

Redegørelse til investorerne i K/S Eleonora fra selskabets formand.

Som formand for K/S Eleonora ser jeg mig nødsaget til på flertallets vegne i bestyrelsen, at skrive til jer igen, efter at Difko og Thyge endnu engang har tilsidesat alle aftaler og regler, for hvordan man agerer som henholdsvis administrator og bestyrelsesmedlem.

Vedhæftet følger advokat Torben Brøggers redegørelse til investorerne i K/S Eleonora. En redegørelse som flertallet har bedt Torben Brøgger udarbejde med baggrund i det senest udsendte fra Thyge og Difko.

Redegørelsen taler for sig selv og i et klart sprog, og jeg vil stærkt opfordre dig til at læse denne selv om den kan synes lang. Når du har læst redegørelsen har du et sobert grundlag for at kunne tage stilling til, hvem du ønsker at støtte fremadrettet.

Ikke nok med at Thyge C.D. Hansen overtræder div. aftaler og regler meget groft, jf. Torben Brøggers redegørelse, ja så er Difko medspiller, og må tage et stort medansvar for, at udsendelsen af tilbuddet er sket. Difko har også klart groft tilsidesat deres beføjelser. Ikke nok med det, ja så har Difko endvidere stillet deponeringskonto til rådighed for Thyge C.D. Hansen.

Når et bestyrelsesmedlem har en så aggressiv fremgangsmåde som Thyge C.D. Hansen har for at få gennemtrumfet en fjendtlig overtagelse af selskabet sammen med Difko, må der jo være et meget væsentlig økonomisk incitament til det. Og hvad kunne dette økonomiske incitament så være?

Ja for mig at se har Thyge C.D. Hansen den samme opfattelse som flertallet i bestyrelsen, nemlig at der skal en ny administrator på banen, og at man derved kan løfte selskabet ud af krisen, dog forventelig med et behov for en økonomisk saltvandsindsprøjtning til investeringer i selskabets ejendomme.

Når Thyge C.D. Hansen oven i købet er parat til, at give Difko i omegnen af 3 mio. kr., ja så må han jo mene at det kan blive en ganske god forretning at drive selskabet videre.

Men Thyge C.D. Hansen får jo ikke yderligere kapital ind i selskabet ved at investere i jeres anparter. Men han ville kunne få magten i selskabet. Og hvordan ville Thyge C.D. Hansen så bruge denne magt?

Ja, hvis vi tænker tilbage til før den ordinære generalforsamling, så havde Thyge C.D. Hansen flere modeller til at skaffe penge. Han ville bl.a. udbyde 1218 nye anparter. Dvs. at der så pludselig var 2436 anparter eller det der svarer til ca. 2100 aktive anparter. Med denne transaktion ville han med et køb af 400 anparter nu, så sidde med over 1600 anparter ud af 2100 anparter. Hvor meget magt ville der så være til de oprindelige investorer, og hvor stor eller nærmere hvor lille en del af udlodningen ville de få? spørger jeg bare.

Hvis du med den nærværende redegørelse fra advokatfirmaet Bech-Bruun skulle fortryde, at du evt. har sendt et tilbud til Thyge C.D. Hansen, så vil advokatfirmaet (Torben Brøgger) og jeg anbefale dig, at trække

dit tilbud tilbage, gerne med kopi til undertegnede eller Torben Brøgger. Din henvendelse vil selvfølgelig blive behandlet med fuld diskretion.

Når man som Thyge C.D. Hansen er så uenig med det siddende flertal i bestyrelsen står det ham frit for at trække sig.

I relation til den grove tilsidesættelse som Thyge C.D. Hansen har gjort sig skyldig i som bestyrelsesmedlem, er det meget vigtigt for mig som formand for bestyrelsen og en del af flertallet at oplyse jer om følgende.

Efter generalforsamlingen og når den nye administrator, Stagsted Properties forhåbentlig har overtaget administrationen vil bestyrelsen hurtigst muligt vurdere om handlen med anparterne skal åbnes igen via anpartsborser eller den nye administration. Handelen vil blive genoptaget så snart den nye administration og bestyrelsen har fået overblik over selskabets drift, således at det er et reelt grundlag både køber og sælger kan tage stilling ud fra.

Hvis Thyge C.D. Hansen stadigvæk skulle have lyst til at blive investor i selskabet står det ham jo frit for, at fremsende et tilbud via administrator eller på anpartsborser!

