

## K/S ELEONORA

Selskabet afholdt ekstraordinær generalforsamling mandag den 24. februar 2014 kl. 15.00 på Hotel Comwell i Kolding. I alt var 662 stemmeberettigede anparter repræsenteret, fordelt på 625 fremmødte anparter samt 37 fuldmagter til bestyrelsen til at stemme for alle dagsordens punkter. Der er i alt 1.218 anparter i selskabet.

Bestyrelsen var repræsenteret ved formanden, Thyge C. D. Hansen samt bestyrelsesmedlemmerne Bjarne Thomsen og Henning Foldager. Endvidere deltog selskabets direktør, Bendt Mortensen. Referent var Charlotte Romby fra Difko Administration A/S.

Generalforsamlingens dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent  
*(bestyrelsen foreslår advokat Niels Bo Andersen)*
2. Orientering om selskabets virksomhed siden seneste generalforsamling
3. Vedtagelse af "**Strategi for K/S Eleonora 2014-2018**", jf. vedlagte notat
4. Ændring af vedtægterne i overensstemmelse med "**Strategi for K/S Eleonora 2014-2018**", som vedtaget under dagsordenens punkt 3  
*(nuværende og fremtidige ordlyd af selskabets vedtægter fremgår nedenfor)*
5. Tilbagekaldelse af bemyndigelsen til bestyrelsen om at bringe samarbejdet med Difko til ophør
6. Tilbagekaldelse af bemyndigelse til at foretage ændringer af vedtægternes §7.3 og § 7.4
7. Valg af to personer, der indstilles udpeget til bestyrelsen for komplementarselskabet. Bestyrelsen foreslår valg af Knud Erik Rasmussen og Thyge C. D. Hansen *(begge er kommanditister i selskabet)*
8. Eventuelt

**Thyge C. D. Hansen** bød forsamlingen velkommen og præsenterede panelet.

### Ad 1 Valg af dirigent

**Advokat Niels Bo Andersen** blev foreslået og valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Dirigenten spurgte, om der var indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed?

**Kim Riis Poulsen** oplyste, at han talte på vegne investorerne, investorforeningen og de tidligere bestyrelsesmedlemmer og oplyste følgende:

Vi mener ikke, at det er en gyldig generalforsamling på flere baggrunde (materiale overdrages til dirigenten efterfølgende), nemlig den tidligere bestyrelse er blevet smidt ud af Difko ved skrivelse af 6/12 2013 ved en ekstraordinær generalforsamling i selskabet eller i kom-

plementaren, uden at bestyrelsen blev indkaldt. Dernæst skriver Thyge C. D. Hansen som Difko-valgt formand den 6/12 2013 til investorer, at man har valgt at sælge op til 300 egne anparter, så hvor mange egne anparter er der i selskabet nu? Der er samme dato skrevet til samtlige investorer om køb og salg af anparter og samtidig er der skrevet til investorer, at hvis de ikke indfrier deres gæld inden 12/12 2013 (i brev dateret den 5/12 2013), har bestyrelsen taget beslutning om, at disse tvangsindløses inden for 1 uge. Problemet er, at der er 129 investorer, der er tilskrevet med 155 anparter. Ud af de 155 anparter er der 10, som har en afdragsaftale med selskabet og med Intrum Justitia, som de har overholdt – dvs. man tvangssælger anparter, hvor man har en afdragsforpligtelse og på trods heraf tvangssælger man dem. Det mener vi er ulovligt og ugyldigt, da man ikke kan afbryde en aftale på den måde.

I redegørelse af 16/12 2013 skriver Thyge C. D. Hansen, at der er modtaget 283 tilbud og bestyrelsen har besluttet at acceptere de modtagne tilbud og sælge 250 anparter a 4.000 kr., svarende til 1 mio. kr.

Men af kontoudtog af 30/12 2013 fremgår det, at der er solgt 263 anparter. Hvor kommer de anparter fra, da der er en difference fra de 155 til de 263 på 108 anparter? Thyge C. D. Hansen skrev den 6/12 2013, at man vil sælge egne anparter. Har man solgt de egne anparter, der var i selskabet (112 i det sidste jeg var præsenteret for)? Når vi har de 263 anparter, er problemet, at FS har pant i 65 af de egne anparter. Derfor bør Difko/Thyge C. D. Hansen dokumentere, at det ikke forholder sig sådan. Man kan ikke basere en generalforsamling på 263 anparter, som man ikke kender ejerskabet af og man kan ikke tilskrive investorerne, uden at det er besluttet i den bestyrelse, der var på det pågældende tidspunkt.

