

**Referat af ekstraordinær Generalforsamling i K/S Burener Str.
onsdag d. 29. maj 2008 kl. 18.30
Mejlgade 3, 8000 Århus C**

På generalforsamlingen var nedenstående punkter på dagsordenen:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Administrators beretning vedr. udlejning**
- 3. Status på valutasagen samt drøftelse af løsningsforslag**
- 4. Flytning af engagement til Nykredit**
- 5. Muligheden for solceller**
- 6. Eventuelt**

Troels Poulsen (Mensch & Partnere Invest A/S) bød velkommen til generalforsamlingen.

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved brev af 2. oktober 2008, herefter ændret ved mail d. 13. oktober, og således indkaldt med lovlig varsel.

Der var følgende kommanditister til stede.

Martin Kibsgaard (MK)
Henrik Mensch (HM)
Jesper Andersson (JA)
Troels Riis Poulsen (TP)
Nicolai Clausen (NC)
Thomas Bøgholm (TB)
Jens Thomas Lange (JL)
Flemming B Jacobsen (FJ)

Troels Poulsen (TP) og Tina Hansen (TH) var desuden tilstede som repræsentanter for administrator, Mensch & Partnere Administration A/S.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

TP blev valgt som dirigent.

TH blev valgt til referent

Ad. 2 – Status på valutasagen samt drøftelse af løsningsforslag (dagsordenens punkt 3)

Det blev besluttet at starte med dagsordenens punkt 3.

MK og JL startede med at give deres redegørelse af forløbet af valutasagen og møderne afholdt med Aarhus Lokalbank og Mensch & Partnere administration A/S.

Desuden blev det seneste forligsforslag gennemgået.

MK og JL mente, at deres hænder var bundet i forhold til løsningsforslag, da Aarhus Lokalbank ved flere lejligheder have truet med opsigelse af engagementet.

HM kommenterede gennemgangen fra bestyrelsen og mente at forløbet var for ensidigt fortalt fra deres side. HM mener, at Aarhus Lokalbank er kommet med konkret tilbud om at komme i CHF, da denne var i kurs 474, således kommanditselskabet ville blive skadesløsholdt. Dette blev afvist af bestyrelsen.

Da CHF én rammer kurs 472 igen tilbydes kommanditisterne at træde ind i CHF igen. Dette afvises på ny af bestyrelsen. Der har således været tilbud fra banken siden om skadesløsholdelse, som ikke accepteres af kommanditisterne.

JL er uenig med HM vedr. hændelsesforløbet, idet der aldrig er kommet et skriftligt tilbud fra Aarhus Lokalbank herom. Det har således kun været fremlagt mundtligt fra bankens side og bestyrelsen forventede et skriftligt tilbud, hvorfor bestyrelsen ikke har reageret og set sig nødsaget til at lade advokatfirmaet Kromann Reumert se på sagen.

TB rettede herefter kritik af informationsniveauet og hele forløbet af sagen. Han mener at administrator samt Aarhus Lokalbank har begået fejl. TB kan dog godt se, at som sagen er endt ud, er der ikke lidt et tab af kommanditselskabet.

HM forklarede at administrator kom med en redegørelse over hændelsesforløbet, og da Mensch & Partnere Administration A/S er part i sagen mener HM, at det herefter må være bestyrelsens opgave at informere de øvrige kommanditister. Administrator mener ikke at kunne have handlet anderledes.

TB var ikke enig i dette synspunkt.

TP fremlagde herefter en graf over udviklingen i CHF:



Udviklingen i DKK/CHF i 2008.

Entry kurs 455,12	CHF 10.011.325
Exit kurs 473,92	CHF 9.362.325
Resterende CHF	CHF 641.925

Gældsforøgelse i DKK pba. veksling:	DKK 1.760.117
Nuværende gældsforøgelse resterende CHF (kurs 5,08)	DKK 343.191

Da CHF én var på sit højeste den 27.10.2008 – kurs 516. – ville dette have medført en gældsforøgelse på DKK 5.699.783.

