

Referat af stiftende generalforsamling i
K/S Jysk Detail, Ikast-Bording
samt
Komplementarselskabet Jysk Detail, Ikast-Bording

Torsdag den 22. november 2007, kl. 17.30

Frederiksgade 78 C, 8000 Århus C

Dagsorden

På begge generalforsamlinger var nedenstående punkter på dagsordenen (afviger fra vedtægten):

1. Valg af dirigent og referent
2. Udbyders redegørelse for kommanditandelens overdragelse, finansiering mv.
3. Valg af finansiering
4. Valg af forsikring
5. Administrators beretning om drift fra overtagelsesdagen mv.
6. Fremlæggelse og vedtagelse af driftsbudget for år 2007
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Forslag (herunder drøftelse af lejeregulering af VestByens Bageri)
10. Eventuelt

Deltagere:

Navn	Telefon	Mail
Merete Ipsen	6127 1672	mip@dadlnet.dk
Michael Jensen	do.	
Lars Juel Nielsen	2814 9306	lars.juel.nielsen@gmail.com
Jørn Andersen	2616 2525	123invest@gmail.com
Anders Bøje	2577 5384	anders.boje@mail.dk
Peter Mortensen	6074 0351	pmortensen@yahoo.com
Michael Rosenberg Madsen (MRM Holding)	4040 1395	mrm@rosenberg-madsen.dk
Tommy Sig Weibel	9781 1221	weibel@os.dk
Martin Kibsgaard Jensen (Realgruppen)		
Rasmus Mühlebach-Hermansen (Realgruppen)		
Kristina Goth (Erhvervsgruppen Administration)		
Brian Findinge (Erhvervsgruppen Administration)		

ERHVERVSGRUPPEN ADMINISTRATION ApS
(tidligere Realgruppen Administration)

Fraværende m/afbud:

Kristian Arnhøje
Flemming Christensen

4031 5513
6155 7830

ka1507@yahoo.dk
flemch@vestamt.dk

Ad 1.

Martin Kibsgaard Jensen (MKJ) valgt til dirigent og Brian Findinge valgt til referent.
MKJ konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til selskabets vedtægt.

Ad 2.

MKJ orienterede om, at projektet er fuldttegnet. Alle kommanditister på nær 2 er godkendt at långiver. Samtlige investorer er godkendt af 2. prioriteten. Der mangler endelig accept fra finansieringsgiver af 1. prioriteten.
Samtlige investorer er efter generalforsamlingen godkendt af finansieringsgiver.

Ad 3.

MKJ orienterede om, at der er flere forskellige muligheder for ejerkredsen for optagelse af lån. Eksempelvis i DKR og lån med variabel rente. Der er også mulighed for at lave en finansiering i CHFR. Renten er ca. 2 % lavere ift. DKR, ulempen er at man løber en valutarisiko. Roskilde Bank kan ikke rådgive til at optage lån i CHFR da man mener risikoen er for stor for valutatab. Anbefalingen er således, at ejerkredsen fortsætter med dansk valuta – og evt. senere konverterer til CHFR når valutakursen er mere gunstig end nu. Generalforsamlingen besluttede at sats på det sikre og først tage finansieringen op igen til næste generalforsamling og fortsætte med det forudsatte lån med variabel rente i DKR. Ejerkredsen vil blive orienteret om den endelige 1. prioritet.

Nybolig erhverv har besigtiget ejendommene og de har lavet en fordeling af købesummen. Denne vurdering er sendt til Skat i forbindelse med forhåndsregistreringen/tilsagn.

Ad 4.

MKJ orienterede om, at den bestående dækning er udvidet i forhold til den normale lovpligtige dækning. Normalvis tegnes kun den lovpligtige forsikring. Udgiften til den udvidede dækning er indregnet i prospektet og derfor kan der opnås en besparelse på ca. kr. 13.000 hvis den udvidede dækning ikke fortsættes. Generalforsamlingen besluttede, at ændre forsikringen til standard dækning og udgiften nedsættes med kr. ca. 13.000 p.a. MKJ gennemgik forskellene på standard dækningen i forhold til den udvidede dækning. Den udvidede dækning indeholder blandt andet udvidet rørskadeforsikring, byggesyn hvert 5. år samt en mindre forskel på selvrisko. Før forsikringen ændres skal det sikres, at ejerkredsen ikke får en længere bindingsperiode.