**Thyge C. D. Hansen** oplyste til Kim Riis Poulsen, at den ekstraordinære generalforsamling den 6/12 2013 i komplementarselskabet var gyldig, idet bestyrelsen ikke behøver indkaldes, når ejerne er enige herom;

at FS har pant i 65 anparter og at disse panter er fuldstændigt intakte;

at han ikke er bekendt med fejl i den procedure, der har været ved tilbagetagelse af anparter, og at han ikke har modtaget nogen klager fra berørte kommanditister. Såfremt der måtte være sket fejl, vil han som formand gerne høre nærmere fra de pågældende

**Kim Riis Poulsen** bad bestyrelsen/Difko om at dokumentere, hvor de 65 anparter kommer fra. Der er dokumentation for tvangssalg af 155 anparter og dokumentation for, at der er gået penge ind for 263 anparter. Med hensyn til kontoudtog af 31/12 2013 er det modtaget i en mail, som også Thyge C. D. Hansen fik.

**Thyge C. D. Hansen** oplyste, at han i fredags over for FS har bekræftet, at håndpant sætningen af 65 anparter er intakt, og at K/S Eleonora ikke har noget udestående med FS. Det er ikke muligt at redegøre for hver enkelt anpart her på generalforsamlingen.

Efter en kort pause oplyste **dirigenten**, at han havde gennemgået materialet fra Kim Riis Poulsen.

Forsamlingen har valgt en dirigent og denne har den endelige afgørelse vedrørende stemmeafgivning og andre forhold vedrørende generalforsamlingens afvikling, jf. vedtægternes § 8.5.

Herefter oplyste **dirigenten** følgende:

I realiteten er der 3 indsigelser fra Kim Poulsen: 1) At den siddende bestyrelse for komplementaren har ageret på vegne komplementaren og dermed på vegne K/S Eleonora, inden de var valgt. Det forekommer evident, at de personer, der har sæde i bestyrelsen for komplementaren, den 7/2 2014 udsender indkaldelsen til denne generalforsamling. De er lovligt valgte på det tidspunkt, hvor dagsordenen udsendes. Jeg kan henvise til tegningsudskrift for komplementaren, hvorefter bestyrelsen er anmeldt til Erhvervsstyrelsen den 6/12 2013. At der tidligere måtte være sket en fejl, kan jeg ikke tage stilling til, men det kan under ingen omstændigheder føre til, at generalforsamlingen i dag ikke kan behandle det, der lovligt er sendt ud som dagsorden den 7/2 2014. Den indsigelse, at der er ageret på vegne komplementaren, inden man er valgt den 4. og 5. december 2013, kan således ikke føre til, at nærværende generalforsamlings beslutningsdygtighed og lovlighed kan anfægtes. Jeg har pligt til at oplyse, at min afgørelse kan anfægtes ved at sagsøge selskabet på dets hjemting, hvis man er utilfreds med afgørelsen.

Næste indvending 2) handler om, hvorvidt der er handlet anparter, som man ikke burde have handlet, læs - i strid med aftaler med de enkelte investorer eller 3) hvorvidt der er handlet anparter, der er grebet af et pant. Begge spørgsmål er omtvistede, idet bestyrelsesformanden om det sidste oplyste, at pantet er intakt i forhold til panthaver. Både indsigelsen om, at der er handlet anparter – de 10 anparter for hvem der var en aftale - og indsigelsen om, at nogle af de anparter, der har været handlet, har været grebet af et pant - er efter min bedste overbevisning ikke noget, der fører til, at nærværende generalforsamling ikke er beslutningsdygtig og lovlig. Det fremgår af vedtægternes § 6, at det påhviler komplementaren at føre en fortegnelse over kommanditisterne og ved ejerskifte at indføre nye kommanditisters navn, bopæl og antal anparter. Jeg har som dirigent kun ét sted at kigge og det er i selskabets kommanditistfortegnelse. Man kan ikke her få prøvet af en dirigent, om det, der er sket, er juridisk holdbart eller ikke. Det må siges at være et domstolsanliggende. De 10 personer, som Kim Riis Poulsen peger på, må hver især protestere og rejse deres egen sag, men selv de ti anpartshavere – jeg forstår, at Kim Riis Poulsen ikke er en af de 10 – vil ikke kunne påvirke min afgørelse. Jeg har kun ét at gøre som dirigent og det er at tage selskabets vedtægter og kigge i kommanditistfortegnelsen og tage stilling til, hvem der er stemmeberettiget, og det er de, der som anpartshavere er indført i kommanditistfortegnelsen. Hvad angår forholdet til en panthaver kan jeg oplyse, at jeg har fået forevist udskrift af kommanditistfortegnelsen, hvoraf fremgår, at der er noteret pant i 65 anparter. Det fremgår udtrykkeligt i § 7.3, at ved pantsætning af kommanditanparter foretager Difko Albatros notering herom i kommanditistfortegnelsen.

