

I/S DIFKO XXVIII (28)

Selskabet afholdt ordinær generalforsamling mandag den 9. december 2019 kl. 9.30 på Glostrup Park Hotel i Glostrup.

Til stede var 7 interessenter med i alt 619 andele ud af 930 stemmeberettigede 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. Udpegning af to personer, der foreslås indvalgt i bestyrelsen for administrator
5. Eventuelt

Formand Poul Christensen bød velkommen.

Sidste år besluttede selskabets repræsentantskab at nedlægge sig selv og åbne op for, at alle investorer kunne deltage i generalforsamlingerne. Generalforsamlingen i 2019 er således den første i det nye regi.

Der udarbejdes et kortfattet beslutningsreferat over det passede.

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:

Voldgiftssagen har fyldt meget i 2018/19. Sagen omfatter ca. 1.100 aftalesedler vedrørende ekstraarbejder. Mange af aftalesedlerne indeholder adskillige underpunkter, der hver for sig har givet anledning til uoverensstemmelser. Entreprenørens hovedsynspunkt er, at aftalesedlerne skyldes fejl og forglemmelser, som kan tilskrives bygherrens rådgivere.

Sagen vanskeliggøres af de mange parter i sagen, der hver for sig er repræsenteret af egen advokat. Et forlig synes beklageligvis ikke sandsynlig. Der er betydelig usikkerhed knyttet til det tidspunkt, hvor sagen kan afsluttes.

Det er bestyrelsens opfattelse, at de rejste krav i det helt væsentlige kan tilbagevises eller overføres til rådgiverne. Uanset udfaldet er det tillige bestyrelsens opfattelse, at yderligere opkrævninger fra investorerne ikke kommer på tale.

Det ubehagelige ved langtrukne sager er, at der uundgåeligt påløber store omkostninger. Man kan få den tanke, at nogle af de involverede spiller på, at Voldgiften er overbelastet, og med vilje trækker sagen i langdrag.

Hotellens drift er fortsat god, og nøgletallene er flotte sammenlignet med andre hoteller. Det forventes også at blive tilfældet i de kommende år, men dog på et noget lavere niveau. Hotelkapaciteten i København vokser ekstremt i de kommende år, hvorved både belægning og priser vil falde.

Nye værelser i 2019	2.400
Nye værelser i 2020	2.800
Nye værelser i 2021	<u>2.500</u>
	7.700
Annoncerede projekter	2.531

Sammentæller man de igangsatte projekter for 2019 til 2021 vokser antallet af hotelværelser i København med 7.700 værelser eller med omkring 45%. Hertil kommer så en række annoncerede projekter, som vi ikke kan være sikre på, at investorerne gennemfører.

Kapacitetsudviklingen vil uundgåeligt presse driftsresultaterne.

Selskabets finansiering består i fast forrentede lån. Set i bakspejlet ville variabelt forrentede lån have været mere fordelagtige.

Årets resultat er bortset fra udgiftsføring af resterende kurstab/låneomkostninger ved omlægning af realkreditlån nogenlunde som budgetteret.

Dirigenten åbnede herefter for debat om beretningen og årsrapporten. Generalforsamlingen drøftede især følgende emner:

Udlodninger:

Flere interessenter opfordrede bestyrelsen til fremover at lægge op til udlodninger, der som minimum kan dække skattebetalingen. Poul Christensen svarede hertil, at udlodninger skal godkendes af långiverne. Efter voldgiftssagens afslutning er det hensigten at påbegynde udlodning igen. Som hidtil vil selskabet tilstræbe en likviditetsreserve, der dels kan udligne den risiko, som investorerne påtager sig i et interessentskab, og dels giver selskabet mulighed for at udnytte de muligheder, der måtte vise sig. Likviditeten vil formentlig blive placeret i børs-noterede aktier.

Salg af hotellet:

På forespørgsel om eventuelt salg af hotellet herunder om bestyrelsen har undersøgt en mulig salgspris, svarede Poul Christensen, at bestyrelsens strategi er fortsat drift, hvorfor salgsmuligheder ikke er eller vil blive undersøgt for nuværende.

Egne andele:

På forespørgsel oplyste Henning Foldager, at selskabet selv ejer 170 andele. Oplysningen om egne andele var desværre ikke kommet med i årsrapporten, men det vil fremover blive oplyst i kommende årsrapporter.

Garantier i forbindelse med det afsluttede byggeprojekt:

Poul Christensen oplyste, at entreprenøren og rådgiverne havde stillet sædvanlige garantier i forbindelse med byggeriet.

Herudover var der ikke yderligere at bemærke.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var taget til efterretning, og at årsrapporten enstemmigt var godkendt, og årets resultat disponeres i overensstemmelse med det anførte i årsrapporten.

Ad 4 Udpegning af to personer, der foreslås indvalgt i bestyrelsen for administrator

Poul Christensen og Claus Hofmann-Bang blev enstemmigt genvalgt uden modkandidater med akklamation.

Ad 5 Eventuelt

Der var intet at bemærke til dette punkt.

Dirigenten takkede for en god debat i god ro og orden.

Poul Christensen takkede dirigenten for veludført arbejde og de tilstedeværende for fremmødet.

Holte, den 12/12 2019



Poul Erik Andersen
Dirigent