

**Referat af stiftende generalforsamling i
K/S German Retail Property A.
Tirsdag d. 4. marts, kl. 17.30
Åboulevarden 52, 2. sal, 8000 Århus C**

På den stiftende generalforsamling var nedenstående punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Udbyders redegørelse for køb af ejendommen mv.
3. Valg af finansiering
4. Fremlæggelse og vedtagelse af driftsbudget
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af revisor
7. Eventuelt.

På den stiftende generalforsamling var følgende kommanditister til stede:

Henrik Mensch
Erling Kragh-Pedersen
Danny Stoker
Bernt Jensen
Miguel Carnerero
Frank Arve Christensen
Steen Kristiansen

Der var modtaget afbud fra Steen Kristiansen og Jesper Andersson
Der var desuden modtaget fuldmagt fra Jan Porsdal.

1.Valg af dirigent og referent

Troels Poulsen (TP) blev valgt til dirigent.

Tina Hansen (TH) blev valgt til referent.

TRP konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel ved brev af d. 6. februar 2008.

De fremmødte præsenterede sig kort for hinanden.

Administrators beretning om drift fra overtagelsesdagen mv.

Siden overtagelsen har den primære drift i ejendommen været normal. Det "ledige" erhvervslejemål, hvor sælger afgav leje garanti, er nu lejet ud. Der er underskrevet, betalt depositum mv. og ny lejer er flyttet ind. Den nye lejekontrakt er indgået på samme vilkår som leje garantien mht. lejens størrelse mv.

Den nye lejer er:
Immobilien Service Deutschland GmbH & Co. KG
Lübeck

Lejekontrakten løber fra 18.02.2008 til 31.01.2013. Lejeren har dog 2 x 5 års option, hvilket vil sige at lejer 2 gange kan forlænge kontrakten 5 år ad gangen på de gældende vilkår.

2.Udbyders redegørelse for køb af ejendommen mv.

Samtlige kommanditandele er blevet overdraget til følgende kommanditister:

Antal Kommanditandele:	Kommanditist:
11	Henrik Mensch
10	Ejendomsselskabet af..
10	Erling Kragh-Pedersen
10	Danny Stoker
10	Bernt Jensen
10	Jesper Andersson
10	Jan Porsdal
10	Miguel Carnerero
9	Frank Arvé Christensen
10	Steen Kristiansen

Telefon samt mailliste vedlægges referatet.

Ejendommen er ifølge notarkontrakten overdraget til kommanditselskabet pr. 28.12.07

Samtlige kommanditister har indbetalt deres indskud, og den samlede indskudskapital udgør således kr. 6.750.000.

Herefter blev der givet lidt information om ejendommen.

Ejendommen opført i 2000, hvor hovedlejekontrakterne også er indgået. Ejendommen har et samlet areal på 3.981 m², og hertil 1.319 m² der bruges til p-pladser. Hovedlejeren er Accor Gruppen, som er Tysklands største hotelkæde med 364 hoteller alene i Tyskland. Hotellet i Lübeck tilhører Ibis-konceptet. Kæden har 761 hoteller af denne art, heraf 82 i Tyskland. Det er desuden Europas største hotelkæde og verdens 4. største.

a) Køb af ejendommen

Sælger af ejendommen er EFFEKTA Gesellschaft für Wirtschaftsberatung mbH. Efter en del forhandlinger gik købet i orden.

b) Notarkontrakt og tinglysning

Notarkontrakten på ejendommen blev indgået den 30. november 2007.

Efter kontraktens underskrift gik notaren i gang med at gennemføre handlen, der er endeligt på plads.

Betaling og overtagelse

I henhold til købekontrakten skulle kommanditselskabet enten betale købesummen senest den 29. december eller stille sikkerhed for købesummen. Købesummen blev betalt fra Danmark fredag d. 27.12.2007. Der erhverves ret til lejeindtægter mv fra det tidspunkt købesummen modtages i Tyskland.

3. Valg af finansiering

Hadsten Bank har stillet finansiering til rådighed for projektet. Købesummen er betalt i EUR. Herefter blev der, efter beslutning truffet af kommanditisterne, vekslet til CHF i kurs 465. Da kursen nåede 460 blev der vekslet til EUR igen, hvilket gav en kursgevinst på kr. 460.000 til projektet. Den 28/2-2008 er der igen vekslet til CHF.

Der var tilfredshed blandt kommanditisterne mht. den nuværende finansiering. Det blev ligeledes besluttet, at man ønsker at beholde 2. prioriteten i EUR, idet lejeindtægterne modtages i denne valuta. Mht. 1. prioriteten blev det besluttet at se tiden an, da CHF'en pt. er i kurs ca. 470. Se også pkt. 5 med hensyn til fremtidige vekslinger.

Størrelsen på de to prioriteter er som forudsat i prospektmaterialet, nemlig:

1. prioriteten på kr. 43.000.000

2. prioriteten på kr. 18.500.000

Begge prioriteter er optaget i Hadsten Bank med følgende vilkår:

- a. Hadsten Bank har sikkerhed i Grundschild på EUR 10.000.000 med 1. prioritets panteret i ejendommen. Udgangspunktet er købesummen + 25%
- b. Kommanditisterne hæfter for kr. 252.000 pr. tegnet andel.
- c. Kommanditisterne har en indbetalingsforpligtelse på 60 % af hvert års skattefradrag beregnet som anført i prospektmaterialet.
- d. Der er sket dokumentation af kommanditisternes indkomst- og formueforhold.

