

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Melsungen
tirsdag d. 24. april 2018, kl. 16.30
Studsgade 44, 8000 Århus C**

På den ordinære generalforsamling var nedenstående punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet
4. Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse
5. Finansieringsforhold
6. Bestyrelseshonorar på 45.000
7. Valg af bestyrelse samt valg af formand
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af d. 23. marts 2018 og således indkaldt med lovlige varsel og dermed er beslutningsdygtig.

På den ordinære generalforsamling var følgende kommanditister til stede:

Morten Ballum Lind Birkebæk (MB)
Per Flaaten (PF)
Bodil Toft-Hansen på vegne af Ole Toft-Hansen
Martin Jensen

Der var modtaget afbud fra:

Dennis Søgaard Andersen
Karin Nielsen
Christoph Nørgaard
Lars Horsbøl
Joachim Schiødtz (JS)

Der var afgivet følgende fuldmagt:

Karin Nielsen og Lars Horsbøl havde givet fuldmagt til Per Flaaten. Christoph Nørgaard og Joachim Schiødtz havde givet fuldmagt til Morten Ballum Lind Birkebæk. Ole Toft-Hansen havde givet fuldmagt til Bodil Toft-Hansen.

Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentanter for selskabets administrator, Nova Group ApS.

1. Valg af dirigent og referent

PF blev valgt til dirigent.

MT blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Administrators beretning:

Ejendommen er generelt i fin drift og vedligeholdelsesudgifter har været holdt på et meget lavt niveau i 2017. Det må dog forventes at dette stiger de kommende år.

Der har ingen fornyet kontakt været vedrørende det nye projekt på nabogrunden Politiet flytter ud af naboejendommen senest i foråret 2019, så det må forventes at der kommer skred processen jo tættere vi kommer på denne dato. Vi afventer at hører nærmere fra bygherre når det nye projekt bliver mere konkret.

Administrator henviste i øvrigt til de løbende udarbejdede kvartalsrapporter.

Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen har afholdt et enkelt fysisk møde i årets løb, men holder løbende kontakt og møder via telefon.

Det som primært går igen i den forbindelse er muligheden for refinansiering og hvornår og om man bør overveje at gøre noget i forhold til en mulig rentestigning.

Der har været en henvendelse fra en mulig køber i årets løb, men det viste sig relativt hurtigt at det var en noget løs/useriøs henvendelse, hvorfor denne kontakt er blevet droppet.

3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet

MB gennemgik herefter årsrapporten for 2017.

Den aflagte årsrapport for K/S Melsungen, er det 10. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af et indkøbscenter i Melsungen. Endvidere fremgår det at resultatet for 2017 anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets revisor har afgivet en blank påtegning.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 3.163.886 før værdireguleringer, men efter renter. Der har ingen værdiregulering været i 2017.

Balancen pr. 31/12 2017 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 72.000, tilgodehavender på t.kr. 72. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2017 en likvid beholdning på t.kr. 112 – alt i alt aktiver for t.kr. 72.184.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 40.985. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 31.199. I alt passiver for t.kr. 72.184.

I forbindelse med gennemgangen af regnskabet var den eneste uklarhed som der ønskedes yderligere belyst at revisorudgifter til tyske revisor var steget med ca. kr. 20.000. Det blev aftalt at MT skulle følge op på dette og melde tilbage til bestyrelsen.

Årsrapporten blev godkendt af generalforsamlingen.

Herefter blev bilag til selvangivelse 2017 gennemgået. I denne findes oplysninger til brug for den enkelte kommanditists selvangivelse. Det blev bemærket at opgørelsen er gældende for en 1 andel, hvorfor investorer selv skal gange op med det antal andele der ejes. Ved beregning af det individuelle resultat kan egne omkostninger medtages ex. renter på investorelån, km-godtgørelse, revisor o.l.

Rubrik 147 vedrørende virksomhedsordningen skal udfyldes.

Herefter blev årsrapporten for komplementarselskabet gennemgået. Årsrapporten blev godkendt.

Årsrapporten for Komplementaren vil blive lagt på projektets VIP-side.

Brugernavn: MEL

Password: 31066328

4. Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse

Investorbudgettet for 2018 blev udleveret og gennemgået. Der var ingen ændringer i forhold til det budget der blev udsendt til alle ejere i december 2017.

