

Fra: Carsten Bo Nielsen [mailto:cbn@aruphvidt.dk]

Sendt: 4. september 2012 15:01

Til: Sidsel Sofie Kruhøffer

Cc: 'Søren Friis Hansen'; 'casiem@fkk.kk.dk'

Emne: 1845: Fonden Det Kongelige Opfostringshus og Den Thorupske Stiftelse - tilbagebetaling af lånet

Indledningsvis vil jeg gerne understrege, at bestyrelsen for Det Kongelige Opfostringshus, ønsker så hurtigt som muligt at indfri gælden til Københavns Kommune og derved få endeligt afslutte et meget langt kapitel i fondens historie og forhåbentligt se frem til et nyt lige så langt kapitel til fortsat gavn for børn og unge.

Ejendommens anvendelse:

Det fremgår af § 2.1. i lejekontrakten, som De modtog kopi af ved mail af 13. august, at "Det lejede skal anvendes til vuggestue, børnehave, grundskole, fritidshjem og/eller skolefritidsordning samt administration heraf og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål".

Den aktuelle plan er, at børnehaven åbner pr. 1. marts 2013. Der forhandles om, at en mindre børnehave i området vil flytte til DKO og indgå i den nye børnehaven i DKO's ejendom. Uanset om det lykkes eller ej, agter Skorpeskolens at åbne børnehaven af hensyn til det bedst mulige samspil med den kommende skole. Der er allerede forældre, som har meddelt, at de ønsker deres børn i børnehaven på DKO. Ved skolestart i august, vil der endvidere åbne skolefritidsordning for de mindste og en klub for de ældre børn. Der er ingen aktuelle planer om at åbne vuggestue.

Det fremgår af lejekontraktens § 6, stk. 6, samt bilag 1 hertil, at en mindre del af skolebygningen udlejes allerede fra 1. marts 2013 til børnehaven, og indtil 1. august skal der alene betales en forholdsmæssig husleje for denne mindre del af bygningen. Lejeindtægten herfor kan ikke dække terminsydelser for denne periode.

Kreditforeningers långivning mv.

Kreditforeninger yder lån ikke alene på grundlag af en vurdering af den faste ejendoms værdi men også efter en vurdering af debtors fremtidige betalingsevne. Fondens evne til at betale renter og afdrag afhænger af Skorpeskolens (lejers) evne til at betale huslejen. Fonden kan derfor ikke forvente at få et endeligt, ubetinget lånetilsagn, før kreditforeningen føler sig sikker på, at Skorpeskolens er økonomisk bæredygtig.

Der er derfor en række punkter, som skal opfyldes hen over tiden, før vi kan forvente at få et endeligt ubetinget, bindende lånetilsagn og et udbetalt lån.

Fra udlejers side drejer det sig om, at fondsmyndighederne skal tillade en ændring af vor fundats, så fonden kan udleje til formålet.

Fra lejers side og offentlige myndigheders side, er der flere punkter:

Den af lejer stillede bankgaranti, som De modtog kopi af ved email af 22. august, er betinget af, at Skorpeskolens pr. den 15. december 2012 har registreret 150 betalende elever. Dette antal elever skal være indskrevet for, at skolen bliver bæredygtig. Skolen har umiddelbart efter lejekontraktens underskrift fået en stor pressedækning i de 2 lokale dagblade samt ugeavisen. Skorpeskolens har oplyst, at skolen i de første 2 uger efter den første presseomtale allerede har fået 62 børn indskrevet. Det første åbent hus arrangement finder sted søndag den 9. september, hvilket arrangement også søges pressedækket bedst

muligt. Åbent hus arrangementet forventes at medføre yderligere indskrevne børn, ligesom skolen vil fortsætte den intensive markedsføring ved aviser, plakater, udelte flyers og på de sociale medier.

Skorpeskolen har oplyst, at Undervisningsministeriet har bekræftet, at have modtaget rettidig ansøgning om godkendelse som friskole ligesom 1. del af gebyret er indbetalt til ministeriet. 2. Rate (10.000 kr.) skal indbetales senest i januar 2013.

Undervisningsministeriet skal endvidere modtage kopi af endelige godkendelser fra bygnings- og brandmyndighederne i Helsingør Kommune, før endelig tilladelse til skoledriften kan gives. Skorpeskolen har allerede haft de kommunale myndigheder på besigtigelse i bygningerne, og afventer nu en tilbagemelding fra disse. Skorpeskolen forventer at modtage Undervisningsministeriets godkendelse som ny friskole senest i februar 2013. Skorpeskolen har meddelt mig, at man fra det tidspunkt, hvor det nødvendige antal elever er indskrevet, vil søge at fremme godkendelser mv. mest muligt, herunder også ved restindbetaling til Undervisningsministeriet før sidste betalingsdag.

Det er min opfattelse, at personkredsen bag Skorpeskolen er dedikerede ansvarsbevidste personer, som gør alt hvad de kan for at føre projektet igennem til succes, hvilket vi ikke har grund til at tvivle på, vil lykkes for dem. I den forbindelse indgår også, at de nærmeste skoler med en lignende profil ligger ca. 20 kilometer fra Helsingør.

Fonden gør alt, hvad fonden kan gøre for at fremme låneoptagelsen mest muligt, men det er ikke realistisk, at en kreditforening vil give et endeligt og ubetinget lånetilsagn, før det fornødne antal elever til at gøre skolen bæredygtig er indskrevet og Undervisningsministeriets tilladelse til etablering af friskolen foreligger.

Selvom et sådant ubetinget lånetilsagn kommer på plads i foråret 2013, hvad vi håber og forventer, er det imidlertid ikke det samme som, at kreditforeningen vil udbetale lånet. En kreditforening ønsker ikke, at et nyudbetalt lån, bliver misligholdt allerede ved første terminsbetaling. Kreditforeningen vil derfor næppe udbetale lånet, før end kreditforeningen har grundlag for at forvente, at fonden vil kunne betale første terminsydelse, som forfalder herefter.

Vi forventer derfor først at kunne få udbetalt lånet den 1. juli 2013, da driftsindtægterne for skolen begynder i august 2013.

Når fonden har modtaget en endeligt og ubetinget lånetilsagn fra kreditforeningen, vil fonden søge på rimelige rentevilkår at opnå en mellemfinansiering i en bank mod sikkerhed i provenuet fra låneoptagelsen, så kommunens gæld vil kunne tilbagebetales tidligere. Det vil dog også kræve kommunens medvirken pga. kommunens nuværende pantesikkerhed. Vi kan dog i sagens natur ikke p.t. udtale os om mulighederne og vilkårene herfor. I den forbindelse bemærkes, at selv om kommunens lån til fonden forrentes med en i forhold til den foreliggende sikkerhed relativ høj rente på 5 % p.a., vil der også være omkostninger forbundet med etablering af en mellemfinansiering.

På denne baggrund ønsker fonden den aftalte kredit forlænget med 1 år indtil 15. juli 2013.

Hvis De eller Deres klient måtte ønske yderligere oplysninger mv., står fonden og jeg til Deres rådighed.

Med venlig hilsen

Carsten Bo Nielsen
Advokat (L), partner

Hvidt & Partnere
Advokaterne Arup & Hvidt
Nørre Voldgade 88
1358 København K
Mobil 50 24 00 58
Telefon 33 13 85 80
Telefax 33 13 31 15
cbn@aruphvidt.dk

www.aruphvidt.dk