Dermed må jeg afvise såvel det element, at der er handlet nogle anparter, der ikke burde være handlet, ligesom jeg må afvise det element, der hedder pantsætningsindsigelsen. Jeg tilføjer, at hvis en panthaver var utilfreds, måtte panthaver jo rette henvendelse til rette ved-

kommende, men derfor skulle de øvrige investorer jo gerne kunne holde en generalforsamling alligevel.

Sammenfattende får de 2 indsigelser samme afgørelse som den første indsigelse; at dette ikke kan føre til, at generalforsamlingen ikke kan fremmes. Generalforsamlingen kan følgelig fremmes med den foreslåede dagsorden, idet jeg giver samme vejledning som før: Hvis man er utilfreds, må man sagsøge selskabet i første instans med påstand om, at generalforsamlingen ikke er lovlig.

## **Ad 2 Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed siden afholdelse af ordinær generalforsamling i maj 2013**

Thyge C. D. Hansen orienterede således:

1. *GF 25/9 besluttede ikke at sælge ejendommene i 2013 – det er opfyldt!*
2. *GF besluttede, betinget af quorum ved en ny GF, at ændre vedtægternes punkt 7, så Stagsted Properties lovligt kan udøve selskabets administration. Beslutningen havde med 117 stemmer imod ikke tilstrækkeligt quorum. Beslutningen skulle derfor bekræftes på en ny generalforsamling, for at blive vedtaget. Baseret på stemmeafgivelsen var der ikke udsigt til kvalificeret flertal ved en ny GF. Formanden annoncerede ganske vist den 25. september en ny GF for endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne – det skete aldrig. Hvorfor? Det forbliver formentlig en af den gamle bestyrelses hemmeligheder.*
3. *De foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer er dog, hvis de var blevet endeligt vedtaget, ej heller tilstrækkelige for skift af administrator. Vedtægternes §3.3 fastslår nemlig, at komplementaren er Komplementarselskabet Eleonora ApS. Dette selskab ejes af Difko Administration. En overtagelse af komplementaren er derfor også en nødvendig forudsætning for ensidigt at kunne skifte Difko ud som administrator. Hvordan havde man tænkt sig, at det skulle kunne lade sig gøre? Ved at stikke hovedet i sandet og håbe det bedste? Den juridiske status efter GF 25/9/2014 var således, at vedtægterne ikke var ændret og ej heller foreslået ændret på de nødvendige punkter for et ensidigt administratorskift.*

*Vedtægterne blokerede således for generalforsamlingens beslutning om en ny administrator. Dette forsøgte Henning Foldager og jeg at forklare bestyrelsens flertal, men flertallet ønskede ikke at lytte. I stedet kørte de et parallelt forløb med advokat Torben Brøgger uden orientering til mindretallet og uden protokollering i form af mødereferater.*

4. *På trods af vedtægternes blokering og på trods af manglende enighed med Difko om ophør, besluttede bestyrelsen, dumstædigt, at indgå en ny administrationsaftale med Stagsted Properties. Uden vedtægtsmæssig forankring var dette i sig selv en juridisk set hasarderet handling i forhold til kommanditisterne – vedtægter er et selskabs grundlov, som man ikke bør fikle med. Uden ophørsaftale med Difko var det også økonomisk hassard med risiko for omkostninger til 2*

