

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Berlin Retail B
onsdag d. 25. maj 2011 kl. 16.30
Studsgade 44, 8000 Århus C**

På generalforsamlingen var nedenstående punkter på dagsordenen:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed**
3. **Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab**
4. **Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse**
5. **Status på refinansiering**
6. **Finansiering af 2. prioriteten – evt. ved ekstraindbetaling**
7. **Salg/fordeling af de 11overtagede andele**
8. **Valg af bestyrelse**
9. **Valg af revisor**
10. **Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 9.maj 2011 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Stefan Zætterberg Simonsen (SZS)
Bodil Toft Hansen (BTH)

Der var modtaget afbud fra:

Bjarne Andersen
Michael Duchwaider
Jacob Marcel Rochat
Carsten Kastrup

Der var givet fuldmagt til bestyrelsen fra Carsten Kastrup og Jacob Rochat. Mikael Duchwaider havde afgivet fuldmagt til Stefan Simonsen.

Henrik Mensch (HM) og Tina Hansen, Jesper Højholdt samt Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentanter for administrator, Nova Group ApS.

Herudover var selskabets revisor Morten Ballum Birkebæk tilstede.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

HM blev valgt som dirigent.

TH blev valgt til referent.

Ad. 2 - Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed

HM fremlagde beretningen vedrørende ejendommens drift med udgangspunkt i den netop fremsendte kvartalsrapport. Der henvises til denne.

Tysk administrator kunne desuden berette at skaderne efter biluheldet stort set er udbedret.

SZS havde intet yderligere at berette.

Ad. 3 – Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab

MBB gennemgik herefter årsrapporten for 2010.

Den aflagte årsrapport er for K/S Berlin Retail B, det tredje regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Provinzstrasse 77-78, 13158 Berlin. Det fremgår endvidere, at resultatet for 2010 anses som værende tilfredsstillende.

Vedrørende den anvendte regnskabspraksis blev det forklaret at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er i år ændret princip omkring indregning af lejers indbetaling af driftsudgifter samt de tilhørende udgifter hertil. Resultatopgørelsen er i 2010 blevet rensset for disse, hvorfor det nu kun er ejendommens egen andel af udgifterne der er indregnet i resultatopgørelsen. Endvidere er der ændret regnskabsprincip omkring indregningen af ejendommen som nu indregnes til markedsværdi.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 324.669

Balancen pr. 31/12 2010 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for kr. 20.184.546, tilgodehavender på kr. 103.067. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2010 en likvid beholdning på kr. 34.856 alt i alt aktiver for kr. 20.322.469.

På passivside udgør egenkapitalen kr. 2.273.909. De langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 17.699.641 og de kortfristede kr. 348.919. Lagt sammen giver det passiver for kr. 20.322.469.

Der blev udleveret og gennemgået et ark med det realiserede driftsresultat i forhold til prospektmaterialet:

Ejendommens resultat 2010		Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2010	2010		
Lejeindtægter	1.260.083	1.265.010	-4.927	
Driftsomkostninger	104.559	146.368	-41.809	
Resultat før renter	1.155.524	1.118.642	36.882	
Renteindtægter	666	40.389	-39.723	
Renteudgifter	1.107.304	1.178.640	-71.336	
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	48.886	-19.609	68.495	

Det blev særligt bemærket, at såfremt man har finansieret investorindskud, kan renteudgifterne hertil fratrækkes på selvangivelsen og skal tillægges tallet i rubrik 117.

Endvidere kunne MT også fortælle, at omkostninger i forbindelse med møder, generalforsamling, kørselsomkostninger mm. også kan fratrækkes, og at man i den forbindelse skal benytte sig af rubrik 111.

Rubriknumre mv. fremgår i øvrigt af specifikationshæftet.

Vedr. investorindbetalinger:

Der er 2 investorer der er bagud med sine investorindbetalinger. Generalforsamlingen var enige om, at såfremt afdrag ikke overholdes, skal beløbet til behandling ved inkasso.

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev foreslået at årets resultat skulle overføres.

