

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Melsungen
mandag d. 8. maj 2017, kl. 16.30
Studsgade 44, 8000 Århus C**

På den ordinære generalforsamling 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 budget for det kommende regnskabsår til godkendelse
5. Finansieringsforhold
6. Bestyrelseshonorar på 40.000
7. Valg af bestyrelse samt valg af formand
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af d. 30. marts 2017 og således indkaldt med lovlig varsel og dermed er beslutningsdygtig.

På den ordinære generalforsamling var følgende kommanditister til stede:

Morten Ballum Lind Birkebæk (MB)
Per Flaaten (PF)
Bodil Toft-Hansen på vegne af Ole Toft-Hansen (via telefon)
Dennis Søgaard Andersen
Karin Nielsen
Joachim Schiødtz (JS)

Der var modtaget afbud fra:

Christoph Nørgaard
Lars Horsbøl

Der var afgivet følgende fuldmagt: Christoph til MB og Lars Horsbøl til PF

Michael Thodsen (MT) og Henrik Mensch (HM) var til stede som repræsentanter for selskabets administrator, Nova Group ApS.

1. Valg af dirigent og referent

PF blev valgt til dirigent.

MT blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Administrators beretning:

Ejendommen er generelt i fin drift.

Der har været noget dialog med lejeren "Müller" angående den sikkerhedsmæssig afskærmning af rulletrappen. Der er kommet nye skærpede krav de senere år som Müller har ønsket at opgradere til. Da ejendommen ikke er ny er de nye krav dog ikke umiddelbart gældende for denne rulletrappe/ejendom. Sagen er endnu ikke afklaret og der afventes pt. på et tilbud på hvad det vil koste at opgraderet sikkerheden på rulletrappen til de nugældende sikkerhedskrav.

På baggrund af stigningen i det tyske forbrugerindeks lykkedes at få gennemført en lejeforhøjelse på begge lejermål i ejendommen pr. 1/1 2017. Begge lejere har accepteret disse lejeforhøjelser.

Administrator henviste i øvrigt til de løbende udarbejdede kvartalsrapporter.

Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen har afholdt flere møder i årets løb.

Det som primært går igen i den forbindelse er mulighed for refinansiering og hvornår man bør overveje at gøre noget i forhold til hvornår en mulig rentestigning kan komme.

En mulig refinansiering besværliggøres og så af de kort lejekontrakter der vil være på lånene når lånene udløber i 2020 (kontrakt udløb i 2013). En ny fornuftig refinansiering kan derfor være afhængig af at lejekontrakterne bliver forlænget i god tid inden udløb. En anden faktor der kan spille ind i forhold til kontraktforlængelser og refinansiering er det byggeprojekt som er i gang på naboejendommene.

MB følger løbende med i renteutviklingen.

Det blev aftalt at man afventer at Vockeroth vender tilbage med udspil omkring ombygningen og det han gerne vil have K/S Melsungens accept til i den forbindelse, hvorved man vil stå stærkere i en kontraktforhandling med ham. Skulle Vockeroth ikke henvende sig senest 1/1 2018, så vil

bestyrelsen foranledige at der tages kontakt til Vockeroth med henblik på forhandling omkring forlængelse af lejekontrakten.

3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet

MB gennemgik herefter årsrapporten for 2016.

Den aflagte årsrapport er for K/S Melsungen, det 9. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af et indkøbscenter i Melsungen. Endvidere fremgår det at resultatet for 2016 anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets revisor har afgivet en blank påtegning.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 3.014.795 før værdireguleringer, men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2016 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 72.000, tilgodehavender på t.kr. 51. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2016 en likvid beholdning på t.kr. 98 – alt i alt aktiver for t.kr. 72.149.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 39.752. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 32.397. I alt passiver for t.kr. 72.149.

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

Herefter blev bilag til selvangivelse 2016 gennemgået. I denne findes oplysninger til brug for den enkelte kommanditists selvangivelse. Det blev bemærket at opgørelsen er gældende for en 1 andel, hvorfor investorer selv skal gange op med det antal andele der ejes. Ved beregning af det individuelle resultat kan egne omkostninger medtages ex. renter på investortilån, km-godtgørelse, revisor o.l.

Rubrik 147 vedrørende virksomhedsordningen skal udfyldes.

Herefter blev årsrapporten for komplementarselskabet gennemgået. Årsrapporten blev godkendt.

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

Brugernavn: MEL

Password: 31066328

4. Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse

Investorbudgettet for 2017 blev udleveret og gennemgået. Der er nogle ændring i forhold til det budget der blev udsendt til alle ejere i december 2016. Primært pga. indekseringen af lejeindtægterne.

Ejendommens driftsbudget

Forventet

Ar	2017
Lejeindtægter	4.256.928
Driftsomkostninger	500.000
Resultat før renter	3.756.928
Renteindtægter	1.000
Renteudgifter	543.419
Driftsresultat (excl. afskr. og værdireg.)	3.214.509

Investorbudget (10%), kontant

Forventet

Ar	2017
Resultat før renter	375.693
Afskrivninger	-232.850
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	142.843
Renteudgifter fra selskab	-54.342
Renter fra personlige lån vedr. virksomhed *)	0
Renteudgift, vedr. virk. (felt 488 vedr. forskudsreg)	-54.342
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100
Skatteresultat	88.601
Skatteprocent	51,5%
Skattebesparelse/betaling	-45.629
Investorindskud	0
Ind/udbetaling til projekt	0

*) Renteudgifter vedrørende personlige lån i tilknytning til selskabet indsættes her så de samlede renter der forskudsregistreres i felt 488 også indeholder disse renter.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

5. Finansieringsforhold

MB orienterede om det nuværende renteniveau. Renten ligger pt. på 1,7%, hvoraf marginalen udgør 1,7%.

PT. holdes der fast i den nuværende finansiering.

Der henvises i øvrigt til bestyrelsens beretning under pkt. 2

6. Bestyrelshonorar på 40.000

Det forslåede honorar til bestyrelsen blev godkendt. Bestyrelsen fordeler selv beløbet.

7. Valg af bestyrelse samt valg af formand

Den siddende bestyrelse:

Per Flaaten	(Formand)
Morten Ballum Birkebæk	(Bestyrelsesmedlem)
Joachim Schiødtz	(Bestyrelsesmedlem)

Bestyrelsen blev genvalgt.

Herudover valgtes Per Flaaten enstemmigt til direktion for komplementarseiskabet.

8. Valg af revisor

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev foreslået.

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev valgt.

9. Eventuelt

Ingen yderligere punkter til behandling.

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

Referatet godkendt: 16 / 5 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Per Flæske". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath.

Dirigent