*administrationsselskaber.*

5. *For at få udleveret nødvendigt materiale til brug for Stagsted Properties praktiske ejendomsadministrationsarbejde anlagde bestyrelsens flertal en fogedretssag. Sagsanlæg var ellers udtrykkeligt blevet nægtet på GF den 21. maj 2014, og forbuddet blev ikke ophævet den 25/9. Bestyrelsens flertal har således med sagsanlægget handlet i direkte modstrid med generalforsamlingen.*
6. *Selskabet fik medhold i fogedretten med hensyn til udlevering af lejekontrakter m.v., men kun mod at stille en kaution på MDKK 1,0. Denne kapital kunne ikke fremskaffes, og fogedretssagen løb ud i sandet. Kun en voldsom advokatregning står tilbage.*
7. *Bestyrelsen ved KRP og PSN underskrev og Stagsted Properties underskrev den 17. november 2013 en ny administrationsaftale velvidende, at den var og er umulig at eksekvere i forhold til vedtægterne, og at den dublerer en eksisterende aftale med Difko Administration. Komplementarens ejer, Difko Administration måtte på den baggrund konstatere, at man ikke kunne have hverken ledelsesmæssig eller kompetencemæssig tillid til komplementarens bestyrelse.*
8. *Den tidligere bestyrelse havde et stærkt ønske om at skifte administrator. Fint nok. Den fik også simpelt flertal på 2 generalforsamlinger, men den kiksede eksekveringen, fordi den ikke gjorde sit hjemmearbejde godt nok. For et skift af administrator er muligt, hvis forslaget opnår kvalificeret flertal. I det omfang den tidligere bestyrelse har modtaget juridisk og anden professionel vejledning, må det konstateres, at denne har været af tvivlsom karakter.*
9. *Da Difko er enejer af komplementarselskabet, kunne en EGF indkaldes med kort varsel for at vælge en ny bestyrelse. Den nye bestyrelse udgøres af*
  - a. *Bjarne Thomsen - kommanditist*
  - b. *Henning Foldager*
  - c. *Thyge Hansen - kommanditist*
10. *Den gamle bestyrelse har nægtet at udlevere selskabets bestyrelsesmateriale og anden selskabet tilhørende korrespondance. Dette har naturligvis vanskeliggjort den nye bestyrelses arbejde.*
11. *Den gamle bestyrelse fik i september første gang en henvendelse fra Hasse Larsen om interesse for køb af op til 100 anparter. Den gamle bestyrelse afviste tilbuddet uden mulighed for den enkelte anpartsejer at tage stilling. Den ny bestyrelse vurderede nettoprisen til sælger på 4.000 kr. for fair, og vi udsendte i december Tilbudsblanket B som en service til de kommanditister, der gerne ville afslutte deres investering. Vi hverken anbefalede eller frarådede at sælge på daværende tidspunkt. 86 kommanditister valgte at tage imod tilbuddet.*
12. *Den ny bestyrelse vurderede i december, at selskabet kan komme til at mangle likviditet i løbet af 2014, og at der er behov for en buffer til uforudsete hændelser. Kapital kan ikke fremskaffes*

*fra den ene dag til den anden – det har de seneste år vist med stor tydelighed.*

*Den ny bestyrelse vurderede, at et salg af egne anparter med forkøbsret for kommanditisterne var den mest hensigtsmæssige og mest retfærdige måde at fremskaffe kapital på. Der blev udbudt 250 egne anparter á DKK 4.000 med forkøbsret til nuværende kommanditister. Udbuddet blev fuldttegnet af nuværende kommanditister. Bestyrelsen takker for opbakningen.*

*Der har efterfølgende af Investorforeningen været rejst kritik af, at et mindre antal anparter blev overtaget til egen beholdning uden passende varsel. Dette er, som nævnt ved denne generalforsamlings begyndelse, selskabet ubekendt.*

*Det er beskæmmende at observere, hvor mange argumenter advokat Torben Brøgger kan brygge på forkerte informationer. Jyske Banks advokat udtalte i Børsen onsdag f. u.: det er en god grundregel, også for advokater, at sætte sig ind i en sag, før man ytrer sig om den.*

13. Den nye bestyrelse har i samarbejde med Difko Administration og Stagsted Properties tilstræbt, at lejerne er blevet betjent bedst muligt og med mindst mulig påvirkning af selskabets vanskelige organisatoriske og ledelsesmæssige situation. Selskabet befinder sig leverandørmæssigt i en uholdbar situation med 2 sæt administrationsaftaler, der påberåbes af hver sin administrator.
14. Med Difko Administration har vi forhandlet en model, hvor Difko fra 1. januar 2014 leverer selskabsadministration samt regnskabsdelen af ejendomsadministrationen.

