

**Referat af ordinær generalforsamling i  
K/S Hamburger Str., Perleberg  
torsdag den 2. maj 2013, kl. 16.30  
Studsgade 44, 8000 Århus C**

På generalforsamlingen er nedenstående punkter på dagsordenen:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år**
3. **Godkendelse af det reviderede årsregnskab indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**
4. **Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år, samt fastsættelse af administrationsvederlag til bestyrelse og eventuelt eksternt administrationsselskab**
5. **Status på refinansiering**
6. **Valg af 3 kommanditister til bestyrelse**
7. **Valg af selskabets revisor**
8. **Eventuelt**

Henrik Mensch (CEO, Nova Group ApS) bød velkommen til generalforsamlingen.

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 8. april 2013 og således indkaldt med lovlig varsel og er dermed beslutningsdygtig

Der var følgende kommanditister til stede:

Henrik Mensch (HM)  
Joachim Schiødtz (JS) deltager pr. Skype  
Sanne Jul Jensen deltager pr. Skype  
Brian Hvolbøl Mikkelsen (BHM)

Der var modtaget afbud fra:

Ann Høst  
Jacob Axel Knudsen  
Jesper Andersson

Der er afgivet fuldmagt fra Ann Høst til Joachim Schiødtz.

Henrik Mensch (HM), Jesper Højholdt (JH) samt Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentanter for administrator, Nova Group ApS. Herudover deltog selskabets revisor Morten Ballum Birkebæk (MBB).

### **Ad. 1 - Valg af dirigent og referent**

HM blev valgt som dirigent.

JH blev valgt til referent.

### **Ad. 2 - Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år**

HM fremlagde beretningen om ejendommens drift fra den tyske administrator. Der blev bl.a. henvist til den netop fremsendte kvartalsrapport. Af yderligere tilføjelser skal det nævnes, at HM arbejder på en forlængelse af Jokers lejekontrakt, da det vil gøre det nemmere at få en refinansiering i Tyskland. Herudover er HM i dialog med Netto omkring en udvidelse af Nettos butikslokaler, idet Netto ønsker en udvidelse af lokalerne med ca. 350 m<sup>2</sup>. Til gengæld er Netto indstillet på at forlænge den nuværende lejekontrakt, således at der er en restløbetid på minimum 10 år.

Selskabet har hyret en arkitekt fra Berlin til at se på sagen omkring en mulig udvidelse af lejemålet. Det forventes at koste mellem 15.000 – 20.000 kr. for at arkitekten kan foretage de indledende undersøgelser. Når der foreligger noget konkret omkring priser på ændringer af lejemålet og en skitse vil HM og arkitekten gå videre med sagen til kommunen.

Generalforsamlingen gav opbakning til at bestyrelsen og administrator kan fortsætte arbejdet med de indledende undersøgelser og forhandlinger med lejerne.

JS fremlagde bestyrelsens beretning om ejendommens drift. JS berettede at refinansieringen i Vestjysk Bank blev afsluttet inden nytår 2012. Forhandlingerne med banken vedrørende 1. prioriteten på 10 mio. kr. samt rest 2. prioritet endte med, at selskabet fik en rentemarginal på 3,75 % + Cibor 3 mdr. (ca. 0,25 %) = 4 % for 2013. Fra og med 1. januar 2014 vil marginalen stige til 4,25 % + Cibor 3 mdr, såfremt det ikke er lykkedes at refinansiere 1. prioriteten. Årsagen til, at selskabet har opnået en lavere rentemarginal, skyldes at kommanditisterne har indfriet resthæftelsen. JS kunne ligeledes fortælle at forhandlingerne omkring eksklusion af Allan Christiansen er afsluttet og at Allans andele er overdraget til kommanditselskabet, og herefter annulleret.

### **d. 3 - Godkendelse af det reviderede årsregnskab indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**

MBB gennemgik herefter årsrapporten for 2012.

Den aflagte årsrapport er for K/S Hamburger Str., Perleberg, det 8. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendom beliggende på Hamburger Str. i Perleberg. Endvidere oplyses det at årets samlede resultat betragtes som utilfredsstillende, hvilket skyldes de høje renteomkostninger.

Vedrørende den anvendte regnskabspraksis blev det forklaret at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er i året skiftet regnskabsprincip omkring indregningen af ejendomme så disse nu indregnes til markedsværdi.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på t.kr -441 før værdiregulering af ejendomme men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2012 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 14.600, tilgodehavender på t.kr. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2012 en likvid beholdning på t.kr. 222 – alt i alt aktiver for t.kr. 14.982.

På passivside udgør egenkapitalen t.kr.3.248. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr 10.403 og de kortfristede t.kr. 1.332. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 14.982.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået.

