



Skads-Andrup Købmandshandel ApS

CVR nr. 31 78 35 77

Aprilvej 5

Andrup

6705 Esbjerg Ø

Tlf. 75 160051

Generalforsamling 22/4-2009 - Formandens beretning:

Ved denne første generalforsamling i Skads-Andrup Købmandshandel ApS vil det være på sin plads at give et kort resume af de begivenheder og omstændigheder, som har ført frem til stiftelsen af anpartsselskabet.

Som vi jo alle ved gik den tidligere købmand i betalingsstandsning i maj 2008 og butikken havde sin sidste åbningsdag d. 31/5-2008. Butikken med tilhørende privatbeboelse blev af boets kurator sendt i et offentligt udbud med sidste budfrist 4. juni kl. 12.00.

Den meget korte budfrist levnede meget lidt tid for lokalsamfundet til at reagere. Resultatet var da også, at ejendommen blev solgt til en privat investor, hvor formålet med erhvervelsen var en nedrivning af selve butiksbygningen og bebyggelse af grunden med boliger. Køberens advokat kunne den 10. juni meddele gennem pressen, at butikken ville forblive lukket.

Den 15. juni blev det af den tidligere købmand oplyst, at salg af butiksinventaret skulle påbegyndes den følgende dag, og med butikken ribbet for inventar måtte man nok se i øjnene, at en genåbning ville blive mere end vanskelig.

Det var og er bestyrelsens opfattelse, at Skads-Andrup området har et befolkningsgrundlag, som med den fornødne opbakning er stort nok til en forretning indenfor dagligvareområdet, og denne opfattelse er da også bekræftet af fagfolk efterfølgende.

Villy Hovgaard kontaktede derfor køberen af ejendommen tidligt om morgenen d. 16. juni om et købstilbud og fik ejendommen på hånden til d. 23. juni. Ideen var at foretage en indsamling af tilstrækkelige midler i lokalområdet til køb af ejendommen og sideløbende/efterfølgende søge en kompetent person til at forestå driften af butikken.

D. 17. juni etableredes en Initiativgruppe bestående af Else og Villy Hovgaard, Anne Grethe og Aksel Hesselberg og Anette Vestesen, som i fællesskab gik i gang med at producere og omdele løbesedler om et orienteringsmøde i Skads forsamlingshus d. 19. juni.

På mødet d. 19. juni kunne man i sagens natur kun helt overordnet orientere om konceptet gående på en anpartstegning til tilvejebringelse af det fornødne beløb til erhvervelse af ejendommen som første trin i forsøget på at genskabe butikken. Uden butik ville andet trin, som gjaldt en aftale med en købmand eller en kæde, som for egen regning ville forestå driften af butikken, være omsonst.

D. 23. juni udløb den frist for køb af ejendommen, som man oprindeligt fik, men ved forskellige tiltag blev fristen forlænget til d. 29. aug.

I slutningen af juni og starten af juli havde Initiativgruppen kontakt til Fakta, Dagrofa og Dagli'Brugsen. Skads-Andrup området matchede ikke Faktas koncept, og kontakten til Dagrofa faldt på, at Dagrofa ikke havde mulighed for at skaffe en købmand. Kontakten til Dagli'Brugsen var umiddelbart mere positiv, idet kædens direktør efter en indledende besigtigelse foranledigede et besøg af en indretningsarkitekt og en økonomimedarbejder, men også dette endte negativt. En regionsansvarlig fra Dagli'Brugsen har efterfølgende oplyst, at man nok mener, at underlaget for en butik i Skads-Andrup er tilstede, og at omsætning og indtjening kan give til dækning af omkostninger og til uddelerløn, men at butikken herudover ikke kan bidrage til kæden overordnet.

I sidste halvdel af juli blev der via kontakter til Edeka truffet aftale med en købmand, og efter en besigtigelse af butik og bolig blev der lavet en skitse til en aftale, som blev bekræftet af parterne, og den 31. juli kunne JydskeVestkysten orientere om, at det var lykkedes at finde købmand og grossist til butikken.