Investoradministration	Difko	
Regnskabsadministration	Difko	
Selskabsadministration	Difko	250.000
Kommunikation med eksterne parter	Difko	
Huslejeopkrævning	Difko	
Regnskab og budget ejendomme	Difko	150.000
Udgiftsbetaling	Difko	
Lejerkontakt	Selskabet selv	
Tilsyn med ejendomme	Selskabet selv	
Tilsyn med vicevært og rengøring	Selskabet selv	
Vedligehold	Selskabet selv	200.000
Leverandørkontrol	Selskabet selv	
Udlejning	Selskabet selv	

15. De kunde- og ejendomsnære dele af ejendomsadministrationen varetages af Selskabet selv. Til at assistere Selskabet på disse opgaver har vi fra 1. januar 2014 benyttet Stagsted Properties. Det har desværre ikke endnu været muligt at indgå en mere permanent aftale med SP. Stagsted Properties er en professionel leverandør og rådgiver, som var eller burde have været klar over disse begrænsninger i den af den tidligere bestyrelse underskrevne aftale. Den aftale, som den tidligere bestyrelse indgik, lader sig som nævnt ikke realisere, og selskabet kan naturligvis ikke betale for mere end det får leveret.

16. *De økonomiske konsekvenser af den foreliggende aftale med Difko er en reduktion i selskabsadministrationsomkostningerne på ca. DKK 425.000 om året. Aftalen med Difko indebærer endvidere, at Difko påtager sig likvidationen af selskabet for en fast pris på DKK 400.000, når den tid kommer. Herudover betales ingen erstatninger mellem parterne. Jeg må her minde om, at den gamle bestyrelse var sindet at betale DKK 1.500.000 i kompensation til Difko.*
17. *Selskabet har i en periode betalt for dobbelt administration. Det økonomiske tab herved vil blive gjort gældende over for de bestyrelsesmedlemmer, som har været ansvarlige herfor.*
18. *Som informeret i Investorinformation af 29. januar 2014 har selskabet modtaget et krav om et ekstraordinært bestyrelseshonorar på DKK 200.000 fra den tidligere formand. Bestyrelsen vurderer kravet som uberettiget.*
19. *Som det ligeledes fremgår af Investorinformationen har vi modtaget en regning på DKK 690.000 (+130.000 i Q1 2013, i alt 820.000) fra selskabets nu fratrådte advokat. Vi har bedt om at få regningen specificeret for at kunne tage stilling til dens berettigelse. Advokaten har indtil videre afvist en sædvanlig specifikation samt afvist at forklare fravær af a conto opkrævninger pr. 30/6 og 30/9 2013. En noget usædvanlig adfærd for en advokat fra Bech-Bruun.*
20. *Jeg har bemærket, at den tidligere bestyrelses flertal har haft et stort ønske om en mediemæssig dækning af bestyrelsesskiftet. Det lykkedes i Børsen den 4. februar og i dag. En noget tynd journalistisk tilgang og en meget stille respons blev resultatet. Jeg forstod på artiklen, at den tidligere bestyrelse vil anlægge sag mod Difko og har også her hyret selskabets tidligere advokat. Det kan og ønsker bestyrelsen ikke at blande sig i. Kun vil jeg appellere til, at K/S Eleonora så vidt muligt holdes uden for og ikke bringes i en situation, hvor vi må hyre juridisk assistance.*
21. *Driftsmæssigt har jeg den glæde at kunne oplyse, at ejendommen i Odense nu er fuldt udlejet. Endvidere er der gode muligheder for en tidsbegrænset udlejning af ca. 1.000 m<sup>2</sup> i København.*
22. *Endelig har bestyrelsen som oplæg til denne generalforsamling arbejdet med selskabets strategi. Strategien fremgår af det notat, som behandles under næste punkt på dagsordenen.*
23. *Bestyrelsens 3 medlemmer har arbejdet godt sammen over de seneste 3 måneder, og jeg vil gerne sige tak til både Bjarne Thomsen, der er kommanditist og Henning Foldager fra Difko for solide bidrag.*

## **Debat**

Der var herefter debat om bestyrelsens beretning:

Per Sørensen: I lyset af den seneste udvikling for Difko, og når nu Difko ejer komplementar-selskabet og helt tydeligt har vist, at de har hånd og halsret over kommanditistselskabet, og at man som kommanditist ikke har nogen som helst indflydelse på, hvad der foregår, hvordan vil kommanditisterne stå, såfremt Difko går konkurs - som meget tyder på, at de har retning imod?

**Thyge C. D. Hansen:** Der er så tale om en ny og hypotetisk situation, som vil blive håndteret hensigtsmæssigt.

**Hans Chr. Vognsen:** Hvem har købt de anparter, der er blevet solgt, hvor mange har Thyge C. D. Hansen selv købt og hvor mange har købt, så stemmeretsbegrænsningen på de 10% er overskredet?