Endvidere blev opgørelsen af den skattepligtige indkomst gennemgået. I denne findes oplysninger til brug for den enkelte kommanditists selvangivelse. Det blev bemærket at opgørelsen er gældende for en 1 andel, hvorfor hver enkelt investor skal huske at tage højde for antallet af andele.

Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes og anføres i rubrik 117. Har man egne afholdte udgifter til f.eks. revisor skal disse fratrækkes i felt 111.

Der blev udleveret en oversigt over udviklingen i forhold til de budgetterede tal i prospektet:

## Ejendommens resultat 2012

	Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2012	2012	
Lejeindtægter	1.010.995	1.163.655	-152.660
Driftsomkostninger	360.250	221.156	139.094
Resultat før renter	650.745	942.499	-291.754
Renteindtægter	63	43.457	-43.394
Renteudgifter	1.091.477	709.617	381.860
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-440.669</b>	<b>276.339</b>	<b>-717.008</b>

### *Forslag til anvendelse af over/underskud:*

Det blev besluttet at årets resultat overføres.

Årsrapporten blev godkendt for såvel K/S som komplementarselskabet.

## Ad. 4 - Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år, samt fastsættelse af administrationsvederlag til bestyrelse og eventuelt eksternt administrationselskab

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2013	2013	
Lejeindtægter	1.023.630	1.163.655	-140.025
Driftsomkostninger	415.000	223.920	191.080
Resultat før renter	608.630	939.735	-331.105
Renteindtægter	1.000	46.657	-45.657
Renteudgifter	433.206	694.958	-261.752
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>176.424</b>	<b>291.434</b>	<b>-115.010</b>

Investorbudget (10%), kontant	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2013	2013	
Resultat før renter	60.863	93.974	-33.111

Afskrivninger	-53.147	-66.454	13.307
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	7.716	27.520	-19.804
Renteudgift, selskab	-43.321	-69.496	26.175
Renteudgift, nyt investorklån (resthæftelse)	-14.238	0	-14.238
Renteudgift i alt (felt 488 vedr. forskudsreg)	-57.559	-69.496	11.937
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	4.666	-4.566
Skatteresultat	-49.743	-37.311	-12.432
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	25.618	22.274	3.343

I ovenstående budget er der indeholdt anslåede renter for det investorklån som er blevet trukket ud af selskabet i forbindelse med indfrielsen af resthæftelsen.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Det blev bemærket at budgettet er udarbejdet for en investor med en ejerandel på 10 %, der har betalt sit investorklån kontant. Såfremt man har finansieret sit indskud skal renteudgiften hertil tillægges "renteudgift selskab". Endvidere henleddes opmærksomheden på at flere kommanditister i projektet har en anden ejerandel end 10 %.

#### **Administrationsvederlag til bestyrelsen:**

Bestyrelsen foreslog, at der pga. det bestyrelsesarbejde der har været foretaget i forbindelse med bankforhandlingerne, sagen mod Allan Kristiansen, arbejdet med indfrielse af resthæftelsen og det arbejde og ansvar som bestyrelsen generelt har påtaget sig, udbetales et engangshonorar på kr. 100.000 til deling i bestyrelsen.

Herudover blev det foreslået, at honoraret for 2013 udgør 50.000 kr. til deling i bestyrelsen.

Begge beløb og forslag blev godkendt og vedtaget af generalforsamlingen.

#### **Eksternt administrationsselskab:**

Der er ikke behov for et sådant.

#### **Ad. 5 - Status på refinansiering**

JS beretter at der er kontakt med Kristensen Properties, men at det først bliver aktuelt at gå videre med forhandlingerne når lejekontrakterne med de nuværende lejere er forlænget. Derudover henvises der til pkt. 2.

## **Ad. 6 – Valg af 3 kommanditister til bestyrelse**

Den siddende bestyrelse:

Joachim Schiødtz	(formand)
Sanne Jul Jensen	(bestyrelsesmedlem)
Henrik Mensch	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt. Brian Mikkelsen blev valgt som suppleant.

Brian Mikkelsen tilkendegav, at hvis han kunne aflaste samt bidrage med arbejdet i bestyrelsen, så ville han gerne indtræde som et 4 bestyrelsesmedlem. Dette vil dog kræve en vedtægtsændring, hvorfor bestyrelsen overvejer at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på ændring af vedtægterne så dette kan lade sig gøre.

## **Ad. 7 - Valg af selskabets revisor**

AROS revision blev foreslået.

AROS revision blev valgt.

## **Ad. 8 - Eventuelt**

Der var ingen yderligere punkter.

HM takkede for god ro og orden, hvorefter han hævede generalforsamlingen.

Århus d. / 2013

---

Dirigent