Det blev vedtaget.

Regnskabet kan godkendes under forudsætning af, at de ovennævnte punkter bliver rettet til.

Ad. 4 - Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse

Der blev udleveret og gennemgået driftsbudget for 2011.

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Lejeindtægter	1.260.000	1.265.010	-5.010
Driftsomkostninger	190.000	149.848	40.152
Resultat før renter	1.070.000	1.115.162	-45.162
Renteindtægter	23.000	39.515	-16.515
Renteudgifter	1.256.856	1.162.526	94.330
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-163.856	-7.849	-156.007

Budgettet forudsætter at nuværende rente- og marginalsatser er uændrede i perioden.

Renten udgør på 1. prioriteten, EUR pt. $1,435\% + 5\% + 0,29\% = 6,725\%$ (prospekt 6,12 %)
Renten udgør på 2. prioriteten, EUR pt. $1,465\% + 7,5\% = 8,965\%$ (prospekt 6,87 %)

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Endvidere blev det tilpassede investorbudget for 2011 gennemgået. Budgettet kan anvendes i forbindelse med forskudsregistrering ved SKAT. Rubriksnumre er anført nedenfor:

Investorbudget (10%), kontant	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Resultat før renter	107.000	111.516	-4.516
Afskrivninger	-63.459	-63.717	258
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	43.541	47.799	-4.258
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-125.686	-116.253	-9.433
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	2.300	3.952	-1.652
Skatteresultat	-79.845	-64.502	-15.343
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0

Skattebesparelse/betaling	41.120	38.508	2.612
Investorindskud	0	0	0
Ind/udbetaling til projekt	-32.896	-23.105	-9.791
Likviditet	8.224	15.403	-7.179

Det blev bemærket at budgettet er udarbejdet for en investor med en ejerandel på 10 %, der har betalt sit investorindskud kontant. Såfremt man har finansieret sit indskud skal renteudgiften hertil tillægges "renteudgift selskab" rubrik felt 488.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Ad. 5 - Status på refinansiering

Selskabet er i samarbejde med AAL selv i gang med at se på refinansiering. SZS kunne fortælle at man næsten er i hus med en refinansiering i Frankfurt/Main gennem et konsulentfirma. De har fået tilsendt notarkontrakt og regnskab. Man har fået tilsagn om lån på 1,6 mio € til en rente på 5,4 % og afdrag på 2%. Såfremt der er afdragsfrihed på 2. prioriteten, vil dette lige kunne løbe rundt. Der vil blive givet besked når der er nyt.

Administrator har grundet ovenstående stoppet alt arbejde vedr. refinansiering.

Ad. 6 - Finansiering af 2. prioriteten – evt. ved ekstraindbetaling

Såfremt refinansiering af 1. prioriteten går igennem, har AAL ytret ønske om, at 2. prioriteten fordeles ud på hver investor som individuelle lån.

Alle kommanditister skal tage stilling til dette, og der vil blive udsendt et oplæg fra AAL.

Ad. 7 - Salg/fordeling af de 11 overtagede andele

Der er en frist til d. 1. juni med en afklaring af hvad der skal ske med andelene.

Der vil fra bestyrelsens side blive udsendt et anbefalet brev, hvor alle kommanditister skal tage stilling til hvorvidt de ønsker at overtage en forholdsmæssig andel af de 11 andele.

Der vil blive lagt op til, at man kan overtage en forholdsmæssig andel under forudsætning af at der sker en refinansiering af 1. prioriteten.

Resthæftelsen for de 11 andele er kr. 560.000 dvs. kr. 51.000 pr. andel.

Ad. 8 – Valg af bestyrelse

Den siddende bestyrelse:

Stefan Zætterberg Simonsen (formand)
Lasse Albrechtsen (bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Ad. 9 - Valg af revisor

Aros Statsautoriserede Revisorer har forestået årets regnskab.

Aros Statsautoriserede Revisorer blev valgt

Ad. 10 - Eventuelt

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

Referatet godkendt: Århus d. / - 2011

Dirigent
