

I/S DIFKO XXVIII (28)

Selskabet afholdt ordinær generalforsamling fredag den 11. december 2020 kl. 9.30 på Glostrup Park Hotel i Glostrup.

Til stede var 5 interessenter med i alt 604 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.

Der udarbejdes et kortfattet beslutningsreferat over det passerede.

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

Ad 1 Valg af dirigent

Henning Foldager blev foreslået og valgt til dirigent. Henning Foldager 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:

2020 har været et meget specielt år.

Corona-restriktionerne har haft væsentlig betydning for hotellets drift. Mange af restriktionerne kom med kort varsel, hvilket har gjort det vanskelig at navigere. Restriktionerne har medført annulleringer i stor stil, kassering af madvarer, manglende mulighed for tilpasning af personale med de korte varsler for restriktionerne og efterfølgende en betydelig reduktion af medarbejderstaben.

Kompensationsordningerne har delvis afhjulpet de økonomiske konsekvenser. Hotellet har fået ca. 7 mio.kr. i kompensationer. 2021 forventes fortsat at blive meget påvirket af corona.

Voldgiftssagen kører fortsat, og det er stadig ikke muligt at sige, hvornår sagen kan afsluttes. Der er løbende dialog mellem advokaterne, og de mange parter i sagen vanskeliggør en hurtig afslutning. Der påløber fortsat store omkostninger til advokat og rådgiver, ligesom der vil blive tale om et rentetab. Forhåbentlig kommer man i 2021 tættere på en afslutning.

Årsregnskabet for 2019/20 er påvirket positivt af følgende forhold (som ikke kan forventes i 2020/21):

- 1. Hotellet havde et rigtig godt resultat i oktober kvartal 2019 uden corona.*
- 2. Modtaget kompensation på ca. 7 mio.kr.*
- 3. Aktiegevinst på ca. 4 mio.kr.*

Forventningerne til resultatet for 2021 for Glostrup Park Hotel A/S er ca. 0 kr., hvilket vil medføre et underskud i I/S Difko 28 på ca. 12 mio.kr. De negative forventninger til resultatet for hotellet i 2021 skyldes dels fortsat påvirkning af corona-situationen og dels en kraftig forøgelse af værelseskapaciteten i København med ekstrem konkurrence til følge.

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

Voldgiftssagen:

På forespørgsel om, hvorvidt bestyrelsen kunne gøre mere for at presse på for en afslutning af sagen, svarede Poul Christensen, at det er yderst vanskeligt, da det især er Difko 28, der ønsker en hurtig afklaring. Selskabet har tilknyttet en kompetent bygherrerådgiver. Der er løbende en betydelig korrespondance i sagen.

Værdiansættelse og eventuelt salg af hotellet:

En af interessenterne opfordrede bestyrelsen til at fremlægge en markedsvurdering af hotellets værdi. Hertil svarede Poul Christensen, at den reelle værdi kun kan findes ved at sætte hotellet til salg, og bestyrelsen forventer ikke at sætte hotellet til salg inden for en 10-årig horisont. Selskabets mål er gevinstmaksimering på lang sigt.

Udlodninger:

Flere interessenter opfordrede bestyrelsen til fremover at lægge op til udlodninger, der som minimum kan dække skattebetalingen. Poul Christensen svarede, 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 vil gøre selskabet i stand til at udnytte de muligheder, der måtte vise sig. Likviditeten kan blive placeret i børsnoterede aktier.

Herudover var der ikke yderligere at bemærke.

Dirigenten konstaterede, at beretningen var taget til efterretning, 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.

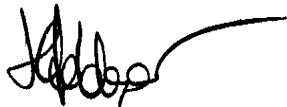
Ad 5 Eventuelt

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.

Herning, den 7/1 2021



Henning Foldager
Dirigent