

**Referat af ordinær Generalforsamling i K/S Schöneiche A**  
**torsdag d. 29. maj 2008 kl. 19.00**  
**Åboulevarden 52, 2. sal, 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. **Godkendelse af det reviderede årsregnskab indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**
4. **Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år, samt fastsættelse af administrationsvederlag til bestyrelse og eventuelt eksternt administrationsselskab**
5. **Omveksling af valuta (se vedlagt orientering)**
6. **Valg af 3 kommanditister til bestyrelse**
7. **Valg af selskabs revisor**
8. **Eventuelt**

Troels Poulsen (Mensch & Partnere Invest A/S) bød velkommen til generalforsamlingen.

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved brev af 13. maj 2008 og således indkaldt med lovlige varsel.

Der var følgende kommanditister til stede.

Niels H L Nielsen  
Georg Christiansen  
Niels Erik Pedersen  
Feeridon Jalili  
Jan Porsdal

Der var afbud fra:

Bjarke Gohr Jensen  
Per Hellevik  
Steen Skals

Fuldmagt: Niels Erik Pedersen havde fuldmagt med fra Per Hellevik. Bjarke Gohr Jensen havde givet fuldmagt til Niels Erik Pedersen til at stemme.

Troels Poulsen (TP) og Tina Hansen (TH) var tilstede som repræsentanter for administrator, Mensch & Partnere Administration A/S.

Herudover var direktør i Mensch & Partnere A/S Henrik Mensch tilstede.

#### **Ad. 1 - Valg af dirigent og referent**

TP blev valgt som dirigent.

TH blev valgt til referent

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

##### **Bestyrelsens beretning:**

Bestyrelsesformand Niels Erik Pedersen fortalte, at man vedr. valutasagen nu havde fundet fælles fodslag i de 4 berørte selskaber. Han foreslog at lade sagen ligge indtil efter mødet i Aarhus Lokalbank tirsdag d. 3/6-2008. Han ønsker en fornuftig afslutning så der igen kan tænkes fremadrettet.

##### **Rausch:**

Der er problemer i forhold til indbetaling af husleje fra Vermessungsbüro (landmålerkontor), Rausch. Lejemålet blev opsagt af lejer per 15.5.08 (75,76 kvm, leje ca. € 450), men lokalerne er på nuværende tidspunkt endnu ikke udlejet. For det andet erhvervslokale som er lejet af Rausch (64,88 kvm, leje ca. € 380) hæfter sælger Graf Wurmbrandt-Stuppach stadigvæk for udestående husleje.

##### **Tidligere Henneberg:**

Boliglejemålet har stået tomt siden 1.2.2008. På trods af megen annoncering og 12 besigtigelser er der endnu ikke sket genudlejning af lokalerne (95,88 kvm, husleje € 390). Der var forslag om evt. at sætte lejemålet i stand i håb om at dette kan skabe hurtigere genudlejning. Der skal derfor indhentes to tilbud på isætning af køkken.

**Erhvervsarealerne** fra tidligere Blomster Kahn er blevet genudlejet til Bageri Steinecke (nettohusleje € 800 + moms), hvilket svarer til den budgetterede leje. Den tidligere grøntbutik Reimann er udlejet til Boghandler Bock til en nettohusleje € 338 + moms, hvilket svarer til en årlig lejestigning på ca. kr. 1.800 i forhold til det budgetterede..

**Fysioterapien** har vi pr. 1.4.08 kunne omflytte fra det mindre erhvervslejemål (60kvm., leje € 545,52) til det større erhvervslejemål fra tidligere praksis Unger (86,90 kvm, leje €782). Det mindre lokale står p.t. stadigvæk tomt.

**Teknisk Område:** Udbygningen af Getränkemarkt er godt i gang. I denne uge bygges taget op, og det er planlagt færdig i september 2008.

Efter positive samtaler i sidste uge forventer vi endnu i denne uge grønt lys for ombygningsopstarten af Plus-Markt.