Jeg vil afslutningsvis på Pers, Peters og egne (de investorvalgte) vegne endnu engang bede dig som investor, om at bakke op om os ved at møde op på den ekstraordinære generalforsamling d. 25.9.2013 eller ved at sende fuldmagt til bestyrelsens flertal. Du er selvfølgelig også velkommen til at give en personlig fuldmagt til en af os tre.

Med venlig hilsen

på flertallet i bestyrelsens vegne

Kim Riis Poulsen Landevejen 9, 8970 Havndal.

e-mail: boletteogkim@dlgpost.dk

mobil: 21 94 80 30

Kommentar til redegørelse fra advokat Torben Brøgger af 13. september 2013

Formanden har det seneste år tilsidesat almindelige regler for bestyrelsesarbejde og umuliggjort, at mindretallet i bestyrelsen har kunnet deltage i drøftelser af investorskrivelser m.v. Det er naturligvis bestyrelsens flertal, der bestemmer ved uenighed, men mindretal skal høres og har ret til at ytre sig. Dette anerkender Torben Brøgger i sin redegørelse, men formanden, Kim Riis Poulsen, har ikke levet op hertil i sin ledelse af bestyrelsesarbejdet.

Jeg måtte i årsregnskabet for 2012 gøre opmærksom på, at Kim Riis Poulsen havde bevilget sig selv et ekstra honorar på selskabets bekostning. Dette blev taget ilde op af Kim Riis Poulsen, som efterfølgende har ført en fortænkt og usaglig smædekampagne mod min person. Redegørelsen fra advokat Torben Brøgger bærer præg af, at den primært er et bestilt partsindlæg fra bestyrelsesformand Kim Riis Poulsen, og derfor ikke har nogen sandhedsværdi.

Det er min holdning, at anpartsejerne generelt har interesse og krav på at kende sine muligheder for at sælge. Det må undre, at flertallet ønsker at skjule foreliggende muligheder eller præsentere disse på skrømt i forblommede vendinger.

Hvis man ikke ønsker at sælge sine anparter bør man møde op på GF og stemme på basis af de samlede informationer, der fremlægges. Alternativt kan der afgives fuldmaget. Hvis fuldmagten gives til mig, vil der blive stemt i overensstemmelse med kredsen af anpartsejere, der ønsker en ny bestyrelse.

Med venlig hilsen

Thyge C. D. Hansen

t.: 2229 1966

e.: thyge@thygecdhansen.com

Søllerødvej 66, 2840 Holte

Til bestyrelsen i K/S Eleonora
v/bestyrelsesformand Kim Riis Poulsen

Aarhus · 13. september 2013

Torben Brøgger
Partner

T +45 72 27 34 66
tb@bechbruun.com

Sagsnr. 056954-0002 tb/tb/kkp
Dok.nr. 10270149.1

Redegørelse på baggrund af udsendt "salgstilbud"

1. Baggrund og sammenfatning

Bestyrelsesflertallet i K/S Eleonora har bedt mig som selskabets advokat om at udarbejde en redegørelse, der kan tilsendes selskabets investorer på baggrund af det materiale, som investorerne har modtaget med posten i forbindelse med indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling den 25. september 2013.

I det tilsendte materiale er vedlagt et "salgstilbud" på anparter i K/S Eleonora, som er udarbejdet af bestyrelsesmedlem i K/S Eleonora, Thyge C. D. Hansen.

Dette "salgstilbud" blev tilsendt administrationen i Difko få timer, før materialet til investorerne skulle pakkes og sendes med posten, uden forudgående behandling af den øvrige bestyrelse.

Tilbuddet er formelt fremsat af selskabet T+ Corporate Finance, hvori Thyge C. D. Hansen er registreret som administrerende direktør og muligvis tillige kapitalejer.

Ved gennemgang af tilbuddet fremgår det, at dette selskab tilbyder at organisere salg af anparter fra investorerne i K/S Eleonora, ved at investorerne skal afgive et tilbud om salg af deres anparter til dette selskab. Videre fremgår det af tilbuddet, at dette er fremsat med henblik på at beskytte investorernes investering ved valg af en ny ledelse.

Det fremgår ikke af tilbuddet, hvem køber/køberne af eventuelt tilbudte anparter er. Derimod fremgår det, at tilbuddet skal være afsendt senest den 22. september og accepteret af den eller de ukendte købere senest den 24. september 2013, hvilket er dagen før afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling den 25. september 2013.