Samme dag omdeltes Fællesbladet med en fyldig orientering fra Lokalrådet om købmandssagen. Lokalrådets orientering om sagen medførte, at der d. 6. aug. blev afholdt et møde mellem Lokalrådet og Initiativgruppen, som i mellemtiden var blevet suppleret med Gert Nygaard Madsen og Erling Persson. Mødet blev afholdt i en positiv atmosfære, og som et resultat bragte JydskeVestkysten d. 13. aug. en reportage med Lokalrådets formand og Aksel Hesselberg og Villy Hovgaard fra Initiativgruppen med en fælles opfordring til at støtte op om projektet.

Initiativgruppen kontaktede yderligere de husstande, som endnu ikke havde tegnet sig for anparter, men det måtte på trods heraf konstateres, at der ikke alene ved anpartstegning kunne tilvejebringes det fornødne beløb til erhvervelse og istandsættelse af ejendommen. Initiativgruppen tog derfor kontakt til en række borgere i lokalsamfundet, som lovede at stille afdragsfrie midler til rådighed til erhvervelse og istandsættelse m.m.

Da økonomien i midten af august var på plads var tiden inde til at få den tidligere aftalte skitse med Edeka og købmand nedfældet i en endelig kontrakt. Som bekendt faldt købmanden fra.

I slutningen af august havde vi forhandlinger med yderligere kontakter, men ligeledes med negativt resultat, og som følge heraf måtte vi ved udløbet af købsfristen d. 29. aug. meddele ejendommens ejer, at vi uden aftale med en lejer måtte afstå fra at udnytte købstilbuddet, idet vi dog samtidig tilkendegav, at vi stadig var interesseret, såfremt det lykkedes at finde en købmand.

Vi orienterede samtidig Per Christensen fra Lokalrådet om det negative udfald, idet vi samtidig bekræftede over for Per Christensen, at vi så med sympati på ethvert initiativ, som kunne genskabe muligheden for lokal dagligvarehandel. Vi var fra Fællesbladets juli-nummer bekendt med, at Per Christensen på Lokalrådets vegne ville undersøge de foreliggende muligheder, og gjorde samtidig opmærksom på, at vi havde haft kontakt og forhandling med både Fakta og Dagli'Brugsen, og at vi på baggrund af disse forhandlinger ikke anså disse som realistiske muligheder i Skads-Andrup.

Da vi i Initiativgruppen var af den opfattelse, at Lokalrådets forsøg på at etablere en kædedrevet forretning nok ville ende negativt, afholdtes et møde med gruppen af investorer, som havde tilbudt at stille lånekapital til rådighed, og det besluttedes at søge fristforlængelse hos ejeren af ejendommen og at annoncere i pressen efter interesserede købmænd. Ejeren tilbød at forlænge fristen til 5. nov. på betingelse af økonomisk kompensation for de indtægtstab, han havde i perioden.

Annonceringen resulterede i 2 ansøgninger, hvoraf en måtte sorteres fra på grund af negative referencer. Forhandlingerne med den anden ansøger var så vidt fremme, at den endelige kontrakt kunne underskrives, men da Initiativgruppen i forbindelse med en besigtigelse af lokalerne blev op-

mærksom på, at ansøgeren agtede at opstille 8 spillemaskiner i forretningen, blev forhandlingerne afbrudt, idet dette ikke var foreneligt med det koncept vi fra Initiativgruppens side tilstræbte.

Susanne Dose havde på et meget tidligt tidspunkt i forløbet mundtligt tilkendegivet sin interesse for at drive forretningen, men da der ikke på noget tidspunkt havde været mere konkrete henvendelser med referencer m.m. var der ikke indledt realitetsforhandlinger.

Med henvisning til annoncen overbragte Susanne Dose midt i forhandlingerne med ansøger nr. 2 en skriftlig ansøgning, som godtgjorde, at selv om hendes baggrund ikke havde sit udspring i købmandsbranchen, havde hun et sådant kendskab til detailhandel og dertil de fornødne kvalifikationer i forhold til miljøgodkendelser m.m., at vi uden forbehold anså Susanne Dose for værende kvalificeret til at drive butikken. Da hun ligeledes kunne dokumentere, at den fornødne kapital til drift af butikken og til varelager og garantier var tilstede, indgik vi d. 1. nov. en erhvervslejekontrakt med Susanne Dose.

