

I/S DIFKO XXVIII (28)

Selskabet afholdte ordinær generalforsamling fredag den 9. december 2022 kl. 9.30 på Glostrup Park Hotel i Glostrup.

699 andele ud af 902 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. 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

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:

Forudsætning for driften:

Det afsluttede regnskabsår har været specielt, hvad angår betydningen af de samfundsmæssige forudsætninger, som hotellet har været underlagt. Særligt kan nævnes kapacitetsudviklingen på hotelmarkedet, Corona restriktionerne og krigen i Ukraine.

Storkøbenhavn har i de senere år oplevet en voldsom og helt ekstraordinær vækst. Fra 2018 til 2023 er antallet af hotelværelser vokset med 51% i København og Frederiksberg, medens antallet af værelser i samme periode er vokset med 52% i forstæderne. I en afstand af 600 meter fra Glostrup Park Hotel arbejder man med planer om opførelse af et lavprishotel med godt 130 værelser.

Kapacitetsudvidelsen intensiverer priskonkurrencen og vil formentlig indebære tvangsauktioner i de kommende år. Effekten må antages at ville strække sig over et længere åremål, da efterspørgslen kun vokser langsomt. Branchen er blevet mere følsom for konjunkturudsving.

De mange regeringsindgreb i forbindelse med Corona umuliggjorde normal hoteldrift i 2020 og begyndelsen af 2021.

Perioden efter samfundets genåbning har været begunstiget af mange udskudte arrangementer fra tiden med Corona restriktioner. Det gælder for både konferencer og private fester. Hertil kommer, at 2022 har været et år med gode konjunkturer. 2023 ser mere dystert ud, og et lavere aktivitetsniveau må påregnes.

Hotelllets omkostningsside har specielt været påvirket af krigen i Ukraine, der generelt har medført stigende råvare- og energipriser. De stigende råvarepriser har presset indtjeningen i restauranten, da ikke alle stigninger kan overvælttes på kunderne.

Højere energipriser har derimod ikke påvirket indtjeningen nævneværdigt i 2022, da hotellet har haft en fastprisaf tale, hvorved udgifterne til el er afregnet med godt 35 øre per kWh. Denne aftale udløber ved årets udgang, og omkostningerne til el vokser derfor med omkring 2,2 mio. i 2023.

Hvad vi selv har gjort

Regeringens Corona restriktionerne nødvendiggjorde en kraftig reduktion af medarbejderstaben fra 56 til 40. Vi har været kede af denne reduktion. Det var gode medarbejdere, vi måtte tage afsked med; men restriktionerne fremtvang afskedigelserne. Pt. er vi havnet i den modsatte situation, hvor det er vanskeligt at tiltrække nødvendig arbejdskraft.

Samfundet synes ikke at have en overordnet politik for det nødvendige arbejdsudbud.

Herudover er den altid fungerende tilpasning til marked og omkostninger intensiveret. Specielt kan oplyses, at udenlandske turister er blevet erstattet med danskere fra provinsen.

Årsresultatet for I/S-et for 2021/22

Årets budget blev udarbejdet, da Corona restriktionerne var på deres højeste. Forudsætningerne er efterfølgende ændret så afgørende, at en budgetopfølgning mister relevans på de fleste områder. Det samme gælder i nogen grad for en sammenligning med 2021, der ikke som 2022 har været begunstiget af ni måneder uden restriktioner.

Som det fremgår af årsrapporten har 2021/22 givet et overskud på 11.216.971 kr., der foreslås overført til egenkapitalen.

Resultatet er 0,9 mio.kr. bedre end sidste år, og i modsætning til sidste år skyldes hovedparten af overskuddet ikke kompensationer.

Advokatudgifterne i 2022 er væsentligt lavere end forventet ved årets begyndelsen. Besparelsen skyldes alene, at voldgiften i 2021 forventedes afsluttet medio 2022. Der er således alene tale om en periodeforskydning.

Fokusområder i 2022/23

Voldgiftssagen:

Sagen føres p.t. i voldgiftsretten, og sagsbehandlingen afsluttes inden jul. Dommen forventes i januar/februar 2023.

Det er svært at forudsige resultatet, og der vil påløbe renter og sagsomkostninger.

Lejen for Glostrup Park Hotel:

Der er aftalt en lavere leje fremadrettet for hotellet, idet der forventes dårligere konjunkturer og dermed lavere indtjening.

Prioritetslån:

Selskabets belåning er 0,5%-obligationslån. Der vil kunne opnås en kursgevinst ved omlægning til en højere rente, hvilket er attraktivt, såfremt renteniveauet falder igen indenfor de nærmeste år.

Bestyrelsen afventer indtil videre og følger udviklingen.

Elpriser:

Hotellet har været gunstigt stillet som følge af en tidligere indgået fastprisaf tale. Denne udløber desværre ultimo 2022, hvorved selskabets eludgift forventes at stige fra 0,8 mio.kr. til ca. 3 mio.kr. i 2023.

Hotellet arbejder til stadighed på at formindske elforbruget og har siden 2018 reduceret forbruget med 12%. Reduktionen er sket til trods for, at hotellet i samme periode har indført eget bageri.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at opsætte solceller på taget af den ældste del af hotellet. Pt. er investeringen dog ikke rentabel

Dirigenten åbnede herefter for debat om beretningen og årsrapporten.

En af interessenterne kommenterede, at selskabets resultater siden 2014 havde været utilfredsstillende med et dårligt afkast af den investerede kapital under forudsætning af, at den bogførte værdi af hotellet svarer til markedsværdien. Desuden var det hans opfattelse, at investors likviditet havde været dårlig som følge af indbetalinger og manglende udlodninger.

På den baggrund drøftede man, selskabets likviditet, udlodning efter voldgiftens afslutning, ejendommens værdiansættelse i regnskabet, årsagen til, at krav i forbindelse med voldgiften var tillagt ejendommens værdi og bestyrelsens sammensætning.

En anden interessent så gerne en børs etableret for selskabets anparter.

Poul Christensen svarede, at det er bestyrelsens holdning, at selskabet skal være så konsolideret, at mulighederne for tilkøb og udvidelser er til stede; men aktuelt afspejler det likvide beredskab også den usikkerhed, som voldgiften indebærer. På baggrund af den aktuelle viden er det bestyrelsens intention, at udlodde den tidligere opkrævning på kr. 16.000 per anpart i forbindelse med halvårsregnskabet, eller når voldgiften er afsluttet.

Hotellets ejendom er ikke til salg. Ejendommen skal ikke primært betragtes som en investeringsejendom. Strategien er fortsat drift af hotellet, og anparternes værdi må derfor vurderes ud fra forventningerne til selskabets langsigtede indtjening. Specielt kan oplyses, at ejendommens værdi pt. af forsigtighedsgrunde er forøget med krav i forbindelse med voldgiften. Når denne er overstået, vil værdien blive korrigeret på baggrund af voldgiftens udfald.

Et bestyrelsesmedlem i Glostrup Park Hotel A/S kommer fra hotelbranchen. Bestyrelsen vurderer løbende, om de nødvendige kompetencer er til stede.

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

Herudover var der ikke yderligere at bemærke.

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

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

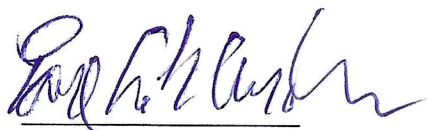
Poul Christensen og Claus Hofmann-Bang blev enstemmigt genvalgt uden modkandidater og med akklamation.

Ad 5 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Poul Erik Andersen', written over a horizontal line.

Poul Erik Andersen
Dirigent