

Referat af ordinær generalforsamling i K/S Brandenburg Retail I
mandag d. 14. maj 2012 kl. 10.30
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. Salg af 15 andele ejet af Thomas Georgi**
- 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 7. april 2012 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Kim Lang Sørensen (KLS)
Peter V Ekstrøm (PE)
Hagen Falker Madsen
Thomas Georgi (TG)
Rene Eriksen
Miguel Carnerero (MC)
Martin Böttcher

Der var modtaget afbud fra:

Lars Grue Jensen (LG)
Betina Stubberup

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 taget med udgangspunkt i den fremsendte kvartalsrapport for 1. kvartal 2012 samt beretningen fra KLS. EM fortalte at driften stort set er upåklagelig. Der har været flere tilfælde af tyverier af kobber nedløbsrør. For at komme problemet til livs er de nu blevet udskiftet med brune plastikrør. Ellers er ejendommen i god stand.

Hvad angår lejerne er der i øjeblikket problemer med pizzeriaet, som uden accept har bygget en 20 m² terrasse til den side hvor Getränke Hoffmann har butik og Schlecker har indgang, hvilket de selvfølgelig er utilfredse med, da det genere deres butik. EM har prøvet at snakke med pizzeriaet om at flytte terrassen om på den anden side, men dette vil pizzeriaet ikke og henviser til lejekontrakten, hvor i der står han gerne må udbygge med 20 m². Men det har aldrig været accepteret af administrator, at det skulle være der hvor den er nu. Der kører derfor en retssag i øjeblikket med henblik på, at få terrassen fjernet hurtigst muligt. Kommanditisterne foreslår EM at fjerne terrassen uden lejerens samtykke og samtidig sende et brev til pizzeriaet via advokaten når den er fjernet. Såfremt det bliver fjernet kan der opstilles jernpæle på området, så der ikke kan bygges på samme sted igen. Ejerne stemte om forslaget og vedtog enstemmigt at fuldføre ideen. EM vil dog gerne lige snakke med advokaten før der endeligt bliver gjort noget i sagen. Såfremt advokaten siger god for det vil forslaget blive udført.

Der har været interesse fra russisk investor med hvem der drøftes et salg.

EM arbejder på en forlængelse af lejekontrakten med Schlecker.

KLS fremlagde bestyrelsens beretning:

Bestyrelsen foreslår at sælge ejendommen til russerne såfremt man bliver enige om en fornuftig pris. Der har været kontakt med en bank omkring en refinansiering. De afviste med den begrundelse at lejekontrakten med Schlecker ikke var lang nok. Hvilket der arbejdes på i øjeblikket. Bestyrelsen deltaget i flere møder med Aarhus Lokalbank i løbet af året, og der er lagt meget tid i dette. Forhandlingerne med Aarhus lokalbank har været angående en refinansiering af 2. prioriteten, hvor resthæftelsen trækkes ud af selskabet som privat lån. Der opfordres hertil at alle prøver at finansiere privat lånet i egen bank. Såfremt dette ikke kan lade sig gøre finansieres det via Aarhus lokalbank. En investor har fået privat lånet i egen bank, mens det ikke har været muligt for andre. Såfremt forhandlingerne falder på plads vil marginalrenten blive mindre på 1. prioriteten og væsentligt mindre på det nye privatlån som ligeledes vil være fastlåst i 5 år og skulle afdrages over 15 år. Til brug for servicering af privatlånene vil der komme udlodninger fra selskabet. Dette tiltag vil gøre forhandlingerne om en refinansiering af 1. prioriteten i en tysk bank bedre.

Fremadrettet vil bestyrelsen arbejde for refinansiering

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 2011.

Den aflagte årsrapport er for K/S Brandenburg Retail I det femte 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 2011 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 -166.

Balancen pr. 31/12 2011 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 24.440, tilgodehavender på t.kr. 191. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2011 en likvidbeholdning på t.kr. 77 – alt i alt aktiver for t.kr. 24.708.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 991. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 17.917 og de kortfristede t.kr. 5.801. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 24.708.

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: brandenburgI

Password: 30365429

Ejendommens resultat 2011

	Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Lejeindtægter	1.749.873	1.754.765	-4.892
Driftsomkostninger	385.337	204.895	180.442
Resultat før renter	1.364.536	1.549.870	-185.334
Renteindtægter	63.411	40.532	22.879
Renteudgifter	1.794.357	1.291.695	502.662
Kurstab	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-366.410	298.707	-665.117

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	2012	2012	
Lejeindtægter	1.780.207	1.755.940	24.267
Driftsomkostninger	284.998	209.128	75.870
Resultat før renter	1.495.209	1.546.812	-51.603
Renteindtægter	1.000	43.889	-42.889

Renteudgifter	1.299.673	1.269.538	30.135
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	196.536	321.163	-124.627

Budgettet er udarbejdet under den forudsætning at der finder en refinansiering sted med Århus Lokalbanc i henhold til de igangværende forhandlinger i foråret 2012

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Driftsbudgettet foranlediger nedenstående investorbudget.

Investorbudget (10 %), kontant	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2012	2012	
Resultat før renter	149.521	154.681	-5.160
Afskrivninger	-88.302	-82.248	-6.054
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	61.219	72.433	-11.214
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-129.967	-126.954	-3.014
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	4.389	-4.289
Skatteresultat	-68.648	-50.132	-18.517
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	35.354	29.929	5.425

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 - Salg af 15 andele ejet af Thomas Georgi

Thomas har ikke mulighed for at overholde sine forpligtelser overfor selskabet og vil derfor gerne sælge sine andele. KLS har inden generalforsamlingen haft et møde med Thomas omkring en løsning på problemet. KLS havde 4 muligheder/forslag:

1. Én kommanditist i selskabet overtager/køber Thomas's 15 andele. Dette har banken sagt nej til.

2. Thomas finder selv en køber. Dette kunne ikke lade sig gøre, da der er uro omkring finansieringen.
3. Thomas afleverer sine andele til kommanditisterne, men kommer stadig til at hæfte overfor selskabet.
4. KLS har tilbudt Thomas at indbetale 100.000 kr. til selskabet og slippe for hæftelse overfor selskabet.

Thomas udbedte sig betænkningstid, til at snakke med sin rådgiver. Tilbage meldingen til bestyrelsen sker senest indenfor 7-14 dage.

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

Den siddende bestyrelse:

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

Lars Grue Jensen ønskede ikke genvalg. Peter V Ekstrøm (PE) blev valgt ind i bestyrelsen, så bestyrelsen fremadrettet ser ud som følger:

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

Ad. 8 – Valg af revisor

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Ad. 9 - Eventuelt

Ingen punkter til behandling.

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

Århus d. / 2012

Dirigent