**Thyge C. D. Hansen** oplyste, at han havde købt 2 anparter i december 2013, da det er vigtigt, at formanden er medejer i det selskab, han er formand for. De øvrige anparter og hvem der har købt dem, kan ikke besvares på stående fod, men i den seneste kommanditistfortegnelse er der ingen, der ejer over 10% af det samlede antal stemmer.

**Kim Riis Poulsen** mente, at Thyge C. D. Hansen har ulige svært ved at holde sig til sandheden.

**Dirigenten** konstaterede, at ingen yderligere ønskede ordet til dette punkt på dagsordenen.

### **Ad 3 - Vedtagelse af "Strategi for K/S Eleonora 2014-2018"**

**Thyge C. D. Hansen** indledte med at oplyse, at en strategi så vidt muligt skal være enkel og overskuelig, og det fyrtårn eller pejlemærke man kan rette sig imod, når man bliver i tvivl om, hvordan man skal tage en konkret beslutning.

Det udsendte materiale blev kort gengivet på plancher.

**Thyge C. D. Hansen** indstillede herefter følgende strategi til generalforsamlingens godkendelse:

- A. Ejendommene i Odense, Fuglebjerg og Hillerød bringes i fuld udlejning og sælges inden for en tidshorizont på 3 år
- B. Ejendommen i København bringes i fuld udlejning og sælges inden for en tidshorizont på 5 år
- C. Vedligeholdelsesplanerne optimeres i forhold til udlejning, drift, likviditet og slagshorizont
- D. Administrationsomkostningerne optimeres gennem en forenklet og mere effektiv organisering af selskabet

Strategiens punkt D om administrationsomkostninger omfatter følgende konkrete handlinger:



- Selskabsadministrationen og regnskabsfunktionen varetages fortsat af Difko Administration A/S
- Selskabet overtager selv de kunde- og bygningsnære dele af ejendomsadministrationen
- Reduktion af bestyrelsen til 3 medlemmer.

#### **Bestyrelsens strategioplæg gav anledning til følgende debat:**

**Per Sørensen** tilkendegav, at det bør afklares, om samarbejdet med Difko bringes til ophør. Han var endvidere i besiddelse af et brev, hvor Difko har accepteret at have modtaget en opsigelse, hvorfor det undrede, at Difko er til stede på generalforsamlingen.

**Thyge C. D. Hansen** forklarede, at der er sendt en opsigelse til Difko, som har anerkendt modtagelsen. Det er ikke det samme, som at anerkende en opsigelse. Under alle omstændigheder bør der ikke bruges flere advokatkrone herpå, da det kontraktlige indhold ikke er opsagt.

**Per Sørensen** henviste til brev fra Andersen & Partners, hvor man skriver om forholdet mellem komplementaren og generalforsamlingen i K/S Eleonora og gør gældende, at komplementaren skal respektere de truffene generalforsamlingsbeslutninger. Det er vi enige i og komplementaren vil således ikke handle i strid med generalforsamlingsbeslutninger.

**Dirigenten** oplyste, at brevet, der henvises til, er et brev af 11/12 2013 til advokat Torben Brøgger som svar på brev af 9/12 2013 vedrørende indsigelser til den generalforsamling, der fandt sted - ikke i dette selskab, men i komplementarselskabet - og er uden relevans her og nu i dette selskab.

**Flemming Simonsen** fandt det udsendte strategiforslag ganske udmærket, men mente ikke, at Difko er i stand til at administrere på en ordentlig måde (bl.a. Albatros 2s likvidation). Han fandt, at en 2-delt administration, som foreslået i strategien ser fornuftig ud. Fandt det skræmmende, at der pludselig dukker advokatregninger op på ca. 1 mio. kr., som kunne være brugt til fx godt isoleringsarbejde eller markedsføring af selskabets ejendomme.

**Kim Riis Poulsen** henviste til det brev, dirigenten omtalte om komplementarens generalforsamling. Det er det, som Carsten Skov-Aggerholm også henviste til, da han skrev, at man erkendte, at man var opsagt som administrator og at man ville tage retslige skridt i den anledning. Det her beviser bare, at investorerne ikke har noget at skulle have sagt i nogle af de her selskaber. Difko har eneret på alle beslutninger.

Til Kim Riis Poulsen og Per Sørensens bemærkninger oplyste **dirigenten**, at korrespondancen med Torben Brøgger ikke er til drøftelse nu, for her diskuteres det fremlagte strategiforslag. Det, der blev skrevet er, at man skal respektere tidligere generalforsamlingsbeslutninger, hvilket dagsordenens punkt 5 og 6 i dag vel netop er udtryk for.