NC mente herefter, at det skulle til afstemning, hvorvidt man stadig havde tillid til bestyrelsen og administrator.

De tilstedeværende var enige i, at der ikke var mistillid til hverken bestyrelse eller administrator, men at administrator måtte indrømme sin fejl.

Det blev herefter enstemmigt besluttet, at beholde Mensch & Partnere Administration A/S som selskabets administrator, efter at HM havde tilbudt kommanditselskabet at slippe fri af administrationskontrakten, hvis der var ønske herom.

Herefter fremlagde TP forventningerne til årets resultat 2008 ift. tallene i prospektet:

Forventet 2008 Ejendommens driftsbudget		Prospekt Ejendommens driftsbudget		Afvigelse
År	2008	År	2008	
Lejeindtægter	4.991.410	Lejeindtægter	4.957.541	33.869
Driftsomkostninger	550.000	Driftsomkostninger	544.163	5.837
Resultat før renter	4.441.410	Resultat før renter	4.413.378	28.032
Renteindtægter	17.124	Renteindtægter	35.196	-18.072
Renteudgifter excl. kurstab	4.002.089	Renteudgifter	3.270.064	732.025
Driftsresultat	456.445	Driftsresultat	1.178.510	-722.065

Investorbudget (10%), kontant

<u>År</u>	<u>2008</u>
Resultat før renter	444.141
Afskrivninger	-254.232
Resultat før renter	189.909
Renteudgift, selskab (inkl. kurstab)	-574.507
Renteindtægt, selskab	1.712
Skatteresultat	-382.886
Skatteprocent	59,7%
Skattebesparelse/betaling	228.583
Investorindskud	0
Ind/udbetaling til projekt	114.291
Likviditet	114.291

Balancebudget

<u>År</u>	<u>2008</u>
Ejendommens værdi	64.116.563
Købsomkostninger	5.383.745
Saldo 1. prioritet	47.588.479
Saldo 2. prioritet	15.575.812
Akkumuleret likviditet	49.379
Egenkapital	6.385.395

Investorbudget (10%), kontant

<u>År</u>	<u>2008</u>	
Resultat før renter	441.338	2.803
Afskrivninger	-294.275	40.043
Resultat før renter	147.063	42.846
Renteudgift, selskab	-327.006	-247.501
Renteindtægt, selskab	3.520	-1.807
Skatteresultat	-176.424	-206.462
Skatteprocent	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	105.325	123.258
Investorindskud	0	0
Ind/udbetaling til projekt	52.663	61.629
Likviditet	52.663	61.629

Balancebudget

<u>År</u>	<u>2008</u>	
Ejendommens værdi	64.116.563	0
Købsomkostninger	5.383.745	0
Saldo 1. prioritet	-45.611.897	-1.976.582
Saldo 2. prioritet	-17.747.881	2.172.069
Akkumuleret likviditet	1.661.164	-1.611.785
Egenkapital	7.801.694	-1.416.298

MK kom herefter med spørgsmål til de nuværende låneaftaler, særligt den nuværende rente på lånene. TP forklarede at han på nuværende tidspunkt er i gang med at gennemgå engagementerne sammen med regnskabschef Palle Brandenburg. Det blev aftalt at administrator udsender låneaftalerne for kommanditselskabet til kommanditisterne.

Herefter blev forslag til forlig fra Kromann Reumert taget til afstemning. Forliget blev enstemmigt vedtaget.

Investorindbetalinger

Der er pt. indbetalt kr. 267.000 – de nye budgetter viser en indbetalingsforpligtelse på kr. 1.142.910, således der fortsat i 2008 skal opkræves kr. 875.910, svarende til kr. 87.591 pr. 10 %'s ejerandel. Af dette beløb henhører de kr. 525.394 fra valutasagen. Såfremt dette beløb ikke indbetales udgør den manglende indbetaling kr. 350.516 eller kr. 35.052 pr. 10 %'s ejerandel. Ud fra en fortolkning af forliget samt det faktum, at der ikke skete udlodning til investorerne sidste år, blev det besluttet, at der ikke indbetales fra investorerne på baggrund af kurstab.