PLUS vil efter istandsættelsen lave en ny 10-årig lejekontrakt. De får et fri år, der starter ved underskrift af kontrakten. Lejen forventes at være noget højere end det budgetterede på baggrund af en regulering af den eksisterende kontrakt.

**Planlagt renovering:**

De eksisterende yderpersiener er i en meget dårlig tilstand og skal udbedres – her venter vi på et tilbud – vurderede omkostninger ca. € 2.500.

**Ad. 3 - Godkendelse af det reviderede årsregnskab indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**

TP gennemgik herefter årsrapporten for 2007.

Den aflagte årsrapport er for K/S Schöneiche A, det første regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af 2 ejendomme beliggende Hohes Feld 1 a-b og Kalkberger Str. 10-12 i Schöneiche ved Berlin. Under usædvanlige forhold er der gjort opmærksom på at det er selskabets 1. regnskabsår.. Endvidere fremgår det at resultatet for 2007 anses som værende tilfredsstillende.

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. -182.686.

Balancen pr. 31/12 2007 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for kr. 46.405.587, tilgodehavender på kr. 9.292.639 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2007 en likvid beholdning på kr. 1.421.133– alt i alt aktiver for kr. 57.119.359

På passivsiden udgør egenkapitalen kr. 11.817.314. De langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 42.056.569 og de kortfristede kr. 3.245.476. Lagt sammen giver det passiver for kr. 57.119.359.

Huslejen er lidt lavere end budgetteret, da ejendommen overtoges lidt senere end planlagt. Renteudgiften samt driftsresultatet er bedre end budgetteret.

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.

Rubrik 300 skal udfyldes med selskabets CVR nr. 30 57 07 15. I rubrik 306 kan der anføres "ja". Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes og anføres i rubrik 117.

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

#### **Ad. 4 - Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år, samt fastsættelse af administrationsvederlag til bestyrelse og eventuelt eksternt administrationsselskab**

##### **Ejendommens driftsbudget**

<b>År</b>	<b>2008</b>
Lejeindtægter	3.543.737
Driftsomkostninger	389.312
Resultat før renter	3.154.425
Renteindtægter	13.745
Renteudgifter	3.150.000
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	18.169

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Administrator vil afvente med afpasning af investorindbetalingerne i forhold til det nye budget, da valutasagen endnu ikke er afsluttet. Endvidere kan nedenstående investorbudget bruges til forskudsregistreringen for 2008, dog bør afklaring vedr. valutasagen afventes.

##### **Investorbudget (10%), kontant**

<b>År</b>	<b>2008</b>
Resultat før renter	315.442
Afskrivninger	-130.792
Resultat før renter	184.651
Renteudgift, selskab	-315.000
Renteindtægt, selskab	1.374
Skatteresultat	-128.975
Skatteprocent	59,7%
Skattebesparelse/betaling	76.998
Investorindskud	0
Ind/udbetaling til projekt	38.499
Likviditet	38.499

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". Endvidere henledes opmærksomheden på at flere kommanditister i projektet har en anden ejerandel end 10 %.

### **Administrationsvederlag til bestyrelsen:**

Der er ikke budgetteret med vederlag for bestyrelsesarbejde. Bestyrelsens og generalforsamlingens holdning var, at der ikke betales vederlag herfor. Dog vil der selvfølgelig være dækning af ekstraordinære udgifter i forbindelse med arbejdet, middag o.l.

Der blev samtidig udtrykt stor tak til Niels Erik Pedersen for den store indsats han har gjort.

### **Eksternt administrationselskab:**

Der er ikke et behov for et sådant på nuværende tidspunkt. Såfremt der bliver behov for advokatbistand hyres denne.

## **Ad. 5 – Orientering om valutasagen**

### **Orientering om omvekslet valuta**

Samtlige kommanditister var forinden generalforsamlingen orienteret pr. brev om den foretagne omveksling:

K/S Schöneiche har siden projektets start, efter forudgående aftale, været finansieret i både EUR og CHF. Senest er projektets 1. prioritet den 4. januar 2008 blevet vekslet fra EUR til CHF – vekselkursen udgjorde på dette tidspunkt ca. 455 i forholdet CHF/DKK.