**Poul Conrad Strei** spurgte, om der er nogle investorer, der har flere stemmer end stemmeretsbegrænsningen på 10%. Hertil oplyste Thyge C. D. Hansen, at der er ingen investorer i

selskabet, der har flere end 112 stemmer og dermed er alle under grænsen for stemmeretsbegrænsningen, da selskabet har i alt 1.218 stemmer.

**Dirigenten** oplyste herefter, at der foretages skriftlig afstemning om punktet, hvor der stemmes om, hvorvidt selskabets strategiforslag kan godkendes eller ej. Der var 565 stemmer for forslaget, 96 stemmer imod forslaget og 1 blank stemme - det vil sige, at dagsordenens punkt 3 er vedtaget.

#### **Ad 4 Ændring af selskabets vedtægter i overensstemmelse med "Strategi for K/S Eleonora 2014-18", som vedtaget under dagsordenens punkt 3**

**Dirigenten** oplyste, at det, der menes med punkt 4, er en vedtægtsændring som konsekvens af den strategi, der lige er vedtaget under punkt 3. Vedtægtsændringerne er beskrevet i indkaldelsen og ændringerne finder sted i vedtægternes punkt 8.3, 8.6 og 8.7.

Vedtagelse af dagsordenens punkt 4 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.

#### **Debat**

Der blev spurgt, hvordan investorer uden emailadresse skulle håndteres fremadrettet? **Thyge C. D. Hansen** oplyste, at hvis det skulle have effekt på portoomkostningen, er det enten eller. Har man ingen emailadresse, kan man følge selskabet på dets hjemmeside og adgang hertil har man på alle landets biblioteker.

**Dirigenten** konstaterede, at der ikke var fremkommet indvendinger mod ændring af vedtægts punkt 8.3 og erklærede med de mødendes tilslutning denne ændring som enstemmigt vedtaget. Men da quorum ikke er opfyldt, skal der afholdes endnu en generalforsamling, hvor vedtægtsændringerne så endeligt kan gennemføres uden hensyn til antal fremmødte kommanditister.

**Thyge C. D. Hansen** præciserede, at punkt 8.6 og 8.7 giver generalforsamlingen mulighed for at beslutte, om der skal vælges 2 eller 3 investorer til bestyrelsen. Ved kun at vælge 2 opnås målet med strategiplanen, som er at reducere komplementarens bestyrelse fra 5 til 3 medlemmer.

For så vidt angik punkterne 8.6 og 8.7 oplyste **dirigenten**, at der foretages skriftlig afstemning om punkterne, hvor der – med de mødendes tilslutning - under ét stemmes om, hvorvidt vedtægterne skal ændres eller ej. Der var 564 stemmer for ændringen af vedtægternes punkt 8.6. og 8.7, 67 stemmer imod ændringen af vedtægternes punkt 8.6 og 8.7 og 31 blanke stemmer - det vil sige, at dagsordenens punkt 4 blev vedtaget i sin helhed. Da quorum ikke er opfyldt, skal der – også her - afholdes endnu en generalforsamling, før vedtægtsændringerne endeligt kan gennemføres.

#### **Ad 5 Tilbagekaldelse af bemyndigelsen til bestyrelsen om at bringe samarbejdet med Difko til ophør**

#### **Ad 6 Tilbagekaldelse af bemyndigelse til at foretage ændringer af vedtægternes § 7.3 og § 7.4**

Punkterne blev behandlet under ét således:

**Thyge C. D. Hansen** oplyste, at da selskabet fortsætter med Difko som administrator, giver det ikke mening at have en bemyndigelse stående til at bringe samarbejdet med Difko til ophør, hvorfor punkt 5 er medtaget.

Punkt 6 er medtaget, da den bemyndigelse giver mulighed for at vælge en ny selskabsadministrator i form af Stagsted Properties. Vedtagelse af denne bemyndigelse er ikke endeligt vedtaget, men mangler quorum, og da dels behovet ikke er til stede og dels quorum ikke er til stede, er punktet taget med af ordensmæssige hensyn som en tilbagerulning.

#### **Debat**

**Per Sørensen** fandt det lidt svært at tilbagerulle og henviste til brev af 6/12 2013 underskrevet af Carsten Skov-Aggerholm, hvor der står, at Difko Administration A/S har taget til efterretning, at administrationsaftalen med K/S Eleonora er ophørt, så hvordan kan Difko så stadigvæk agere og holde denne generalforsamling?

