

Baggrunden for købstilbud på anparter i Difko 28

I forbindelse med nærværende tilbud på køb af 40 anparter vil bestyrelsen give et kort resume af selskabets historik og baggrunden for nærværende tilbud.

Difko 28 blev udbudt i 1983. Hovedparten af selskabets ejendomme havde lejekontrakter, der gav lejerne mulighed for at købe ejendommene efter et kortere åremål. Disse optioner blev udnyttet, og Difko 28 stod herefter tilbage med skolebygninger, hvis lejekontrakter blev opsagt, en industriejendom i Hedehusene, og et nedslidt motel i Glostrup med 40 værelser. Motellet udgjorde 11,5% af den oprindelige ejendomsmasse.

Resultaterne i Difko 28 var dårlige, og ville investorer af med deres anparter, måtte anpartshaverne i begyndelsen af 90'erne betale flere tusinde for at få andre til at overtage de forpligtigelser, der fulgte med ejerskabet af en anpart.

Skolebygningerne og industriejendommen i Hedehusene havde ikke værdimæssige potentialer og blev afviklet. Tilbage var alene motellet.

Skulle Difko 28's værdier genskabes, måtte motellet udvides og forbedres til et konkurrencedygtigt hotel. Dette er sket ad flere omgange. I 1989 udvidede vi med 43 værelser. Den næste udvidelse skete i 2003, hvor antallet af værelser blev forøget til 155. I 2015 skete den sidste udvidelse med et konferencecenter og yderligere 55 værelser. Groft sagt er hotellets kapacitet blevet fordoblet tre gange.

Til trods for store problemer med det sidste byggeri, der endte med en voldgift, er det nedslidte motel moderniseret og udvidet, så anpartshaverne ikke alene har fået genskabt værdierne, men nu også kan opnå en fortjeneste på anparterne.

Selskabets udvikling har affødt positive tilkendegivelser fra nogle investorer. Det siger bestyrelse og ledelse tak for. Andre investorer har interesseret sig mindre for resultaterne og alene ønsket at få hotellet solgt eller komme af med anparterne. I denne sammenhæng henviser disse investorer til budgetter, der blev udarbejdet ved projektets udbud i 1983.

Projektet blev i 1983 udbudt med afkastberegninger, der forudsatte et udløb og en slutværdi for selskabets ejendomme. I 1980'erne var det sædvanligt, at udbudsbudgetter blev udarbejdet for 20 år, og det var også tilfældet for Difko 28. De pågældende investorer fremfører derfor, at deres forventninger ikke er indfriet.

Hertil kan ledelsen gentage, at Difko 28 drives ud fra de aktuelle muligheder og ikke ud fra budgetter, der er udarbejdet for 40 år siden. Der er ingen planer om at ændre strategi, ligesom selskabet vil fortsætte den aktuelle konsolideringspolitik, der i nogen grad bestemmes af den selskabsmæssige struktur. Difko 28 er et interessentskab og ikke et aktieselskab, hvorved en større egenkapital er hensigtsmæssig.

Ledelsen driver hotellet, og investorerne må selv ordne deres private dispositioner. Selskabet har imidlertid besluttet at give et købstilbud på 40 anparter til kr. 170.000 per styk, hvorved investorer, der eksempelvis grundet alder gerne vil afvikle investeringen, kan komme ud af projektet på en særdeles fordelagtig måde. Tilbuddet skal opfattes som et engangstilbud.

Som nævnt på tilbudsblanketten er tilbuddet betinget af långivernes accept.