

I/S DIFKO XXVIII (28)

Selskabet afholdte ordinær generalforsamling fredag den 10. december 2021 kl. 9.30 på Glostrup Park Hotel i Glostrup.

604 andele ud af 930 stemmeberettigede andele var repræsenteret.

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. Forslag fra interessent om ændring af vedtægternes §7.2:
"Generalforsamlingen afholdes i Glostrup medmindre andet bestemmes af Administrator"
Ændres til:
"Generalforsamlingen afholdes i Glostrup medmindre andet bestemmes af Administrator. Generalforsamlingen indkaldes ligeledes elektronisk, hvor investorerne kan deltage, ytre sig og stemme elektronisk på generalforsamlingen. Detaljerede oplysninger vedr. tilmelding og procedurer for elektronisk afstemning vil gøres tilgængelig i indkaldelsen til generalforsamlingen.
5. Udpegning af to personer, der foreslås indvalgt i bestyrelsen for administrator
6. 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:

Under hensyntagen til de mange Corona-restriktioner har hotellet opnået et fornuftigt resultat. Mange af restriktionerne er kommet med kort varsel, hvilket har gjort det vanskeligt at navigere. Driften er stærkt påvirket heraf.

Kompensationsordningerne har delvis afhjulpet de økonomiske konsekvenser. Hotellet har fået 19,1 mio. kr. i kompensationer.

Voldgiftssagen kører fortsat, men er nu berammet til medio 2022, så en afslutning forventes i 2022. Der påløber desværre fortsat store omkostninger til advokat og rådgiver, ligesom der vil blive tale om et rentetab. Det er umuligt at forudsige resultatet af voldgiften.

Det regnskabsmæssige resultat for 2020/21 er ca. 22 mio.kr. bedre end budgettet, hvilket væsentligst skyldes de modtagne kompensationer på 19,1 mio.kr.

Selskabet har i 2021 købt endnu en villa ved siden af hotellet. Villaen er lejet ud og forventes at give et årligt afkast på omkring 3% af den investerede kapital. Formålet med erhvervelsen er at sikre hotellets udviklingsmuligheder.

Det er meget svært at forudsige resultatet for 2021/22. Nye corona-restriktioner har allerede ødelagt indtjeningen i december 2021 og de første måneder af 2022. Hertil kommer en betydelig udvidelse af hotelkapaciteten i Storkøbenhavn.

Dirigenten åbnede herefter for debat om beretningen og årsrapporten.

En af interessenterne efterlyste, at bestyrelsen fremlægger en exit-strategi og herunder foretager en markedsvurdering af hotellets værdi. Hertil svarede Poul Christensen, at selskabets strategi er fortsat drift i et længere åremål. Hotellets værdi skal vurderes baggrund heraf. Bestyrelsen forventer ikke at sætte hotellet til salg inden for en 10-årig periode.

Poul Christensen oplyste desuden, 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.

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 Forslag fra interessent om ændring af vedtægternes §7.2

Forslagsstiller, Klaus Sørensen, argumenterede for, at den fysiske afstand medførte et dårligt fremmøde til generalforsamlingen, og at forslaget ville give flere mulighed for at deltage elektronisk.

Bestyrelsen oplyste, at hotellet levede af fysiske møder. Uden fysiske møder ville konferencecentrets værdi falde til en brøkdel, og hotellet ville have for mange værelser samt en restaurant, der var for stor. Forslaget sendte et forkert signal til hotellets samarbejdspartnere.

Hverken hotellet eller administrator har systemer til elektroniske afstemninger, der er komplicerede at afvikle med deltagere, som ikke har samme antal stemmer. Erhvervelse af de nødvendige faciliteter vil pt. indebære ikke uvæsentlige omkostninger.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Resultatet blev 3 stemmer for forslaget og 601 stemmer mod forslaget. Klaus Sørensens forslag blev således ikke vedtaget.

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

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

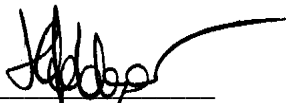
Ad 5 Eventuelt

Der var intet at bemærke til dette punkt.

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

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

Herning, den 14/12 2021



Henning Foldager
Dirigent