

**Referat af ordinær generalforsamling i K/S Neumünster A**  
**fredag d. 13. maj 2011 kl. 15.00**  
**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 det store stykke bestyrelsesarbejde udført i 2010 udbetales 30.000 kr. til Kim, 15.000 kr. til Danny, 15.000 kr. til Jens. I alt 60.000 kr.**
  2. **At bestyrelseshonoraret i et normalt år fastsættes til 40.000 kr. idet vi har at gøre med en kompleks ejendom, hvor der hele tiden vil være en del arbejde med især udlejning.**
7. **Valg af bestyrelse, samt valg af formand**
8. **Valg af selskabets 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:

Kim Lang Sørensen (KLS)  
Thomas Brostrøm  
Daniel Patterson (DP)  
Henrik Mensch (HM)  
Jens Thomas Lange (JTL)

Der var modtaget afbud fra:

Lars Horsbøl  
Henrik Lyngsø Christensen  
Kristoffer Hansen  
Jakob Mouritsen (JM)  
Danny Stoker pga. sygdom

Fuldmagt: Der var modtaget fuldmagt fra Kristoffer Hansen til Kim Lang Sørensen. Samt fuldmagt til Daniel Patterson fra Jacob Mouritsen.

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:

Året har budt på meget arbejde. Der har bl.a. været mange møder med Aarhus Lokalbanc med hensyn til projektets finansiering. Desuden har bestyrelsen brugt meget tid på at tale koncept rent ejermæssigt. Hvad skal der til for at optimere ejendommen samt ejendommens kontrakter.

Herudover har der været udfordringer med kommunen med hensyn til udvidelsen af KIK. Kommunen har nægtet tilladelse til dette. EM supplerede med at tysk administrator har gjort indsigelse med afslaget. Kommunen har derfor besigtiget ejendommen, og der afventes derfor

svar på ny. Såfremt kommunen igen skulle afslå udvidelsen, vil administrator foreslå at KIK og Tedi bytte lejemål. På den måde får de begge de kvadratmeter de ønsker. Herudover har kommunen også været på tværs vedr. lejemålet med Orion (tidligere Schlecker). Orion har nu lavet en kontrakt på banegården i stedet. Dette har kommunen dog meddelt at de ikke får tilladelse til. Så nu afventer administrator hvad der skal ske. Såfremt dette ikke lykkedes er der et apotek der er interesseret.

Herudover fortalte KLS at der er indgået en ny aftale vedr. refinansiering mellem Nova Group og selskabet.

EM fremlagde beretningen fra den tyske administrator. Denne tog udgangspunkt i den netop fremsendte kvartalsrapport.

Alle lejere er tilfredse med at være i ejendommen og driften er fin. Dog har der været problemer med langtidsparkerende på p-pladsen. Administrator har undersøgt om det er muligt at få p-selskab på til at overvåge. Dette har de dog givet afslag på. KLS vil tage kontakt til dem på ny. EM fortalte desuden at alle lejere er indkaldt til lejermøde i juni måned vedr. problematikken med parkeringen.

Herudover blev lejesituationen med Expert drøftet indgående.

Der henvises i øvrigt til den udsendte kvartalsrapport.

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

MT gennemgik herefter årsrapporten for 2010.

Den aflagte årsrapport er for K/S Neumünster det fjerde regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Rendsburger Str. 2-14 & 22-24 i Neumünster. 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. 1.412, hvilket er præget af finansielle udgifter på i alt t.kr. – 6.017.

Balancen pr. 31/12 2010 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 79.850, tilgodehavender på t.kr. 627. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2010 en likvid beholdning på t.kr. 961 – alt i alt aktiver for t.kr. 81.438.

På passivside udgør egenkapitalen t.kr. 6.303. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 75.134. I alt passiver for t.kr. 81.438.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået.

Det blev bemærket at ejendomsadministrationshonoraret var meget højt. Administrator vender tilbage med en specificering af beløbet.

Herudover undersøger administrator regnskabshonorar vedr. den tyske del.

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 sit investorindskud skal renteudgiften for dette lån tillægges rubrik 117.

Regnskabet for komplementaren ligger på VIP log ind.

Brugernavn: Neumunster  
Password: 18181818

Regnskabet blev godkendt.