Kommanditselskabets administrator, Mensch & Partnere Administration A/S blev i starten af marts måned 2008 kontaktet af kommanditselskabets bank, Aarhus Lokalbank (tidligere Hadsten Bank), der udtrykte ønske om syndikering (overdragelse) af kommanditselskabets 1. prioritetsbelåning til Ringkjøbing Landbobank. I denne forbindelse møder Aarhus Lokalbank den 14. marts 2008 op på administrators adresse med nye lånedokumenter til underskrift. Af lånedokumenterne fremgår, at det drejer sig om kommanditselskabets 1. prioritetsbelåningen opgjort i EUR. Under hele forløbet har beskeden fra Aarhus Lokalbank været, at syndikeringen ingen betydning har for kommanditselskabet eller administrationen af dette.

Senere i marts måned 2008 sker der en udligning mellem bankerne således at Ringkjøbing Landbobank overfører en nærmere aftalt mængde EUR til Aarhus Lokalbank. Herefter veksler Aarhus Lokalbank beløbet fra EUR til CHF, idet der samtidig sker en delvis indfrielse af gælden i CHF. Vekslingen sker den 25. marts 2008, hvor kursen på CHF er i ca. 474 i forholdet CHF/DKK. Projektets administrator bliver klar over dette den 22. april 2008 og har siden været i dialog med Aarhus Lokalbank.

Som tingene ser ud i dag ligger projektets finansiering således i EUR. Kursen på CHF/DKK er pt. ca. 460. Sammenholdt med vekselkursen den 25. marts 2008 udgør forskelsbeløbet pt. DKK 950.000.

Projektets administrator kan konstatere at vekslingen den 25. marts 2008 er sket uden forudgående aftale eller orientering til administrator eller kommanditisterne, og i øvrigt uden iagttagelse af den normale procedure der har været gældende for omvekslinger.

Mensch & Partnere Administration A/S har i den seneste periode været i dialog med bestyrelsen i K/S Schöneiche herom. Endvidere har der været en dialog med Aarhus Lokalbank om mulige løsninger på sagen, herunder om hvordan et tab kan undgås eller begrænses mest muligt.

Såfremt kursen mellem CHF/DKK igen når 474 vil en ny veksling til CHF betyde at der ikke konstateres noget kurstab. Omvendt vil et yderligere fald i forholdet CHF/DKK (eller mere præcist CHF/EUR) betyde et potentielt større tab.

Grundet beløbenes størrelser, tabseksposeringen og uklarhed over de nærmere konsekvenser, har projektets administrator valgt at inddrage bestyrelsen i sagen ligesom Mensch & Partnere Administration A/S på generalforsamlingen vil uddybe ovenstående yderligere.

Det blev besluttet på generalforsamlingen, at afvente bestyrelsens møde med Aarhus Lokalbank. Herefter vil nærmere informationer tilgå investorerne.

#### **Ad. 6 – Valg af bestyrelse**

Siddende bestyrelse blev genvalgt:

Niels Erik Pedersen	(Formand)
Niels Langberg	(bestyrel. medl.)
Bjarke Gohr Jensen	(bestyrel. medl.)

Administrator foretager registreringen ved Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

#### **Ad. 6 - Valg af selskabs revisor**

Administrator foreslog at Kovsted og Skovgaard skulle vælges som projektets revisor, da samarbejdet vedrørende årsrapporten for 2007 er forløbet godt og da de allerede kender projektet mv.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

#### **Ad. 7 - Eventuelt**

Der blev foreslået en besigtigelsestur af ejendommen, gerne i fællesskab med andre projekter. Lars Horsbøl vil forsøge at arrangere dette i september måned.

Der er modtaget brev fra Finanzamt. Der skal svares på det vedlagte skema. Administrator sender udfyldt skema ud til kommanditisterne således de kun skal udfylde de markerede felter indeholdende personlige oplysninger. Der er talt med Finanzamt vedr. udskydelse af fristen i brevet.