

Referat af ordinær generalforsamling i K/S Brandenburg Retail I
fredag d. 13. maj 2010 kl. 12.30
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 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 driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse**
- 5. Status på refinansiering**
- 6. Bestyrelsen indstiller til følgende:**
 - 1. At der for 2010 udbetales et vederlag på 15.000 kr. til hvert medlem i alt 45.000 for det store stykke arbejde, som bestyrelsen har udført**
 - 2. At der i "normal" år udbetales i alt op til 30.000 kr. til bestyrelsen, idet der samtidig forventes at denne vil udføre aktiv management.**
- 7. Valg af bestyrelse, samt valg af formand**
- 8. Valg af revisor**
- 9. Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 1. marts 2011 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Lars Grue Jensen (LG)
Miguel Carnerero (MC)
Peter V Ekstrøm (PE)
Kim Lang Sørensen (KLS)
Hagen Falker Madsen
Martin Böttcher
Thomas Georgi (TG)

Der var modtaget afbud fra:

Bjarke Gohr Jensen
Betina Stubberup
Rene Eriksen

Fuldmagt var modtaget fra Rene Eriksen til Miguel Carnerero.

Tina Hansen (TH) var til stede som repræsentant for administrator, Nova Group ApS. Desuden var regnskabschef, Michael Thodsen (MT) til stede. Herudover var direktør i Nova Group ApS, Henrik Mensch (HM) samt direktør i Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH, Ewald Mensch (EM) til stede.

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

KLS fremlagde bestyrelsens beretning:

Bestyrelsen har i forbindelse med refinansieringen været samtlige lejekontrakter igennem. Driften er sund og lejerne betaler til tiden. EM supplerede med at de efter rykkerskrivelser betalt udgifterne, og at der altid har været en god dialog med dem. Herudover er der kommet en stigning i lejen på 8 % for Getränke Hoffmann.

Herudover har bestyrelsen deltaget i flere møder ved Aarhus Lokalbank i løbet af året, og der er lagt meget tid i dette.

Desuden forklarede KLS, at der er lavet en ny refinansieringsaftale mellem Nova Group og selskabet.

EM fremlagde beretningen fra den tyske administrator. Denne blev taget med udgangspunkt i den fremsendte kvartalsrapport for 1. kvartal 2011 samt beretningen fra KLS. EM fortalte at driften stort set er upåklagelig. Der har været små skader i vinter, men noget af dette var forsikringsdækket.

Vedr. kiosken i Nennhauser Damm så er der lidt problemer med at få lejen til tiden. Den går ikke helt så godt som forventet. Der betales dog efter afsendelse af rykkerskrivelse.

Der henvises i øvrigt til kvartalsrapporten.

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 Brandenburg Retail I det fjerde regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Berliner Weg i Wandlitz og Nennhauser Damm i Berlin. Endvidere fremgår det, at resultatet for 2010 anses som værende utilfredsstillende på baggrund af de høje renter.

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 733.

Balancen pr. 31/12 2010 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 24.240, tilgodehavender på t.kr. 224 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2010 en likvidbeholdning på t.kr. 83 – alt i alt aktiver for t.kr. 24.547.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 901. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 22.934 og de kortfristede t.kr. 712. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 24.547.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået.

Endvidere blev opgørelsen af den skattepligtige indkomst gennemgået. I denne findes samtlige 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. For udfyldelse af selvangivelsen henvises til specifikationerne til årsrapporten.

Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes i den marginale indkomst og anføres i rubrik 117. Endvidere kan egne udgifter afholdt i forbindelse deltagelse i projektet fratrækkes i rubrik 111.

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

Bruger navn: brandenburgl
Password: 30365429

PE & LG påpegede at årsrapporten er kommet frem til kommanditisterne alt for sent. Alle smårettelser bør være gennemgået samt korrigeret inden afholdelse af generalforsamlingen.