**Dirigenten** var i besiddelse af samme brev, læste op og bestred Per Sørensens bemærkning, da den sætning, der henvises til, ikke kan stå alene.

**Per Sørensen** mente, at uanset hvordan man vender og drejer det, er samarbejdet bragt til ophør, ligesom der står, at man forbeholder sig at tage nødvendige retslige skridt, hvilket ikke er sket.

**Thyge C. D. Hansen** opfattelse af situationen var, at samarbejdet var bragt til ophør men kun ensidigt. Der var ikke noget samarbejde, da den tidligere investorvalgte bestyrelse ikke ville samarbejde. Difko ville gerne fortsætte, og derfor har vi forhandlet videre med Difko og fået en aftale, der er i orden for selskabet og tillige uden yderligere advokatomkostninger.

**Per Sørensen** mente, at Difko ene og alene er med endnu, fordi Thyge C. D. Hansen har arbejdet for, at de skal være her og fandt dette rystende.

**Thyge C. D. Hansen** supplerede med at oplyse, at det spor, som den tidligere bestyrelse var på vej ud af, ikke var gennemtænkt. Det var juridisk umuligt og hjemmearbejdet var ikke gjort godt nok og derfor var der nødt til at ske en udskiftning.

**Kim Riis Poulsen** mente, at hvis punkterne vedtages, så kører Difko herefter suverænt løbet sammen med Thyge C. D. Hansen uden nogen som helst form for modspil, dvs. man tvangs-sælger anparter i et væk for at få stemmer nok, man hjælper gode venner til at købe anparter så man får et flertal på generalforsamlingen. Det er min påstand, at der ikke foreligger dokumentation for noget som helst andet. Jeg er overbevist om, at FS' pant er solgt, da dokumentationen også mangler her, så de 65 anparter mangler en redegørelse. Jeg mener endvidere som Per Sørensen, at Difko har erkendt opsigelsen samt at man vil tage retslige skridt, hvilket ikke er sket.

**Dirigenten** fastslog herefter med de mødendes tilslutning, at der foretages skriftlig afstemning om punkterne 5 og 6 under ét, idet der stemmes om, hvorvidt de nævnte bemyndigelser skal tilbagerulles eller ej. Der var 564 stemmer for tilbagerulning og 97 stemmer imod tilbagerulning - det vil sige, at dagsordenens punkt 5 og 6 er vedtaget og begge bemyndigelser tilbagerulles.

#### **Ad 7 Valg af to personer, der indstilles udpeget til bestyrelsen for komplementarselskabet. Bestyrelsen foreslår valg af Knud Erik Rasmussen og Thyge C. D. Hansen**

**Thyge C. D. Hansen** henviste til, at nærværende er en ekstraordinær generalforsamling og fra bestyrelsens side indstilles, at der kun vælges 2 personer til bestyrelsen for komplementaren med henblik på at opnå en besparelse allerede nu, hvilket bør være lovmedholdeligt, jf. vedtægterne.

Efter en kort drøftelse af, hvornår vedtægterne gælder i forhold til afholdelse af ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger samt hvor mange der skal vælges til bestyrelsen, oplyste **dirigenten** følgende:

Vedtægterne er vedtaget, jf. dagsordenens punkt 4, men ikke endeligt ændret. Det er altså de hidtil gældende vedtægter, der er gældende her og nu. Forslaget om, at der vælges 2 personer til bestyrelsen for komplementarselskabet tillades set i lyset af den strategiplan, der er vedtaget, og set i lyset af, at der er indkaldt og "flaget" meget tydeligt i indkaldelsen. Valg af personer til bestyrelsen kommer nødvendigvis også op på selskabets ordinære generalforsamling igen.

**Dirigenten** konstaterede herefter, at Knud Erik Rasmussen og Thyge C. D. Hansen var valgt som indstillede til bestyrelsen for komplementarselskabet ved fredsvalg, da der ikke var andre kandidater.

**Ad 8 Eventuelt**

**Dirigenten** oplyste for god ordens skyld, at de ved indgangen udleverede rejseafregninger ikke kan benyttes henset til selskabets økonomiske situation samt at det er en fejl, at disse er vedlagt stemmesedlerne.

**Kim Riis Poulsen** oplyste, at valget var en skændsel for selskabet, oplæste Difkos værdier og bad Carsten Skov-Aggerholm om at overveje disse, da intet kan være mere forkert om Difko.

Da der ikke var flere bemærkninger, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 17.30.



Niels Bo Andersen  
Dirigent