Ad. 3 – Flytning af engagement til Nykredit (dagsordnens punkt 4)

Det blev besluttet at tage dagsordnens punkt. 4

Administrator har sendt oplysninger på kommanditselskabet til Nykredit med henblik på at refinansiering af 1. prioriteten.

Nykredit har modtaget alle relevante dokumenter og der forventes svar inden for 10 dage. Så snart administrator har modtaget svar, vil der blive udsendt en orientering til kommanditisterne.

Ad. 4 – Status på udlejning (dagsordnens punkt 3)

Fysioterapipraksis er under udvidelse, som aftalt på den ordinære generalforsamling– udvidelsen er budgetteret til en samlet udgift på EUR 80.000. Der er lavet ny 10 årig lejekontrakt med lejer, hvor denne betaler i alt EUR 48.576 mod tidligere EUR 39.468 svarende til en stigning på EUR 9.108 p.a. Udgiften til ombygningen forventes således med ca. 11 %.

Ledigt lokale / computerbutik – computerbutikken er pt. tom og der forventes ikke at være dækning for krav i konkursboet ved den tidligere lejer. Administrator har fundet en ny lejer, der både vil leje computerbutikken, samt det tomme lokale ved siden af. Ombygning af lokalerne er budgetteret til EUR 80.000. Den nye lejer, som er en frisørkæde, vil betale EUR 21.916 mod den tidligere leje for computerbutikken på EUR 10.636, svarende til en samlet lejeforhøjelse på 11.279. Udgiften til ombygningen forventes således med ca. 14 %.

EDEKA – på baggrund af den seneste tids stigning i det tyske forbrugerprisindeks er lejen blev reguleret med virkning fra oktober måned 2008. Lejen er forhøjet med EUR 3.100 pr. mdr., svarende til DKK 277.140 p.a.

I alt udgør lejeforhøjelsen DKK 429.023.

Bill boards – det er ikke mulighed for at regulere lejen for disse før udgangen af 2009. Disse reguleres efter det tyske forbrugerindex, som pt. er positivt stigende.

Hele ejendommen er således nu fuldt udlejet.

På baggrund af gældsforøgelse pba. valutasagen skal ombygningen, der beløber sig til i alt DKK 1.192.000 finansieres, – enten gennem ekstraordinære indbetalinger fra investorerne eller gennem optagelse af yderligere banklån. I denne forbindelse har administrator været i kontakt med Aarhus Lokalbanc, der har stillet følgende forslag til finansieringen:

Kreditten udvides med DKK 1.200.000 (eventuel som ny prioritet).

Kreditten afvikles hurtigst muligt, dog minimum ekstraordinært med den forhøjede lejeindtægt på baggrund af ombygningen DKK 429.023.

Såfremt dette accepteres vil underdirektør Ole Lønsmann indstille til bestyrelsen i banken, at forøgelsen af kreditten skal ske uden krav om yderligere hæftelse fra investorerne.

Det blev enstemmigt besluttet af de tilstedeværende kommanditister, at gå videre med finansieringen gennem Aarhus Lokalbanc.

Ad. 5 – Muligheden for solceller

Vi har nu modtaget to tilbud vedrørende solcelleanlæg på taget af ejendommen.

Der findes to typer solcelleanlæg. Den ene type er mere effektiv end den anden, men er derfor også noget dyrere.

Som udgangspunkt giver begge typer anlæg et afkast på mellem 8-9 % - dog på baggrund af pessimistiske beregninger.

Anlæggenes anskaffelsessummer udgør henholdsvis ca. EUR 1.000.000 og EUR 2.500.000.

Der var enighed om at kommanditselskabet ikke ønsker at investere dette beløb, men at der skal forsøges fundet en operatør, der ønsker at leje sig ind. Administrator er allerede i gang med dette, og der vil blive orienteret så snart der er nyt.

Ad. 6 - Eventuelt

FJ kom med forslag til at arrangere en ny besigtigelsestur til ejendommen til foråret. Dette vil administrator gerne være behjælpelig med.

Århus d. 6/11 2008



Godkendt dirigent