Administrator vil bestræbe sig på at få regnskabet tidligere færdigt fremover.

Ejendommens resultat 2010

	Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2010	2010	
Lejeindtægter	1.736.516	1.753.605	-17.089
Driftsomkostninger	283.382	200.753	82.629
Resultat før renter	1.453.134	1.552.852	-99.718
Renteindtægter	221	36.943	-36.722
Renteudgifter	1.659.863	1.312.603	347.260
Kurstab	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-206.508	277.192	-483.700

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Årets resultat overføres.

Årsrapporten blev godkendt.

Ad. 4 – Fremlæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Lejeindtægter	1.740.000	1.754.765	-14.765

Driftsomkostninger	277.000	204.895	72.105
Resultat før renter	1.463.000	1.549.870	-86.870
Renteindtægter	2.000	40.532	-38.532
Renteudgifter	1.652.746	1.291.695	361.051
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-187.746	298.707	-486.453

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

Renten udgør på 1. prioriteten, EUR pt. $1,42\% + 5\% + 0,29\% = 6,71\%$ (prospekt 5,55 %)
Renten udgør på 2. prioriteten, EUR pt. $1,42\% + 7,5\% + 0,29\% = 9,21\%$ (prospekt 5,97 %)

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" rubrik 488.

Ad. - 5 Status på refinansiering

LG fremlagde tilbud på refinansiering fra WGZ Bank i Düsseldorf. Han har gennem længere tid været i kontakt med banken, og de er meget positive. Lige op til generalforsamlingen modtog LG et næsten endeligt tilsagn.

Bestyrelsen havde møde med ÅL samme morgen hvor ÅL indikerede, at de ville tilbyde en driftskredit på 3,5 mio. kr. til en margin på 4% og individuelle investorlån på 350.000 kr. for en 10% andel til en margin på 5%, såfremt det lykkes at få en refinansiering på plads med WGZ bank. Hertil forventede de, at der blev indbetalt 2.000 kr. pr måned (skattebesparelsen) i de næste 5 år, til at servicere renten på investorlånet. Det endelige beløb skal der regnes på.

Herefter skulle de individuelle lån tages op til en revurdering. Endelige betingelser for de individuelle lån vil dog komme an på en individuel kreditvurdering. De individuelle investorlån kan også tages i eget pengeinstitut, hvis betingelserne er bedre der. Men hele puslespillet afhænger af hvad der kan forhandles hjem af betingelser på 1. prioriteten i Tyskland, så der kommer mere information senere.

EM supplerede med at han har hørt fra KBC Bank, og at de vil komme med et termsheet også. De har dog arbejdet meget langsomt. EM tvivler dog også på at de kan komme med et ligeså godt tilbud som ovenstående. EM stopper dog ingen forhandlinger før aftalen med VGZ Bank er helt på plads.

Ad 6 - Bestyrelsen indstiller til følgende:

1. At der for 2010 udbetales et vederlag på 15.000 kr. til hvert medlem i alt 45.000 for det store stykke arbejde, som bestyrelsen har udført

2. At der i "normal" år udbetales i alt 30.000 kr. til bestyrelsen, idet der samtidig forventes at denne vil udføre aktiv management.

Generalforsamlingen vedtog forslagene enstemmigt.

Bestyrelsen fik desuden stor ros for årets arbejde.

Ad. 7 - Valg af bestyrelse, samt valg af formand

Den siddende bestyrelse:

Kim Lang Sørensen	(bestyrelsesformand)
Miguel Carnerero	(bestyrelsesmedlem)
Lars Grue Jensen	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Ad. 8 – Valg af revisor

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Det blev aftalt at bestyrelsen ser på nye muligheder for revisor.

Herudover foreslog PE at der evt. skal ske udskiftning af den tyske revisor. Beslutningen blev lagt op til administrators beslutning.

Ad. 9 - Eventuelt

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

Århus d. / 2011

Dirigent