

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Hamburger Str., Perleberg
Onsdag den 18. maj 2011, 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. Forslag om at der stiles målrettet mod et salg af ejendommen.
7. Valg af 3 kommanditister til bestyrelse
8. Valg af selskabets revisor
9. Eventuelt

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 4. maj 2011 og således indkaldt med lovlig varsel og er dermed beslutningsdygtig

Der var følgende kommanditister til stede:

Henrik Mensch (HM)
Michael Sønderby Pedersen
Joachim Schiødtz (JS)

Der var modtaget afbud fra:

Frank N Folerdsen
Sanne Jul Jensen
Ann Høst
Brian Hvolbøl Mikkelsen (BHM)
Jacob Axel Knudsen

Frank Folerdsen har afgivet fuldmagt til formanden. Jesper Andersson havde afgivet fuldmagt til Henrik Mensch.

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

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 i det forløbne år

HM fremlagde beretningen om ejendommens drift fra den tyske administrator. Denne blev taget med udgangspunkt i den netop fremsendte kvartalsrapport.

Til generalforsamlingen var modtaget frisk rapport fra EWM. Denne er vedlagt referatet.

Vedr. indbetalinger fra kommanditisterne er Allan Christiansen i restance med kr. 18.563. Sagen er overdraget til advokat Erling Kragh-Pedersen. Der er på nuværende tidspunkt indgået frivilligt forlig og der afdrages til advokaten.

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

MT gennemgik herefter årsrapporten for 2010.

Den aflagte årsrapport er for K/S Hamburger Str., Perleberg, det 6. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendom beliggende på Hamburger Str. i Perleberg.

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 t.kr -380.

Balancen pr. 31/12 2010 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 14.415, tilgodehavender på t.kr. 13.607 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2010 en likvid beholdning på t.kr. 153 – alt i alt aktiver for t.kr. 28.175.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr.13.969. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr 13.442.og de kortfristede t.kr. 763. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 28.175.

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 10 % andel, hvorfor investorer der har en anden andelsstørrelse skal huske at tage højde for dette.

Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes og anføres i rubrik 117.

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

Ejendommens resultat 2010

	Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2010	2010	

Lejeindtægter	1.003.812	1.107.246	-103.434
Driftsomkostninger	233.576	215.729	17.847
Resultat før renter	770.236	891.517	-121.281
Renteindtægter	677	38.160	-37.483
Renteudgifter	873.445	736.991	136.454
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-102.532	192.686	-295.218

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev besluttet at årets resultat overføres.

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

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Lejeindtægter	1.003.812	1.163.655	-159.843
Driftsomkostninger	230.000	218.425	11.575
Resultat før renter	773.812	945.230	-171.418
Renteindtægter	5.000	40.107	-35.107
Renteudgifter	981.227	723.618	257.609
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-202.415	261.719	-464.134

Investorbudget (10%), kontant	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Resultat før renter	77.381	94.523	-17.142
Afskrivninger	-53.147	-66.454	13.307
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	24.234	28.069	-3.835
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-98.123	-72.362	-25.761

Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	500	4.011	-3.511
Skatteresultat	-73.389	-40.282	-33.106
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	37.795	24.048	13.747
Investorindskud	0	0	0
Ind/udbetaling til projekt	-18.898	-12.024	-6.873
Likviditet	18.898	12.024	6.873

Budgettet er lagt under forudsætning af uændrede rente- og marginalsatser:

Renten udgør på 1. prioriteten, DKK pt. 1,46 % + 5 % = 6,46 % (prospekt 5,5 %)
Renten udgør på 2. prioriteten, DKK pt. 1,46 % + 7,5 % = 8,96 % (prospekt 4,695 %)

Driftsbudgettet blev vedtaget.

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". Endvidere henleddes opmærksomheden på at flere kommanditister i projektet har en anden ejerandel end 10 %.

Administrationsvederlag til bestyrelsen:

Bestyrelsen fandt ikke dette nødvendigt.

Eksternt administrationsselskab:

Der er ikke behov for et sådant.

Ad. 5. - Status på refinansiering

Der henvises til før omtalte rapport fra EWM.

Det blev besluttet at MT laver en opgørelse på hvad honoraret til Nova Group er ved en refinansiering.

Ad. 6- Forslag om at der stiles målrettet mod et salg af ejendommen.

Det blev pointeret af de tilstedeværende at salg af ejendommen kun bør være en nødløsning.

Der bør arbejdes på udvidelse af ejendommen og i forbindelse med dette en refinansiering eller et salg. Der skal i løbet af den næste måned arbejdes intensivt med dette. Såfremt dette ikke giver resultat tages situationen op på ny omkring d. 1. juni.

Det blev besluttet at bestille arkitekt til at lave en skitse af projektet med udvidelse.

Det blev ligeledes besluttet, at der laves en konsekvensberegning ved et salg af ejendommen. Der opstilles 3 mulige senarier.

1. salg af ejendommen for € 1.500.000
2. salg af ejendommen for € 1.700.000
3. salg af ejendommen for € 2.000.000

Ad. 7 – Valg af 3 kommanditister til bestyrelse

Den siddende bestyrelse:

Michael Sønderby Pedersen (formand)
Brian Mikkelsen (bestyrelsesmedlem)
Jesper Andersson (bestyrelsesmedlem)

Jesper Andersson ønsker at udtræde. Det samme gør Brian Mikkelsen.

Ny bestyrelse:

Michael Sønderby Pedersen (formand)
Joachim Schødtz
Henrik Mensch

Ad. 8 - Valg af selskabets revisor

Kovsted og Skovgaard blev foreslået.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Ad. 9 - Eventuelt

JS opfordrede til at alle er med på mailkorrespondance. Der skal være større åbenhed på mail og alle skal forholde sig til de kørende sager.

Herudover udtalte han ros til administrator for kvartalsrapporterne.

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

Århus d. / 2011

Dirigent