

Til investorerne i
I/S Difko XXVIII (28)

Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Tlf. +45 70 11 75 00
Fax +45 70 11 75 25

difko@difko.dk
www.difko.dk

CVR-nr. 84012416
Ref. HEF

Dato 16.09.2015

Likviditetssituationen – nødvendig opkrævning hos investorerne

Som oplyst i de seneste regnskabsmeddelelser er det igangværende byggeri blevet væsentligt dyrere end forudset. Overskridelsen beløber sig pt. til knap 35 mio.kr.

Byggeriets første etape, der består af et conferencecenter, er færdigt, medens den nye hotelfløj kun er halvfærdig. Byggeriet vurderes og afregnes hver måned. I indeværende måned blev det samlede byggeri anset for 77% færdigt. Endelig aflevering forventes medio 2016.

De resterende 23% af byggeriet forventes ikke at påvirke overskridelsen afgørende. Hotelfløjen er et mindre kompliceret byggeri end conferencecentret, og bygningens betonarbejde er stort set afsluttet.

Bestyrelse og repræsentantskab har arbejdet med planlægning af byggeriet siden 2006, hvor en møderække med arkitektfirmaet, Friis & Moltke, blev indledt. Byggeriet har således været under planlægning i meget længere tid end normalt, og korrektioner fra vores side er da stort set heller ikke forekommet under byggeriet.

Af overskridelsen på 35 mio. kr. kan skønsmæssigt 200.000 kr. henføres til ændringer, der er af født af vore egne korrektioner. 200.000 kr. for et byggeri af det aktuelle omfang er særdeles lidt, og tallets størrelse bekræfter, at planlægningen før byggeriets påbegyndelse var i orden.

Overskridelsen skyldes ikke os som bygherre, men skal findes hos entreprenør og rådgivere.

Vi har oplevet exceptionelt mange projekteringsfejl, der har givet anledning til over 850 ekstra krav af varierende størrelse fra entreprenøren. Entreprenørens opfattelse er, at overskridelsens årsag skal findes her. Vore arkitekter og ingeniører mener, at entreprenøren har udnyttet situationen og foretaget ikke berettigede faktureringer.

En voldgift er påbegyndt, og det er vores opfattelse, at vi vil få en kompensation på et ikke uvæsentligt millionbeløb.

Ud fra en rimelighedsbetragtning kan man mene, at vi skulle have kompensation for hele overskridelsen, der som nævnt ikke kan henføres til forhold, vi er ansvarlige for. Sådan vil det imidlertid ikke gå. Dansk lovgivning tilsiger, at bygherren ikke må profitere af projekteringsfejl, hvorved bygningen bliver billigere, end den ville have været, hvis entreprenøren havde afgivet sit tilbud på grundlag af fejlfri projektering.

I praksis indebærer glemt projektering imidlertid, at bygherren kommer til at betale mere, end hvis alt var medtaget i forbindelse med licitationen. Ekstra arbejder bliver altid dyrere end de tilbud, der indhentes ved licitation, hvor entreprenørerne befinder sig i en konkurrencesituation. Endelig er nogen af forglemmelserne formentlig så selvfølgelige, at entreprenøren - ud fra almindelige tommelfingerregler - havde projekteringen med i sit oprindelige tilbud, men nu kan kræve dobbelt betaling.

Det er generelt vanskeligt at finansiere erhvervsejendomme, og dette gælder ikke mindst for hoteller. Til trods for mange anstrengelser er det derfor ikke lykket at skaffe ekstern finansiering, og vi er derfor tvunget til at foretage opkrævninger hos investorerne.

Difko 28 opkræver således 8.000 kr. per andel til betaling mandag den 28. september 2015 (der udsendes i løbet af få dage girokort, som skal anvendes ved indbetalingen). En lignende opkrævning må i øjeblikket forventes i februar/marts 2016. Vi vurderer at kunne tilbagebetale begge opkrævninger, når voldgiften er overstået. Tidspunktet herfor er usikkert, da voldgifter ofte strækker sig over flere år efter et byggeris afslutning.

Manglende rettidig betaling medfører administrative gener og påkravsgebyrer til investorerne. Vi beder derfor om, at den fastlagte betalingsfrist overholdes.

Vi beklager meget den opståede situation, som ledelsen har gjort, hvad den kunne for at undgå.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede, hvis du har spørgsmål eller bemærkninger til ovenstående.

Med venlig hilsen
Difko Administration A/S

I/S Difko XXXVIII (28)

Henning Foldager
Senior Manager
Dir. tlf.: +45 96 10 53 22
E-mail: hef@difko.dk

Poul Christensen
Bestyrelsesformand
Tlf. 86 13 34 14
E-mail: unigate@gmail.com