio. kr.

Thyge C. D. Hansen gennemgik herefter kort årsrapporten. Indledningsvis oplyste han, at den var forsynet med en blank revisionspåtegning.

Årets resultat udviser et underskud på 415.536 kr. mod et budgetteret overskud på 1.723.000 kr. Den negative afvigelse skyldes primært større omkostninger til advokat end forventet (afvigelse -725.000 kr.) og en større negativ værdiregulering af ejendommene end forventet (afvigelse -1.595.000 kr.).

Årets resultat på -415.536 kr. foreslås overført til næste år.

Egenkapitalen udgør 6.622.560 kr., svarende til 5.492 kr. pr. anpart (reguleret for 12 egne anparter).

Debat

Kim Riis Poulsen mente, at der er sket tvangssalg af 155 anparter, herunder på 10 anparter, hvorpå der var en afdragsordning, hvilket ville resultere i fremtidige færre indbetalinger til selskabet. Finansiell Stabilitet har pant i 65 anparter, som er solgt uden accept fra Finansiell Stabilitet. Thyge C. D. Hansen nægtede tidligere, at der sket et salg og nu fremgår det af beretningen, at man har solgt, hvilket betragtes som bedrageri. Herudover redegjorde Kim Riis Poulsen for et langt hændelsesforløb tilbage i tid vedrørende anparterne i selskabet.

Vedrørende lejerne har nogle af disse fået eftergivet leje, da varmeregninger ikke kunne påvises og mange lejere var glade for, at det er Stagsted Properties, der skal stå for udlejning fremover i stedet for Difko.

Kim Riis Poulsen mente ikke, at komplementarselskabet skal bestemme alt. Den nuværende bestyrelse truer med sagsanlæg mod de tidligere bestyrelsesmedlemmer og Kim Riis Poulsen ser frem til at møde Thyge C. D. Hansen i retten, så Thyge kan fortælle, hvordan han har tilgodeset sig selv og nærtstående. Mente, at han er nødt til at stemme nej til beretningen osv., da der blandt andet er solgt mere end 250 anparter, ligesom der mangler en forklaring på, hvordan der fremkommer køb af anparter på 400.000 kr.

Der var en længere meningsudveksling, hvorefter Knud Erik Rasmussen oplyste, at han var ked af, at Kim Riis Poulsen bestred Knud Erik Rasmussens ærlighed. Knud Erik Rasmussen skred ind, da selskabet var på vej i afgrunden. Der er brugt ca. 1 mio. kr. i advokathonorar uden at Kim Riis Poulsen har opnået noget.

Hasse Larsen og Thyge C. D. Hansen var helt enige i den fremlagte beretning. Herudover oplyste Thyge C. D. Hansen, at det er alvorligt, når ordet bedrageri dukker op og advarede Kim Riis Poulsen om at bruge sådanne ord. Selskabet har aldrig gået uden om Finansiell Stabilitet og der er ikke hold i de påstande, som Kim Riis Poulsen bliver ved med at fremføre. Endvidere er Thyge C. D. Hansen helt enig med Knud Erik Rasmussen i, at der er brugt ca. 1 mio. kr. i advokathonorar uden at have opnået noget.

Thyge C. D. Hansen ønskede oplyst, hvilke konkrete anparter Kim Riis Poulsen henviste til, så der er mulighed for at reagere. Udfordringen er, at der ikke er rettet henvendelse til selskabet eller bestyrelsen om konkrete anparter e.l. og derfor er det svært at reagere på noget.

Efter skriftlig afstemning, hvor 540 stemte ja til at godkende beretning, årsrapport og resultatdisponering, 67 stemte nej til at godkende samme og 1 stemte blankt, konkluderede dirigenten, at beretning, årsrapport med de nævnte påtegninger og dermed resultatdisponeringen alle var godkendte.

Ad 5 Ændring af selskabets vedtægter

Dirigenten oplyste, at ændringerne blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 24. februar 2014, men quorumskravet var ikke opfyldt. Derfor kan vedtægtsændringerne endeligt vedtages, såfremt 75% af den på generalforsamlingen repræsenterede kapital stemmer for ændringerne.

Efter skriftlig afstemning, hvor 540 stemmer stemte ja til ændring af selskabets vedtægter, jf. ovenfor og 68 stemte nej til vedtægtsændringerne konkluderede dirigenten, at de tidligere godkendte ændringer er selskabets vedtægter er endeligt godkendte.

Ad 6 Bemyndigelse til komplementarens bestyrelse til salg af selskabets ejendomme i Fuglebjerg, Hillerød og Odense til minimum bogførte værdier pr. 31. december 2013

Der var ingen kommentarer og dirigenten konkluderede, at dagsordenens punkt 6 er enstemmigt vedtaget således, at komplementarens bestyrelse får bemyndigelse til salg af ejen-

domme i Fuglebjerg, Hillerød og Odense til minimum bogførte værdier pr. 31. december 2013.

Ad 7 Valg af to personer, der indstilles udpeget til bestyrelsen for komplementaren

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen var villig til genvalg.

Der var ikke yderligere kandidater, og Knud Erik Rasmussen, Thyge C. D. Hansen og Henning Foldager blev genvalgt.

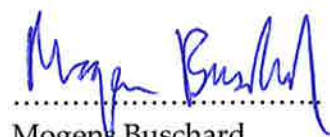
Ad 8 Eventuelle forslag fra kommanditisterne

Der var ikke indkommet forslag fra kommanditisterne.

Ad 9 Eventuelt

Da der ikke var flere bemærkninger, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 12.15.

Maj 2014



Mogens Buschard

Dirigent