Susanne Dose har efterfølgende i et skrift, som findes på vores hjemmeside og som har været bragt på opslagstavlerne, oplyst om sin begrundelse for at begynde en tilværelse som selvstændig købmand og herunder også udtrykt det tab i social henseende, som fraværet af en lokal indkøbsmulighed bevirker.

Hovedindholdet i den indgåede erhvervslejekontrakt kan oplistes således:

Det lejede omfatter købmandsforretningen med tilhørende bygninger, installationer og udenomsarealer med parkeringsplads m.m. Beboelsesbygningen med tilhørende have er således ikke omfattet af kontrakten.

Det lejede skal anvendes til købmandsforretning/supermarked/dagligvarehandel, og lejerer er bekendt med, at ejendommen er erhvervet af udlejer med henblik på at sikre en dagligvarebutik i Andrup, og at det for udlejer er en afgørende forudsætning, at forretningen holdes i sædvanlig drift. Lejer er derfor forpligtet til at holde butikken åben alle ugens 7 dage.

I lejemålet indgår butiksinventaret, og inden lejemålets start bekoster udlejer en række nærmere specificerede istandsættelsesarbejder. Udlejer afholder udgifter til nødvendige reparationer indtil 30/4-09, hvorefter vedligeholdelse og udskiftning af inventar påhviler lejer.

Lejerer har i de første 3 år af lejeperioden på nærmere vilkår køberet til inventaret.

Lejerer kan tidligst opsig lejemålet til ophør 1. februar 2012. Fra udlejerens side er lejemålet, bortset fra misligholdelse, uopsigeligt.

Lejerer betaler en nærmere aftalt husleje, og afholder selv alle udgifter til spildevandsafledning, el, vand, varme og renovation, ligesom al indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Lejerer har på nærmere aftalte vilkår en køberet til hele ejendommen i 5 år.

Stiftelse af anpartsselskabet og købet af ejendommen.

Målet fra projektets start var at genskabe en lokal indkøbsmulighed, enten i form af en butik drevet af en kæde – Fakta, Dagli'Brugsen eller tilsvarende – eller en forretning drevet af en privat købmand, der for egen regning eller risiko skulle forestå butikkens drift.

De nødvendige midler var til rådighed i form af den indsamlede anpartskapital, tilsagnet fra en række borgere om afdragsfri lånekapital og det eksisterende kreditforeningslån.

Ejendommens ejer havde givet option på køb indtil d. 5. nov., og skulle et køb realiseres uden yderligere komplikationer, var det afgørende, at denne dato blev overholdt.

Initiativgruppen var fra Lokalrådets hjemmeside bekendt med, at Lokalrådet var i en positiv dialog med KIWI, og at der primo november ville blive truffet afgørelse om hvorvidt KIWI ville etablere sig i Skads-Andrup området.

Skulle dette være tilfældet ville Initiativgruppen kunne afslutte sagen og returnere de indbetalte anpartsbeløb. Dette ville ud fra enhver betragtning være en lykkelig udgang på sagen, idet området da ville få sin lokale indkøbsmulighed uden at borgerne i området skulle involveres økonomisk.

Ved et møde med vores advokat d. 4. nov. blev de formelle ting omkring selskabsstiftelsen bragt på plads til iværksættelse d. 5 nov.

Ved en henvendelse til administrerende direktør Bjarne Bak, KIWI, om eftermiddagen d. 4. nov. fik vi oplyst, at KIWI ikke ville etablere sig i området, og ifølge Bjarne Bak, var dette allerede meddelt Lokalrådet.

Da Initiativgruppen nu på baggrund af egne og Lokalrådets sonderinger måtte se i øjnene, at den eneste reelle mulighed for genskabelse af en lokal indkøbsmulighed var en butik drevet af en privat købmand anmeldte vi d. 5. nov. stiftelsen af Anpartsselskabet Skads-Andrup Købmandshandel til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og samtidig gav vi besked til ejeren af ejendommen om, at vi ønskede at udnytte optionen på køb af ejendommen.

Ejeren af ejendommen havde oprindelig tilbudt at sælge ejendommen for 3.1 mill. kr., men ved forhandling havde vi opnået en aftale om en pris på 2.95 mill. kr. Forlængelse af den oprindelige option på køb fra aug. til nov. kostede 50.000.- kr. til dækning af indtægtstab i perioden således, at den endelige købesum incl. option andrager 3.0 mill. kr.

