

**Referat af ordinær generalforsamling i K/S Brandenburg Retail I**  
**torsdag d. 30. maj 2013 kl. 11.00**  
**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. Valg af bestyrelse, samt valg af formand**
- 7. Valg af revisor**
- 8. Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 3. april 2013 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Kim Lang Sørensen (KLS)  
Rene Eriksen  
Lars Grue Jensen (LG)  
Hagen Falker Madsen

Der var modtaget afbud fra:

Betina Stubberup  
Peter V Ekstrøm (PE)  
Martin Böttcher  
Bjarke Gohr Jensen  
Miguel Carnerero (MC)

Der var modtaget gyldig fuldmagt fra Miguel Carnerero til Kim Lang Sørensen.

Jesper Højholdt (JH) 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.

JH blev valgt til referent.

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

EM fremlagde beretningen fra den tyske administrator. Denne blev fremlagt med udgangspunkt i den fremsendte kvartalsrapport for 1. kvartal 2013. EM valgte at gennemgå de forskellige bygninger.

**Nennhauser Damm:** Der er ingen problemer med ejendommen. Hvad angår ansøgningen om reklameskiltene er ansøgningen blevet afvist i første omgang. Der efterfølgende blevet udarbejdet en ny ansøgning, som EM afventer besked herom. Af lejebetalinger er der stadig problemer med den lille kiosk, som på nuværende tidspunkt skylder 8-9.000,00 €, som svare til ca. 7-8 måneders husleje. Selskabet har fået en dom på ham, så han kan udsættes ud af lejemålet. Lejerestancen er udpantet, men det drejede sig kun om 200,00 €. Lejeren af kiosken hæfter dog for det resterende beløb. Getränke Hoffmann er kommet med et tilbud på at leje kiosk lokalet. De vil bruge lokalet til opstilling af en flaskemaskine og et kontor. Men de vil ikke leje det på samme vilkår som kiosken. KLS synes selskabet skal gå i dialog med Getränke Hoffmann omkring muligheden for at genforhandle lejekontrakten, så den kan forlænges til år 2025, såfremt de gerne vil leje kiosken. Endvidere forhandles der også med den oprindelig lejer af kiosklokalet, da han har fremlejet lokalet til den nuværende lejer.

Der blev spurgt til om græsarealet i hjørnet hører til ejendommen, da det evt. kunne bruges til opstilling af madvogn. EM undersøger sagen og vender tilbage. Af yderligere emner kunne EM fortælle, at kommune har sendt selskabet en faktura på 1.000,00 € for manglende vejbidrag i 5 år, hvilket svarer til 200,00 € pr. år.

**Wandlitz:** Retssagen mod pizzeriaet blev afsluttet med en dom til selskabets fordel, dog skulle hver part betale sine egne omkostninger, hvilket EM fandt urimelig, men vil samtidig ikke gøre mere ud af det. Pizzeriaet har indtil d. 28. maj til at anke dommen, hvilket EM vil undersøge hos advokaten, når han returnerer til Tyskland. Såfremt han anker dommen vil det forsinke sagen. Forsinkelsen kan undgås ved at stille en garanti på 6.000,00 €, så man kan få fogeden ud og fjerne terrassen. Selskabet er positivt indstillet overfor, at stille den garanti, da de andre lejere er ved at være utålmodige og truer med husleje nedsættelser pga. de gener terrassen giver.

Selskabet har modtaget en advokatskrivelse vedr. en sag, hvor en dame er faldet og brækket sin ankel udenfor KIK. Ulykken skulle efter sigende være skete d. 10. feb. 2012, hvilket er 1,5 år siden. Damen vil have dækket sine direkte udgifter på 800,00 €, men der vil kunne komme yderligere krav senere. EM vil afvise sagen, da sagen er gammel, der var ingen vidner og klare beviser på ulykken. EM fortæller at der findes en del mennesker i Berlin, som ikke har nogen forsikringer og derfor prøver at få sine skader dækket, ved at lade sig falde udenfor butikker mv. Det blev nævnt at overvågningskameraerne udenfor KIK, måske kan belyse noget i sagen, men disse optagelser er med al sandsynlighed slettet på nuværende tidspunkt. EM vender tilbage.

KIK markedet har ansøgt om opstilling af en container til opbevaring af kontormateriale. De vil have den stående på parkeringspladsen, såfremt det bliver aktuelt. Konsekvensen heraf bliver at der forsvinder 2 p-pladser. Det blev foreslået, at gå i dialog med KIK omkring en forlængelse af lejekontrakten med 5 år mod opstilling af containeren. EM arbejder videre på sagen.

Arbejdet med udlejningen af Schlecker lokalerne er i fuldt sving. Der er sat 2 mægler på lejemålet og derudover er det lagt på internettet under en udlejningsside. Det har ind til videre givet 2 henvendelser, hvor af den ene ikke var kreditværdig og virkede useriøs. Den anden mulighed var en danseskole, som ikke ville betale den leje som blev foreslået. EM arbejder videre på sagen.

Bestyrelsesformand Kim Lang Sørensen (KLS) fremlagde bestyrelsens beretning.

