

Referat af ordinær generalforsamling i K/S German Retail Property A
Torsdag d. 16. maj 2013 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 i det forløbne år**
- 3. Fremlæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**
- 4. Fradragskonto og skattemæssige konsekvenser**
- 5. Fremlæggelse af budget for det kommende år til godkendelse**
- 6. Status på refinansiering**
- 7. Valg af 3 kommanditister til bestyrelse, samt valg 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 4. april 2013 og således indkaldt med lovlig varsel, og dermed er beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Erling Kragh-Pedersen
Henrik Mensch (HM)
Bernt Jensen
Jesper Andersson
Frank Arvé Christensen

Der var modtaget afbud fra:

Danny Stoker
Miguel Carnerero
Jan Porsdal

Der var modtaget fuldmagt fra Danny Stoker til Erling Kragh-Pedersen og fra Miguel Carnerero til Bernt Jensen.

Jesper Højholdt (JH) var til stede som repræsentant for selskabets administrator, Nova Group ApS. Desuden var regnskabschef, Michael Thodsen (MT) til stede. Herudover var direktør i Nova Group ApS, Henrik Mensch (HM) til stede.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

HM blev valgt som dirigent.

JH blev valgt til referent.

Ad. 2 - Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Kvartalsrapporten for 1. kvartal 2013 blev udleveret og HM fremlagde sin beretning om driften i Tyskland og der henvises hertil. Alle lejere er meget tilfredse med at være i ejendommen og betaler til tiden. Der er pt. fuldt udlejet. Ewald Mensch arbejder fortsat på en forlængelse af lejekontrakterne med de små lejere. HM berettede b.l.a. at sagen med parkeringspladserne ikke er afsluttet endnu, selvom parkeringspladserne er blevet afmærket. For at komme problemet til livs har selskabet spurgt Imobilien Service som allerede er på ejendommen, om at komme med et tilbud på viceværtarbejdet og et tilbud på overvågning af parkeringspladserne. Det blev dog besluttet at fastholde den nuværende vicevært da han leverer et tilfredsstillende arbejde.

Bestyrelsens beretning ved EKP:

Bestyrelsen har haft et møde med Vestjysk bank vedrørende refinansieringen. Det lykkedes, at få en aftale på plads. Aftalen betød at 1. prioriteten endte på Euribor + 3,75 % i marginal og Euribor + 4 % i marginal på 2. prioriteten. Såfremt det ikke lykkes selskabet at opnå en refinansiering i Tyskland vil marginalen stige med 0,5 % pr. 1.1.2014 iht. tidligere aftale med Vestjysk Bank.

Efter gennemgang af den nyeste kvartalsrapport fra 1. kvartal 2013 giver bestyrelsen Ewald Mensch bemyndigelse til, at benytte tilbuddet om graffiti fjernelse, udbedringerne af isoleringspudset samt opsætning af et parkering forbudt skilt ved vareindlevering hos Netto, så lastbilerne har bedre mulighed for at komme til ramperne.

Eventuelle drøftelser med Accor overlader bestyrelsen trygt til Ewald. Dette giver EKP selv Ewald besked om. Bestyrelsen vil også gerne tilkendegive, at de yderst tilfreds med Ewalds arbejde for selskabet.

Endvidere oplyser EKP, at diverse firmaer såsom KP ejendomme, Herkules, Habro og Difko har budt sig til vedr. en refinansiering i Tyskland. Indtil videre har de ikke vist sig, at være fordelagtige ift. selskabets nuværende renteniveau.

EKP ville gerne vide om der knyttede sig nogle optioner til forlængelse af lejemålet for Accors efter kontraktens udløb. Ewald Mensch oplyser i den forbindelse at der er optioner på forlængelse af op til 2 x 5 år. En tysk refinansiering forudsætter, at der er styr på lejekontrakterne og de aftalte optioner.

Det kan endvidere oplyses, at Netto har option på forlængelse af op til 3 x 5 år af den nuværende lejekontrakt. Vodafone har option på forlængelse af op til 2 x 5 år og Immob. Service har option på forlængelse af 5 år.

EKP beder Nova Group ApS/Ewald om at genoptage forhandlingerne med Lübecker Sparkasse efter henvisning fra Ewald i kvartalsrapporten.

Bestyrelsen er fortrøstningsfuld over projektet og mener det går en lys fremtid i møde, men de mener selskabets største udfordring i fremtiden, bliver kontraktforhandlingerne med Accor. Hvad vil Accor, skal selskabet lade Accor komme til dem, hvordan skal selskabet agere osv. Såfremt Accor opsig lejemålet er hotelkæden IBIS en mulighed. EKP vil drøfte emnet med Ewald. Resten kan ses i kvartalsrapporterne.

Endvidere henvises til de tidligere fremsendte kvartalsrapporter vedrørende 2012.

Vedrørende investorindbetalinger:

Her er intet at bemærke.

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 2012.

Den aflagte årsrapport er for K/S German Retail Property A, det 6. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Fackenburger Allee 52 – 54a, 23554 Lübeck.

Vedrørende den anvendte regnskabspraksis blev det forklaret, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B.

Vedrørende balance måles grunde og bygninger til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Der foretages i regnskabet lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 50 år.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. -1.845.025.