Årets resultat i forhold til prospektet blev herefter gennemgået:

### **Ejendommens resultat 2010**

	Realiseret	Prospekt	Forskel
<u>År</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>	
Lejeindtægter	5.147.043	5.738.673	-591.630
Driftsomkostninger	792.990	658.866	134.124
Resultat før renter	4.354.053	5.079.807	-725.754
Renteindtægter	873	72.504	-71.631
Renteudgifter	4.425.525	4.173.140	252.385
Kurstab	1.592.000	0	1.592.000
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-1.662.599</b>	<b>979.171</b>	<b>2.641.770</b>

### **Forslag til anvendelse af over/underskud:**

Det blev vedtaget, at årets resultat overføres.

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

Driftsbudget med den nuværende finansiering blev gennemgået.

<b>Ejendommens driftsbudget</b>	Forventet	Prospekt	Forskel
<b>År</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	
Lejeindtægter	5.711.000	5.901.590	-190.590
Driftsomkostninger	885.000	673.690	211.310
Resultat før renter	4.826.000	5.227.900	-401.900
Renteindtægter	1.500	88.830	-87.330
Renteudgifter	5.144.931	4.122.823	1.022.108
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-317.431</b>	<b>1.193.907</b>	<b>1.511.338</b>

Det heraf afledte investorbudget blev gennemgået.

<b>Investorbudget (10%), kontant</b>	Forventet	Prospekt	Forskel
<b>År</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	
Resultat før renter	482.600	522.790	-40.190
Afskrivninger	-201.078	-185.245	-15.833
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	281.522	337.545	-56.023
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-514.493	-412.282	-102.211
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	826	8.883	-8.057
Skatteresultat	-232.145	-65.854	-166.290
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	119.555	39.315	80.240
Investorindskud	0	0	0
Ind/udbetaling til projekt	-75.888	-19.658	-56.230
Likviditet	43.667	19.658	24.009

Investorbetalinger bibeholdes.

Den nuværende finansiering ser således ud (pr. 13/5-11):

Renten udgør på 1. prioriteten, EUR pt.  $1,42\% + 5\% + 0,29\% = 6,71\%$  (prospekt 5,75 %)

Renten udgør på 2. prioriteten, EUR pt.  $1,42\% + 7,5\% + 0,29\% = 9,21\%$  (prospekt 6,057 %)

Ovenstående budgetter tager udgangspunkt i uændrede rente- og marginalsatser.

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".

#### **Ad. 5 – Status på refinansiering**

EM forklarede at Coreal creditbank vil gerne yde lån, men det er under forudsætning af en ny aftale med Expert på minimum 5 år. Såfremt lejesituationen falder på plads med Expert, vil en refinansiering af 1. prioriteten også falde på plads.

Herudover har EM igen hørt fra Hypo, og der er igen positive tendenser.

KLS bad EM undersøge Bank Slesvig Holstein. KLS formidler kontakten.

KLS fortalte at bestyrelsen også har været i kontakt med Nørresundby Bank, som var meget positive. De kunne dog ikke indgå samarbejde grundet anden ny stor kunde.

DP forespurgte om der er en plan B såfremt det ikke lykkedes med en refinansiering. EM fortalte at Hypo jo igen har meldt sig på banen, og at han desuden igen hører fra bankerne. EM mener derfor at der findes andre alternativer.

#### **Ad. 6 - Bestyrelsen indstiller til følgende:**

**1. At der for det store stykke bestyrelsesarbejde udført i 2010 udbetales 30.000 kr. til Kim, 15.000 kr. til Danny, 15.000 kr. til Jens. I alt 60.000 kr.**

**2. At bestyrelseshonoraret i et normalt år fastsættes til 40.000 kr. idet vi har at gøre med en kompleks ejendom, hvor der hele tiden vil være en del arbejde med især udlejning.**

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt forslagene.

#### **Ad. 7 – Valg af 3 kommanditister til bestyrelse, samt valg af formand**

Den siddende bestyrelse:

Kim Lang Sørensen	(Formand)
Jens Thomas Lange	(Bestyrelsesmedlem)
Danny Stoker	(Bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Daniel Patterson vil gerne træde ind i bestyrelsen. Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægter foreslås ændret så der kan side 4 i bestyrelsen så Daniel kan indtræde.

#### **Ad. 8 – Valg af selskabets revisor**

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Bestyrelsen vil desuden se på andre revisormuligheder.

#### **Ad. 9 - Eventuelt**

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

Århus d. / 2011

---

Dirigent