

I/S DIFKO XXVIII (28)

Selskabet afholdte ordinær generalforsamling fredag den 15. december 2023 kl. 9.30 på Glostrup Park Hotel i Glostrup.

609 andele ud af 900 stemmeberettigede andele var repræsenteret til alle dagsordenens punkter. Herudover var der fuldmagt til pkt. 3 fra 106 andele.

Bestyrelsen for Kodif XXVIII (28) ApS (administrator) var repræsenteret ved formanden Poul Christensen og bestyrelsesmedlemmerne Claus Hofman-Bang og Henning Foldager. Sidstnævnte tillige i egenskab af selskabets direktør og referent.

Generalforsamlingens dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år, herunder orientering om finansielle forhold og status på byggeprojektet
3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse samt forslag om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til årsrapporten
4. Ændring af selskabets vedtægter
5. Udpegning af to personer, der foreslås indvalgt i bestyrelsen for administrator
6. Eventuelt

Formand Poul Christensen bød velkommen.

En interessant ønskede et fuldstændigt referat. Formanden oplyste, at der i lighed med tidligere år udarbejdes et beslutningsreferat.

Herefter gik formanden over til dagsordenens punkt 1, valg af dirigent.

Ad 1 Valg af dirigent

Poul Erik Andersen blev foreslået og valgt til dirigent. Poul Erik Andersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Punkterne 2 og 3 blev behandlet under et.

Ad 2 Administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år, herunder orientering om finansielle forhold og status på byggeprojektet

Ad 3 Forelæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse samt forslag om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til årsrapporten

Poul Christensen aflagde følgende beretning:

Det afsluttede regnskabsår har været specielt, da særligt to forhold har påvirket selskabet og dets resultater.

Det lykkedes for det første at få afsluttet selskabets mangeårige voldgiftssag. Under hensyn til den kritisable projektering, som rådgiverne havde udført, men som Difko 28 var ansvarlig for i relation til entreprenøren, må voldgiftens afgørelse betragtes som fair. Selskabet havde en risiko for, at entreprenørens store og urimelige krav var blevet imødekommet. Det er positivt, at dette ikke blev tilfældet. I øvrigt henviste Poul Christensen til de informationer om voldgiften, der tidligere var tilgået investorerne.

For det andet er resultatet stærkt påvirket af ekstraordinære kursgevinster. Voldgiften og kursgevinsterne har til sammen givet Difko 28 det hidtil bedste resultat.

Resultatet af den ordinære hoteldrift har været normal, og hotellets resultat for indeværende år forventes ligeledes at blive på linje med de foregående år.

Årsrapporten udviser et overskud på 36,8 mio.kr., hvoraf 21,2 mio.kr. skyldes kursgevinster ved indfrielse/omlægning af realkreditlån fra fast til variabel rente, medens 4,8 mio. kr. skyldes tilbageførte afskrivninger grundet voldgiftens afslutning.

Dirigenten åbnede herefter for debat om beretningen og årsrapporten.

Der blev spurgt ind til selskabets strategi for udlodninger, bestyrelsens vurdering af selskabets værdi, selskabets ophør samt investorerne mulighed for at afhænde deres investering.

Flere interessenter spurgte ind til selskabets forventede ophør, da der nu var gået længere tid, end de oprindeligt havde forventet, ligesom de ønskede bedre muligheder for at kunne komme af med deres andele til, hvad de opfattede som en fair pris.

Poul Christensen svarede, at strategien er fortsat drift, og hotellets ejendom er ikke til salg. Selskabets ejendomme skal ikke primært betragtes som investeringsejendomme, og anparternes værdi må derfor vurderes ud fra forventningerne til selskabets langsigtede indtjening.

I de foregående år er hotellet udviklet fra et nedslidt motel med 40 værelser til et større konkurrencedygtigt hotel. Denne udvikling har kun været mulig, fordi Difko 28 løbende har konsolideret sig, og denne politik vil også fortsætte i de kommende år. Erindres må her, at Difko 28 er et interessentskab, der ikke kan optage lån på samme måde som eksempelvis aktieselskaber, der sædvanligvis ikke skal tage hensyn til ejernes personlige hæftelse.

Bestyrelsen så også gerne, at der var en børs for selskabets anparter, men vil ikke involveres direkte i formidling af investorerne handler.

Bestyrelsen vil i indeværende år overveje mulighederne for at skabe basis for en højere pris på anparterne.

Herudover var der ikke yderligere at bemærke.

Dirigenten konstaterede, at beretningen var taget til efterretning.

Da der var afgivet fuldmagt til at stemme nej til godkendelse af årsrapporten grundet manglende udlodning, blev der foretaget afstemning om godkendelse af årsrapporten. Resultatet blev 601 stemmer for, 113 imod og 1 blank.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten var godkendt, samt at årets resultat disponeres i overensstemmelse med det anførte i årsrapporten.

Ad 4 Ændring af selskabets vedtægter

Poul Christensen kommenterede ændringerne, der udelukkende skyldes, at Difko ønsker at opløse komplementarselskabet, og at der ikke er krav om et komplementarselskab i interessentskabet.

Efter debat blev det besluttet, at §7.3 skulle ændres, så det er bestyrelsen og ikke administrator, der indkalder til generalforsamling. Af formelle grunde afholdes en ekstraordinær generalforsamling med denne ændring. De tilstedeværende var enige om, at nævnte generalforsamling mest praktisk afholdes uden fysisk fremmøde. De øvrige ændringer blev vedtaget.

Ad 5 Udpegning af to personer, der foreslås indvalgt i bestyrelsen for administrator

Poul Christensen og Claus Hofmann-Bang blev genvalgt.

Ad 6 Eventuelt

Der var intet at bemærke til dette punkt.

Dirigenten takkede de fremmødte for en god debat med god ro og orden.

Poul Christensen takkede dirigenten for veludført arbejde.


Poul Erik Andersen
Dirigent