Balancen pr. 31/12 2012 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for kr. 60.686.804, tilgodehavender på kr. 15.691.508 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2012 en likvid beholdning på kr. 315.923 – alt i alt aktiver for kr. 76.694.235.

På passivside udgør egenkapitalen kr. 19.278.755 Gældsforpligtelserne udgør kr. 57.415.480 Sammenlagt giver det passiver for kr. 76.694.235.

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. For de flestes vedkommende skal tallene ganges med 1,111.

Vedrørende udfyldelse af selvangivelsen henvises der til specifikationerne til årsrapporten side 11. Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes i den marginale indkomst og tillægges i rubrik 117. Endvidere kan egne afholde revisorudgifter (inkl. tysk revisorudgift) m.v. korrigeres i rubrik 111.

Der blev stillet spørgsmål til hvorfor selskabets konto i Commerzbank har en beholdning på kr. 250.666 pr. 31.12.2012. Grunden til at der jævnligt står et større beløb på selskabets konto i Tyskland skyldes planlægning af de afholdte udgifter i forhold til de løbende indbetalinger af leje. De fleste lejere betaler leje månedlig, men Nettos leje der er udgør et større beløb betales kvartalsvis, hvorfor det er nødvendigt med en løbende reserve til lejen fra Netto indgår igen. Det kan dog ikke udelukkes at reserven er lige lovlig stor. Der arbejdes løbende hen mod at reserven ikke er større en hvad der er forsvarligt.

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev besluttet at overføre årets resultat.

Regnskabet blev godkendt.

Der blev udleveret et ark med de realiserede tal sammenholdt med prospektmaterialet.

Ejendommens resultat 2012

År	Realiseret	Prospekt	Forskel
	2012	2012	
Lejeindtægter	4.139.201	4.338.668	-199.467
Driftsomkostninger	526.636	404.703	121.933
Resultat før renter	3.612.565	3.933.965	-321.400
Renteindtægter	39	54.047	-54.008
Renteudgifter mv.	4.220.212	3.872.429	347.783
Kursgevinst	0	0	0

Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-607.608	115.583	-723.191
--	-----------------	----------------	-----------------

Ad. 4 - Fradragskonto og skattemæssige konsekvenser

Problematik omkring at udbyderhonorar jf. en dom fra 2012 skal fratrækkes fradragskontoen blev vendt. Det har dog ikke nogen praktisk betydning for ejerne i selskabet på nuværende tidspunkt, da der stadig indestår en positiv saldo på fradragskontoen ultimo 2012.

Ad. 5 - Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2013	2013	
Lejeindtægter	4.201.800	4.387.591	-185.791
Driftsomkostninger	540.000	414.323	125.677
Resultat før renter	3.661.800	3.973.268	-311.468
Renteindtægter	1.000	63.125	-62.125
Renteudgifter	2.308.046	3.830.860	-1.522.814
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	1.354.754	205.533	1.149.221

Der blev desuden udleveret investorbudgetter. Budgetterne er lavet for en investor med en ejerandel på 10 %.

Investorbudget (10%), kontant	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2013	2013	
Resultat før renter	366.180	397.327	-31.147
Afskrivninger	-208.303	-207.262	-1.041
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	157.877	190.065	-32.188
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-230.805	-383.086	152.281
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	6.313	-6.213
Skatteresultat	-72.828	-186.709	113.881
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0

Skattebesparelse/betaling	37.506	111.465	-73.959
---------------------------	--------	---------	---------

Såfremt man har finansieret sit indskud skal renteudgiften hertil tillægges "renteudgift selskab". Endvidere henledes opmærksomheden på at flere kommanditister i projektet har en anden ejerandel end 10 %.

Investorbudgettet kan bruges til forskudsregistreringen for 2013.

Likviditetsbudget	Forventet
<u>År</u>	<u>2013</u>
Driftsresultat	1.354.754
Indbetalinger fra investorer	540.000
Periodens likviditetsvirkning	1.894.754
Gæld primo	
1. prioritet	42.462.639
2. prioritet	15.205.680
I alt	57.668.319
Gæld ultimo	
1. prioritet	42.462.639
2. prioritet	13.310.926
I alt	55.773.565

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Ad. 6 – Status på refinansiering

Der henvises til afsnit 2.

Ad. 7 - Valg af 3 kommanditister til bestyrelse

Siddende bestyrelse:

Erling Kragh Pedersen	(Formand)
Bernt Jensen	(bestyrelsesmedlem)
Danny Stoker	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Michael Thodsen blev genvalgt til direktør for komplementarselskabet.

Bestyrelseshonorar:

På nuværende tidspunkt tyder det på at der ikke vil være så meget arbejde for bestyrelsen i 2013 som i 2012. Bestyrelsen vil til november diskutere beløbs størrelse, da de der vil have et større overblik over arbejdet i selskabet for år 2013. EKP vender tilbage til november med forslag til honorar. Forslaget blev vedtaget.

Ad. 8 - Valg af selskabets revisor

Kovsted og Skovgaard blev foreslået.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Ad. 9 – Eventuelt

EKP nævnte at en forhøjelse af kommanditisternes indbetalinger vil være en idé, for at vise ud af til, at selskabet tror på projektet. Emnet vil blive diskuteret i bestyrelsen og derefter vende tilbage, såfremt det bliver aktuelt.

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

Aarhus d. / 2013

Dirigent