

NYHETSBREV 2/2015

Kjære aksjonærer

Sommeren er et tilbakelagt kapittel og høsten står nå for tur. Administrasjonen vil benytte dette brevet til å oppdatere våre aksjonærer på hendelser som har inntruffet siden sist nyhetsbrev og aktiviteter som ligger fremfor selskapet.

Salg i 2015

Som sist rapportert i nyhetsbrev hadde selskapet 10 leiligheter igjen for salg i tillegg til 29 parkeringsplasser og 5 boder. Daglig leder i de rumenske datterselskapene ønsket å kjøpe ut denne porteføljen av leiligheter, boder og parkeringsplasser. Dette ble av styret vurdert som interessant da selskapet kunne avhende resterende enheter under et salg, og derigjennom redusere selskapets løpende kostnader knyttet til eiendomsskatt og vedlikehold med mer. Kjøpet ble ønsket finansiert via et markedsbasert lån fra selskapet med forfall desember 2016. Etter prisforhandling fant partene et balansert prisnivå og salget ble godkjent av styret med forbehold om godkjenning i generalforsamling. Denne godkjenningen ble gitt enstemmig i generalforsamling avholdt 21. mai 2015.

Tilbakeblikk priser og salg

Som en refleksjon på prisnivået i Bulgaria nevnes det at eiendomsmarkedet i Bucuresti falt opp mot 50 % under finanskrisen. Prisene har etter dette kraftige fallet beveget seg tilnærmet sidelengs. Selskapet kjøpte leiligheter i en periode eiendomsmarkedet var på vei mot eller på en pristopp. Påfølgende prisfall gjorde at selskapets gjennomsnittlige kostpris



Fra My Dream

var betydelig høyere enn etterfølgende markedspris. Det ble lagt ned en betydelig innsats i og reforhandle kjøpekontrakter, finansiere overtakelser og selge ut overtatte leiligheter i tiden under og etter finanskrisen. Dette for å sikre selskapets videre drift- og finansieringsevne til å gjennomføre fremtidige overtakelser av leiligheter med mer. Selskapet har hatt som strategi å selge leiligheter til den enhver tids gjeldende markedspris og ikke holde igjen i påvente av bedring i markedet. Noe som isolert sett har vært en riktig avgjørelse uten at det har endret det totale bildet nevneverdig for aksjonærene. Totalt har selskapet solgt 223 leiligheter, beklageligvis til priser godt under det selskapet måtte gi for dem i utgangspunktet.

Oversikt salg og overtakelser

Prosjekt	Overtatt	Til overtakelse	Totalt	Solgt	Gjenværende	Kommentar
Residenz	15	0	15	15	0	Alle leiligheter solgt
My Dream	25	0	25	25	0	Alle leiligheter solgt
Ten Blocks	40	0	40	40	0	Alle leiligheter solgt
Armonia	100	0	100	100	0	Alle leiligheter solgt
Optima A	38	0	38	38	0	Alle leiligheter solgt
Viva	5	0	5	5	0	Alle leiligheter solgt
SUM	223	0	223	223	0	Akkumulert salg



Drift 2015 og videre

Daglig leder Knut Johannessen tredde av som daglig leder 1/7 som planlagt og Magnus Nordholm tok over stafettspinnen. Magnus er i tillegg styrets leder i selskapet. Administrasjonen er da redusert ned til en mann på en 20 % stilling i Norge. Administrasjonen i Romania er fratrudd etter avtale gitt ferdigsolgt portefølje. Dagens administrasjon i samarbeidet med styret, revisor og regnskapsførere ivaretar selskapets interesse på en god måte.

Da selskapet har en utestående fordring med forfall i 2016 vurderer styret det foreløpig formålstjenlig og ikke å lukke selskapet i 2015 selv om dette har blitt kommunisert som et mål tidligere.

Salg av aksjer i 2015

Da overnevnte beslutning om ikke å stenge selskapet i 2015 vil utvide eierskapstiden til alle aksjonærer utover det tidspunkt som tidligere er kommunisert, vil den største eieren Fredensborg tilby seg å kjøpe de aksjer som ønskes solgt. For de av aksjonærene som finner dette interessant kan dere ta kontakt med selskapet Fredensborg på mail: magnus@fredensborg.no

NAV pr 1.9

Administrasjonen har på forespørsel fra styret gjort en vurdering av verdiene som ligger bak selskapets aksjer pr 1/9. Verdiene knytter seg i hovedsak til utestående lån og kontanter i bank. Korrigert for 3 måneders driftskostnader gir dette en verddivurdering på 0,24 kr pr aksje. Verdier i Euro er omregnet til norske verdier på snittkurs på €/NOK på 8,75. Antall aksjer i selskapet er 43 585 457.

Med vennlig hilsen



Magnus Nordholm
Styreleder