Hvis udbyder indhenter nyt tilbud hos Topdanmark skal ejerkredsen sikres mod at de ikke bindes i en periode til Topdanmark. Der arbejdes med Willis forsikringsmæglersekselskab for at finde den bedste pris og dækning. Der kan gå både 3 og 4 måneder før tilbud kan forelægges.

Ad 5.

Taget på ejendommen i lkast er skiftet – det drejer sig om ca. 1200 kvm. Og lejerne er tilfredse med resultatet.

Alle lejere har betalt leje rettidigt, og alle lejere bliver reguleret jf. nettoprisindekset pr. 01.01.2008 jf. lejekontrakterne. Kopi af varslingerne udleveret til ejerkredsen til orientering.

Rema 1000 har et areal på ca. 350 kvm. som ikke benyttes. Der er derfor udarbejdet en allonge til lejekontrakten med Rema 1000 om at arealet udgår af lejemålet. Rema 1000 skal ikke betale mindre i leje

ERHVERVSGRUPPEN ADMINISTRATION ApS
(tidligere Realgruppen Administration)

trods arealændringen – til gengæld kan arealet afleveres af lejer i nuværende stand til udlejer. Der skal blandt andet udføres en større renovering/udskiftning af gulvet i arealet.

Såfremt Rema 1000 underskriver allongen og dermed afstår den del af lejemålet har ejerkredsen mulighed for at leje arealet ud til en anden lejer jf. allongen enten til markedsleje hvor udlejer forestår istandsættelse, eller en lavere leje hvor lejer forestår istandsættelse.

Generalforsamlingen besluttede at give bestyrelsen fuldmagt til at hyre erhvervs ejendomsmægler til at genudleje arealet hvis Rema 1000 accepterer at arealet udgår.

Flere i ejerkredsen gav udtryk for vigtigheden af, at kvaliteten af arbejdet er i orden.

Det skal være et krav, at det er en autoriseret håndværker som laver gulvet således, at kvaliteten af lejemålet forbliver på et højt niveau.

I tilfælde af at der kommer en potentiel lejer skal udkast til lejeaftale sendes til ejerkredsen for godkendelse - efter flertalsbeslutning.

Ad 6.

Driftsbudget. Vi har haft en mindre rentestigning siden prospektet blev lavet. Skattebesparelsen bliver således en smule større – vi ser det ikke som nødvendigt, at indbetalingerne ændres. Indbetalingerne er nede på 25% og udbyder opfordrer til at hver fortsat indbetaler 25% af skattebesparelsen.

Generalforsamlingen besluttede at fortsætte med driftsbudgettet som anført i prospektmaterialet for både 2007 og 2008. I løbet af december måned vil alle modtage en §55 kildeskatsanmodning, den skal underskrives vedlagt seneste lønseddel og retur til skat. Skattebesparelsen kommer inden beløbet skal indbetales medio februar 2008 såfremt brevet indeholdende kildeskatsanmodningen er poststempelt inden 31. december 2007.

Ad 7.

Der skal vælges 3 i ejerkredsen til bestyrelsen som er bestyrelse for både komplimentarselskabet og K/S'et. MKJ orienterede om arbejdet som bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen skal underskrive regnskab og andre dokumenter på K/S'ets vegne (skøde, lånedokumenter m.m.). Peter Mortensen, Jørn Andersen og Lars Juel Nielsen blev valgt til bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerede sig herefter med Jørn Andersen som formand.

Ad 8.

Generalforsamlingen valgte BDO som revisor.

Ad 9.

Der er mulighed for at regulere Vestbyens bageri til markedsleje. Bageriet fremstår flot og lejer har selv foretaget en del forbedringer. Lejekontrakten giver mulighed for at regulere til markedslejeniveau. Der er ingen tvivl om, at lejer betaler under markedslejeniveau.

Generalforsamlingen besluttede, at bestyrelsen gives fuldmagt til at indgå en dialog omkring det evt. ledige lejemål – indtil videre sker der ikke noget omkring markedsleje vedr. Vestbyens bageri før tidligst indtil næste generalforsamling.

Ad 10.

Intet.

Sammen med referat fremsendes oversigt over ejerkredsen med telefon og mailadresse.

MKJ afsluttede med tak for god ro og orden.

Rasmus Mühlebach-Hermansen, udbyder
Projektudvikler

Tanja Staal
Ejendomsadministrator

ERHVERVSGRUPPEN ADMINISTRATION ApS
(tidligere Realgruppen Administration)