Udsendelsen af materialet fra Thyge C. D. Hansen er efter min vurdering en grov tilsidesættelse af de pligter, som påhviler Thyge C. D. Hansen som bestyrelsesmedlem, og det strider mod såvel den interne forretningsorden for bestyrelsen, insider-regler for bestyrelsen, god ledelsesskik og ikke mindst bestyrelsens beslutning om suspension af handlen med selskabets anparter.

Insider-reglerne i selskabet, der tillige påhviler ethvert bestyrelsesmedlem, foreskriver, at det ikke er tilladt at handle eller tilskynde andre til at handle med selskabets anparter, hvis den handlende har intern viden om selskabets forhold.

I den foreliggende situation, hvor selskabets investorer ikke er bekendt med opdaterede oplysninger omkring selskabets ejendomme og drift, foruden det udsendte investorbrev af 21. juli 2013 og det tilsendte halvårsregnskab for 1. halvår 2013, og Thyge C. D. Hansen modsat gennem sin bestyrelsespost er bekendt med de seneste oplysninger herom, er fremsættelse af tilbuddet i henhold til de nævnte Insider-regler efter min opfattelse yderst kritisabelt.

Det er efter min opfattelse en skærpende omstændighed i forhold til Insider-reglerne om udnyttelse af intern viden, at handlen med selskabets anparter er suspenderet, da der som følge heraf ikke foreligger en offentliggjort kurs for selskabets anparter, som selskabets investorer kan sammenholde det fremsatte tilbud med.

Forretningsordenen for bestyrelsen foreskriver endvidere, i overensstemmelse med almindelige principper for god ledelsesskik, at bestyrelsesmedlemmer ikke må disponere på en sådan måde, at dispositionen er åbenbart egnet til at skaffe anpartshavere eller andre en utilbørlig fordel på anpartshaveres eller selskabets bekostning.

Det er efter min opfattelse iøjnefaldende, at det fremsatte tilbud netop har acceptfrist den 24. september 2013, dagen før afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling, og at det i det fremsatte tilbud følger, at det af Thyge C. D. Hansen vurderes, at den nuværende nettohandelspris for anparter i markedet vurderes at være kr. 0. Disse omstændigheder kan efter min opfattelse alene tolkes således, at tilbuddet er fremsat med det formål at begunstige en ukendt investorkreds.

3. Den forestående ekstraordinære generalforsamling – indkaldelse hertil

Det udsendte tilbud er efter min vurdering i direkte strid med beslutningen om ophør af samarbejdet med Difko, som blev truffet af generalforsamlingen i maj måned 2013, og som jeg også skal redegøre nærmere for.

På den ordinære generalforsamling i maj måned 2013 fik bestyrelsen bemyndigelse til at bringe administrationsaftalerne med Difko til ophør. Bemyndigelsen blev givet som følge af den udtalte kritik fra et flertal i bestyrelsen af Difkos administration af selskabets ejendomme og drift gennem de seneste år.

Samtidig har jeg i forbindelse med de tidligere drøftelser med Difko om et frivilligt ophør af samarbejdet med K/S Eleonora kunnet konstatere, at Difko aktivt har støttet Thyge C. D. Hansen i de alternative forslag, som modarbejder den vedtagne generalforsamlingsbeslutningen om at bringe samarbejde med Difko til ophør.

Jeg har derfor over for Difko understreget, at jeg har meget vanskeligt ved at forstå, at Difko deltager aktivt i en proces, som åbenbart har til formål at forhindre en gennemførelse af den beslutning og proces, som et klart flertal har besluttet på den ordinære generalforsamling.

Denne aktive medvirken fra Difkos side, der muliggør en overtagelse af selskabet af Thyge C.D. Hansen, er i direkte strid med de pligter, som påhviler Difko som administrator af selskabet, og jeg betragter Difkos medvirken og adfærd som en alvorlig og væsentlig misligholdelse af administrationsaftalerne.

Jeg har derfor som advokat for K/S Eleonora anmodet Difko om at tilbagekalde det udsendte tilbud fra Thyge C. D. Hansen.

Samtidig har jeg anbefalet bestyrelsen i K/S Eleonora, at det fremsatte tilbud – hvis det fortsat ønskes gjort gældende over for selskabets investorer – behandles i bestyrelsen i overensstemmelse med de ovenfor beskrevne retningslinjer herfor.

Med venlig hilsen

Torben Brøgger