Ejendommens driftsbudget	Forventet
År	2018
Lejeindtægter	4.256.928
Driftsomkostninger	500.000
Resultat før renter	3.756.928
Renteindtægter	1.000
Renteudgifter	516.338

Driftsresultat (excl. afskr. og værdireg.)	3.241.590
--	-----------

Investorbudget (10%), kontant

Forventet

År	2018
Resultat før renter	375.693
Afskrivninger	-232.850
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	142.843
Renteudgifter fra selskab	-51.634
Renter fra personlige lån vedr. virksomhed *)	0
Renteudgift, vedr. virk. (felt 488 vedr. forskudsreg)	-51.634
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100
Skatteresultat	91.309
Skatteprocent	56,4%
Skattebesparelse/betaling	-51.498
Ind/udbetaling til projekt	0
Likviditet	-51.498

*) Renteudgifter vedrørende personlige lån i tilknytning til selskabet indsættes her så de samlede renter der forskudsregistreres i felt 488 også indeholder disse renter.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

Selskabet har ultimo 2017 fået indfriet den sidst gæld/kredit til Vestjysk Bank. I den forbindelse blev det diskuteret om der skulle ændres på udlodningsmodellen til ejerne. Det blev besluttet at tilbageholde det samme beløb i DK som hidtil hvorved der vil blive op akkumuleret en likviditetsreserve på selskabets danske konto. Denne reserve er tiltænkt som en opsparing til fremtidig vedligeholdelse på ejendommen.

5. Finansieringsforhold

MB orienterede om det nuværende renteniveau. Renten ligger pt. på 1,7%, hvoraf marginalen udgør 1,7%.

PT. holdes der fast i den nuværende finansiering med variabel rente. Selskabets nuværende lån i Aareal Bank løber til 1/7 2020.

Bestyrelsen forventer at op starte en refinansieringsproces i efteråret 2018. En proces som også vil omhandle en mulig forlængelse af lejekontrakterne på de nuværende lejer (lejekontrakterne løber til august 2023). I den forbindelse har der tidligere været kontakt til Sparekassen i Melsungen, som umiddelbart virker som et oplagt bud på en nye långiver.

Som det fremgår af den senest kvartalsrapport for 1. kvartal 2018 har selskabet umiddelbart et berettiget krav på ca. € 30.000 mod Aareal Bank pga. for høje opkrævede renter. Et krav som Aareal Bank dog har afvist. Et muligt sagsanlæg mod Aareal Bank blev vendt, hvor det blandt anden blev anført at sagsomkostninger ved at føre en sådan sag nemt kan komme til at koste det samme som der er ved at vinde sagen. Det var bestyrelsens opfattelse at der umiddelbart er mere at tab end at vinde på nuværende tidspunkt ved at starte en retssag mod Aareal Bank. Det blev derfor aftalt at afvente og se tiden an i forhold til udviklingen på mulige tilsvarende sager. Kravet mod Aareal Bank kan dog muligvis bruges i en forhandlingssituation omkring en refinansiering i Aareal Bank.

6. Bestyrelshonorar på 45.000

Det forslåede honorar til bestyrelsen blev godkendt. Bestyrelsen fordeler selv beløbet.

7. Valg af bestyrelse samt valg af formand

Den siddende bestyrelse:

Per Flaaten	(Formand)
Morten Ballum Birkebæk	(Bestyrelsesmedlem)
Joachim Schiødtz	(Bestyrelsesmedlem)

Bestyrelsen blev genvalgt.

Herudover valgtes Per Flaaten enstemmigt til direktion for komplementarselskabet.

8. Valg af revisor

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev foreslået.

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev valgt.

9. Eventuelt

Der har været en del uklarhed ved flere kommanditister i forhold betaling af skat, fradrag mv. i forhold til selvangivelse og beskatning i Tyskland. MT har af flere gang forsøgt at få en afklaring fra den tyske revisor, men dette er endnu ikke lykkedes. Det blevet aftalt at MT presser på endnu engang for en status på dette. Samt at hver enkelt kommanditist der har modtaget opkrævninger fra det tyske skattevæsen (Finanz Amt), får en tilbagemelding på om de bør/skal betale de modtagne

opkrævninger eller om de skal afvente tilbagemelding fra den tyske revisor på eventuelle afsluttede genoptagelsessager vedrørende tidligere indkomstår.

Ingen yderligere punkter til behandling.

PF takkede for god ro og orden, hvorefter han hævdede generalforsamlingen.

Referatet godkendt: 26 / 4 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. P. K. A. L.", written over a horizontal line.

Dirigent