Udbyder har endnu ikke opkrævet indbetalinger fra kommanditisterne, men dette vil ved udsendelse af girokort fra PBS første gang d. 1. april 2008, betalingen vedrører 1. marts da projektet er

bagudbetalt. Herefter skal kommanditisterne tilmelde betalingen til PBS. Såfremt man er i tvivl om fremgangsmåden, er man velkommen til at kontakte projektets administrator, Mensch & Partnere Administration A/S på tlf: 86756565 eller via e-mail: th@mensch-partnere.dk.
Oprævning for januar & februar måned er vedlagt dette referat.

Herefter gennemgik TRP den aktuelle finansiering.

1. Prioritet: lån med variabel rente i CHF (DKK 9.250.000) - rente pt. $2,85 + 1,5 \% = 4,35\%$
2. Prioritet: lån med variabel rente i EUR (DKK 2.259.000) - rente pt. $4,63 + 2,25 \% = 6,88\%$

Mensch & Partnere Invest A/S v. Henrik Mensch har forhandlet sig til en bedre finansiering en anført i prospektet, hvor 1. prioriteten nu er stående 15 år og 2. prioriteten nu skal afdrages over 15 år mod den i prospektet anførte 20-årige afdragsprofil.
Det er en stor fordel at afdrage den "dyreste" gæld hurtigst.

4. Fremlæggelse og vedtagelse af driftsbudget

Der blev udleveret og gennemgået driftsbudget for 2008.
Driftsbudgettet blev vedtaget.
Det vedtagne driftsbudget for 2008 vedlægges referatet.

5. Valg af bestyrelse

TRP forklarede at bestyrelsen typisk vil blive kontaktet ved mindre sager. Det blev drøftet hvorvidt bestyrelsen kan træffe beslutning vedr. veksling af valuta. Der var generel enighed om, at dette er tilfældet, og at bestyrelsen fremadrettet kan træffe beslutninger herom uden at indhente samtlige kommanditisters accept.

Til bestyrelsen valgtes følgende:

- Erling Kragh Pedersen (formand)
- Bernt Jensen (best.medl.)
- Danny Stoker (best.medl.)

Af praktiske årsager sidder den valgte bestyrelse til ordinær generalforsamling 2009, i det der alternativt skal afholdes ordinær generalforsamling i april/maj måned. Hvis kommanditisterne ønsker at den afholdes, vil dette selvfølgelig blive gjort. Hvis der måtte være ønske herom bedes kontakt rettes til Mensch & Partnere Adm. A/S.

6. Valg af revisor

Kovsted og Skovgård blev valgt til revisor for kommanditselskabet.

Kovsted & Skovgård kender allerede projektet i og med de har gennemgået prospektmaterialet med henblik på udarbejdelse af revisorerklæring.

De er desuden revisor for de øvrige af Mensch & Partnere Invest A/S udbudte kommanditselskaber.

7. Eventuelt.

TRP introducerede VIP- login gennem Mensch & Partneres hjemmeside; www.mensch-partnere.dk hvor regnskaber, referater, byggerapporter, mm er blevet gjort tilgængeligt.

Man logger ind ved at gå på Mensch & Partneres hjemmeside på www.mensch-partnere.dk. Herefter går man ind under fanebladet VIP-login øverst på skærmen, herefter tages nedenstående brugernavn samt password.

Brugernavn: GRPA

Password: 18181919

Erling Kragh Pedersen påtog sig at lave en forretningsgang for bestyrelsen.

Referatet godkendt: 5/3 2008



Dirigent

Kommanditist	Stilling	Adresse	By	Tlf:	Mail
Henrik Mensch	Direktør	Østerlunden 32	8300 Odder	24247082	hm@mensch-partnere.dk
Ejendomsselskabet af..	Selskab	Sitkagranvej 4	9800 Hjørring		ah@has.dk
Erling Kragh-Pedersen	Advokat (H)	Vestergade 11	9400 Nørresundby	98133300	ekp@advokatfirmaet.dk
Danny Stoker	Direktør	Arnegårdsvej 37	8230 Åbyhøj	22677477	stoker@tdcspace.dk
Bernt Jensen	Salgchef	Tålførhøj 4	8250 Egå	21683934	bej@logicon-nordic.dk
Jesper Andersson	Ejd.mægler	Neptunvej 14	8270 Højbjerg		
Jan Porsdal	Tandlæge	Hedeageren 10	9230 Svenstrup	98384264	info@implantattand.dk
Miguel Camerero	Investerings	Tålførhøj 11	8250 Egå	28706367	mic@mensch-partnere.dk
Frank Arvé Christensen	Direktør	Solbakken 48	8450 Hammel	21485586	frank_arve@chemvet.dk
Steen Kristiansen	Direktør	Græsengen 5	4000 Roskilde	22825041	skn@dantecdynamics.com

K/S German Retail Property A – driftsbudget pr. 04.03.08

Ejendommens driftsbudget

År	2008
Lejeindtægter	4.146.433
Driftsomkostninger	368.411
Resultat før renter	3.778.022
Renteindtægter	25.692
Renteudgifter	3.149.899
Driftsresultat (excl. afskr. og værdireg.)	653.815

Likviditetsbudget

År	2008
Driftsresultat	653.815
Investorindskud	0
Ind- og udbetalinger inv.	508.216
Køb af ejendom	0
Omkostninger	0
1. prioritet	0
2. prioritet	0
Anden gæld	0
Afdrag 1. prioritet	0
Afdrag 2. prioritet	-719.672
Periodens likviditet	442.359
Akkumuleret likviditet	1.084.662

Balancebudget

År	2008
Ejendommens værdi	60.941.000
Købsomkostninger	6.360.020
Saldo 1. prioritet	-43.000.000
Saldo 2. prioritet	-17.427.828
Akkumuleret likviditet	1.084.662
Egenkapital	7.957.853