Ejendommen var ved vurderingen oktober 2007 ansat til en ejendomsværdi på 3.15 mill. kr., og ved nye vurdering oktober 2008 ansat til en ejendomsværdi på 4.0 mill. kr.

Ejendommen overtages efter den oprindelige aftale d. 1. aug. 2008, og de indtægter der fra 1. sept. følger i form af husleje tilfalder selskabet.

Hvis ejendommen inden 1/10-2013 sælges til andet formål end købmandsbutik/dagligvarehandel har JP-Huse, Esbjerg, ApS forkøbsret til en fast pris på 2.95 mill. kr. svarende til den oprindeligt aftalte pris for ejendommen.

Ejendommens istandsættelse.

I perioden fra midt november til åbningen af butikken d. 17/1-2009 blev der i samarbejde med Susanne Dose og SPAR lavet en plan for nyindretning af butikslokalerne, og samtidig blev der med bistand fra en stor skare af frivillige lavet en omfattende istandsættelse af lokaler og omgivelser.

Ved købet af ejendommen og butikkens inventar var vi vidende om, at dele af inventaret herunder særligt fryse- og køleinventar indenfor en overskuelig tid stod over for en udskiftning. I sammenhæng med at selskabet ifølge kontrakten med Susanne Dose havde vedligeholdelsesforpligtelsen på

inventaret til 30/4-2009 fik vi sammen med en fagmand og SPAR-kædens konsulenter vurderet tilstanden af de enkelte kølere og fryserne, og efter deres råd har vi fundet, at man på kort og langt sigt var bedst tjent med at udskifte køleren til mejeriprodukter, fryseren til kød og 3 fryserne til øvrige frostvarer. Den gamle fritstående kasselinie opfyldte ikke arbejdstilsynets krav, og dette i forening med at SPAR opstillede nye ovne til bageriet gjorde, at vi udskiftede det samlede diskområde.

I øjeblikket foregår der ligeledes med hjælp fra frivillige en renovering af beboelsesejendommen, således denne er udlejningsegnethed primo april/maj 2009.

Indvendig er arbejdet afsluttet med reparation af en rørskade på varmeanlægget, nye gulvtæpper i tagetagen og nymaling overalt.

Der resterer arbejder med udvendig maling af butiks- og boligejendommen og ordning af udenomsarealerne ved boligen, og disse arbejder vil blive foretaget når vejrforholdene tillader det.

Der skal lyde en stor tak til skaren af frivillige, hvis indsats har været uvurderlig.

Anpartsselskabet og økonomi.

Alle de i tidens løb givne tilsagn om bidrag i form af anparter er betalt bortset fra 3 anpartshavere, som tegnede sig for tilsammen 11 anparter.

Selskabet er oprindelig stiftet med en anpartskapital på 763.000 kr., men siden stiftelsen er der nytegnede yderligere anparter, således at selskabet nu har 444 parthavere med i alt 1542 anparter svarende til en anpartskapital på 771.000 kr.

Hertil kommer rentebærende, afdragsfrie gældsbreve til en kreds af borgere på tilsammen 1.35 mill. kr. og kreditforeningslån på i alt ca. 1.7 mill. Kreditforeningslånet afdrages løbende.

Som anpartshaver er man medejer af ejendommen og der skal lyde en opfordring til, at man som anpartshaver medvirker til at udbrede ejerskab og medindflydelse til en endnu større kreds.

Butikkens fremtid.

Sagen har bekræftet os i opfattelsen af, at skal vi bevare den mulighed for lokal dagligvarehandel, som er skabt, er det os selv og os selv alene, som ved en velovervejet indkøbskultur skaber en omsætning lokalt, som på kort og langt sigt giver grundlag for en fornuftig indtjening for købmanden set i lyset af den ubestridelige store arbejdsindsats som hviler på denne.

En konsekvens af manglende lokal indkøbsmulighed er stagnation og tilbagegang!!!

Andrup, i april 2009

For Skads-Andrup Købmandshandel ApS

Villy Hovgaard