KLS kunne fortælle, at der havde været en lang dialog med banken omkring forhandling af rentemarginalerne. Forhandlingerne blev afsluttet med at marginalerne blev sat til 3,75 % + cibor på 1. prioriteten og 4,25 % + cibor på 2. prioriteten, dette er med til at stabilisere driften og derved give driftsoverskud igen, så der kan afdrages på gælden.

Hvis det lykkes at få genudlejet Schlecker lokalerne og få forlænget KIK's lejekontrakt er der mulighed for, at undersøge en evt. refinansiering i en tysk bank.

Der henvises i øvrigt til kvartalsrapporterne for det forgangne år.

### **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 Brandenburg Retail I det sjette 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 2012 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.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på t.kr -807.583.

Balancen pr. 31/12 2012 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 24.230, tilgodehavender på t.kr. 246. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2012 en likvidbeholdning på t.kr. 92 – alt i alt aktiver for t.kr. 24.568.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 505. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr 23.146 og de kortfristede t.kr. 917. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 24.568.

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.

I forbindelse med gennemgangen af den skattepligtige indkomst blev gennemgået blev problematik omkring fradragskontoen også vendt. Fradragskontoen primo blev i løbet af 2012 nedsat med 1.128.675 pga. en ny dom på området hvoraf det fremgår at projekt- og udbyderhonorar skal fragå fradragskontoen. Dette har medført at fradragskontoen grundet store skattemæssige underskud i tidligere år stort set er opbrugt primo 2012.

For forståelsen af vigtigheden af denne problematik, så kan der ikke opnås fradrag for skattemæssige underskud i selskabet såfremt fradragskontoen er negativ.

For at imødegå en negativ fradragskonto ultimo 2012 har nogle kommanditister påtaget sig en kautionsforpligtelse for mellemværendet med komplementarselskabet. De kommanditister der har påtaget sig denne forpligtelse har en positiv fradragskonto ultimo 2012. De kommanditister der ikke har påtaget sig denne kautionsforpligtelse har en negativ fradragskonto ultimo 2012 og kan ikke opnå fradrag for hele det skattemæssige underskud i 2012.

Hvad fradragskontoen fremadrettet angår, så blev denne problematik grundigt debatteret. Det blev vedtaget at se tiden an og ikke umiddelbart foretager sig yderligere på nuværende tidspunkt. Det forventes dog med det nuværende udarbejdede budget at der for 2013 vil være et mindre skattemæssigt underskud for 2013 der ikke vil kunne anvendes. Såfremt der ikke sker væsentlige ændringer i løbet af 2013 vil problematikken blive genoptaget i 2014.

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

Bruger navn: brandenburgl  
Password: 30365429

## Ejendommens resultat 2012

	Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2012	2012	
Lejeindtægter	1.732.000	1.755.940	-23.940
Driftsomkostninger	375.303	209.128	166.175
Resultat før renter	1.356.697	1.546.812	-190.115
Renteindtægter	103	43.889	-43.786
Renteudgifter	1.954.383	1.269.538	684.845
Kurstab	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-597.583</b>	<b>321.163</b>	<b>-918.746</b>

### 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	2013	2013	
Lejeindtægter	1.631.818	1.766.974	-135.156
Driftsomkostninger	351.986	213.453	138.533
Resultat før renter	1.279.832	1.553.521	-273.689
Renteindtægter	1.000	46.990	-45.990
Renteudgifter	955.920	1.246.059	-290.139
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>324.912</b>	<b>354.452</b>	<b>-29.540</b>

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Driftsbudgettet foranlediger nedenstående investorbudget.

**Investorbudget (10%), kontant**

	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2013	2013	
Resultat før renter	127.983	155.352	-27.369
Afskrivninger	-88.302	-82.248	-6.054
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	39.681	73.104	-33.423
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-95.592	-124.606	29.014
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	4.699	-4.599
Skatteresultat	-55.811	-46.803	-9.008
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	28.743	27.941	801
Ind/udbetaling til projekt	-28.743	-13.971	-14.772
Likviditet	0	13.971	-13.971

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 oprindelige indskud skal renteudgiften hertil tillægges "renteudgift selskab" rubrik 488.

**Ad. - 5 Status på refinansiering**

Der henvises til punkt 2.

**Ad. 6 - Valg af bestyrelse, samt valg af formand**

Den siddende bestyrelse:

Kim Lang Sørensen (bestyrelsesformand)  
Miguel Carnerero (bestyrelsesmedlem)  
Peter V. Ekstrøm (bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

**Ad. 7 – Valg af revisor**

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

#### **Ad. 8 - Eventuelt**

EM fortæller at der løbende er henvendelser fra interesserede købere. Der er dog ikke nogen henvendelser fra de tidligere nævnte russere og intet konkret på nuværende tidspunkt  
EM skal d. 4. juni til møde med Commerzbank i forbindelse med et andet projekt. Han vil på dette møde bringe BR1 projektet op til en evt. forhandling om en refinansiering.

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

Århus d. / 2013

---

Dirigent