

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Hamburger Str., Perleberg
mandag den 8. maj 2017, kl. 12.15
Studsgade 44, 8000 Århus C**

På generalforsamlingen er 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. Status på udvidelsesprojektet af Netto
6. Valg af 3 kommanditister til bestyrelse
7. Valg af selskabets revisor
8. Eventuelt

Henrik Mensch (CEO, Nova Group ApS) bød velkommen til generalforsamlingen.

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 21. april 2017 og således indkaldt med lovlige varsel og er dermed beslutningsdygtig

Der var følgende kommanditister til stede:

Henrik Mensch (HM)
Joachim Schiødtz (JS)
Brian Hvolbøl Mikkelsen
Mikael Sønderby Pedersen

Der var modtaget afbud fra:

Ann Høst
Jesper Andersson
Sanne Jul Jensen

Der var afgivet fuldmagt af: Ingen

Henrik Mensch (HM) samt Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentanter for administrator, Nova Group ApS. Herudover deltog ejendomsadministrator Ewald Mensch.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

HM blev valgt som dirigent.

MT blev valgt til referent.

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

Administrators beretning:

EVM fremlagde beretningen om ejendommens drift fra den tyske administrator. Der blev bl.a. henvist til den netop fremsendte kvartalsrapport.

Tilbygningen/ombygningen er færdig og ejendommen er i fuld drift. Alle mangler omkring Netto af betydning er udbedret.

Der er pt. nogle problemer med flisebelægningen ved spillehallen. En del af belægningen trænger til udskiftning bl.a. pga. at rødder fra træerne som flytter på fliseme. EVM indhenter tilbud på dette og vender tilbage med dette til bestyrelsen.

Der blev for nyligt modtaget et købstilbud på euro 2.950.000 på ejendommen. Prisen virker som en rigtig god pris på ejendommen, men da den potentielle køber ikke var interesseret i at overtage den nuværende finansiering i Tyskland vurderes dette ikke at være noget som giver mening at arbejde videre med da strafrenten i den tyske bank er alt for høj ved førtidsindfrielse.

Endvidere henvises til de løbende fremsendte kvartalsrapporter i 2016.

Bestyrelsens beretning:

Bestyrelse kunne oplyse at de har brugt meget tid i årets løb i forbindelse ovenstående proces omkring udvidelsen. Udover de kommentarer bestyrelsen hvad suppleret med i forbindelse med EVM gennemgang fremlagde JS følgende:

Der har i perioder været afholdt bestyrelsesmøder med 2 – 3 uges mellemrum.

De væsentligste arbejder har naturligvis vedrørt ombygningen af Netto. Hertil kommer refinansieringen af ejendommen/byggelånet i VR-bank.

Herudover har der også været brugt tid vedrørende et muligt salg af ejendommen.

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 2016.

Den aflagte årsrapport for K/S Hamburger Str., Perleberg er det 12. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendom beliggende på Hamburger Str. i Perleberg. Endvidere oplyses det at årets samlede resultat betragtes som forventet og tilfredsstillende.

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 -23 før værdiregulering af ejendomme men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2016 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 21.962, tilgodehavender på t.kr. 856. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2016 en likvid beholdning på t.kr. 980 – alt i alt aktiver for t.kr. 23.798.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 6.410. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr 15.825 og de kortfristede t.kr. 1.563. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 23.798.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået.

Endvidere blev opgørelsen af den skattepligtige indkomst gennemgået. I denne findes oplysninger til brug for den enkelte kommanditists selvangivelse. Det blev bemærket at opgørelsen er gældende for en 1 andel, hvorfor hver enkelt investor skal huske at tage højde for antallet af andele.

Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes og anføres i rubrik 117. Har man egne afholdte udgifter til f.eks. revisor skal disse fratrækkes i felt 111.

Der blev udleveret en oversigt over udviklingen i forhold til sidste år.

Ejendommens resultat 2016

	Realiseret	Realiseret	Forskel
År	2016	2015	
Lejeindtægter	1.080.886	1.028.085	52.801
Driftsomkostninger	449.522	307.855	141.667
Resultat før renter	631.364	720.230	-88.866
Renteindtægter	91.864	36	91.828
Renteudgifter	745.753	456.532	289.221
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-22.525	263.734	-286.259

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev besluttet at årets resultat overføres.

Årsrapporten blev godkendt for såvel K/S som komplementarselskabet.

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

Budgettet for 2017 blev gennemgået

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Forventet	Forskel
År	2017	2016	
Lejeindtægter	1.614.715	1.223.928	390.787
Driftsomkostninger	450.000	750.000	-300.000
Resultat før renter	1.164.715	473.928	690.787
Renteindtægter	1.000	1.000	0
Renteudgifter	539.652	489.286	50.366
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	626.063	-14.358	640.421

Investorbudget (10%), kontant			
	Forventet	Forventet	Forskel
År	2017	2016	
Resultat før renter	116.472	47.393	69.079
Afskrivninger	-74.142	-75.647	1.505
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	42.330	-28.254	70.584
Renteudgift, selskab	-53.965	-48.929	-5.037
Renteudgift, nyt investoriån (resthæftelse *)	-9.988	-11.475	1.488
Renteudgift i alt (felt 488 vedr. forskudsreg)	-63.953	-60.404	-3.549
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	100	0
Skatteresultat	-21.523	-88.558	67.035
Skatteprocent	56,4%	56,4%	0
Skattebesparelse/betaling	12.139	49.947	-37.808
Investorindskud	0	0	0
Ind/udbetaling til projekt	0	0	0
Likviditet	12.139	49.947	-37.808

I ovenstående investorbudget er der indeholdt anslåede renter for det investoriån som er blevet trukket ud af selskabet i forbindelse med indfrielsen af resthæftelsen. For at kunne bruge vedlagte budget korrekt i forskudsregistreringen er vigtigt at tjekke at disse private renter er korrekt medtaget.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

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

Administrationsvederlag til bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslog, at der pga. det bestyrelsesarbejde der har været foretaget i forbindelse med bankforhandlingerne, udvidelse af Netto og det arbejde og ansvar som bestyrelsen generelt har påtaget sig, udbetales et honorar på kr. 150.000 til deling i bestyrelsen.

Beløb blev godkendt og vedtaget af generalforsamlingen.

Eksternt administrationsselskab:

Der er ikke behov for et sådant.

Ad. 5 – Status på udvidelsesprojektet af Netto

Der henvises til administrators beretning under pkt. 2.

EVM gennemgik det endelige byggeregnskab. Byggeregnskabet vist en samlet besparelse på ca. € 55.000 i forhold til det oprindelige byggebudget. Hvilket naturligvis var meget tilfredsstillende. Byggeregnskabet fremsendes sammen med referatet.

Herudover kunne det oplyses at efter at alle regninger vedrørende ombygningen er betalt og alt tysk moms er kommet retur har været muligt at overføre € 130.000 til Danmark i overskudslikviditet fra den tyske refinansiering/byggebelaaning.

Bestyrelsen tager stilling til hvad der skal ske med denne overskudslikviditet.

Ad. 6 – Valg af 3 kommanditister til bestyrelse

Den siddende bestyrelse:

Joachim Schiødtz	(formand)
Brian Hvolbøl Mikkelsen	(bestyrelsesmedlem)
Henrik Mensch	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Herudover valgtes Joachim Schiødtz enstemmigt til direktion for komplementarselskabet.

Ad. 7 - Valg af selskabets revisor

AROS revision blev foreslået.

AROS revision blev valgt.

Ad. 8 - Eventuelt

Der var ingen yderligere punkter.

HIM takkede for god ro og orden, hvorefter han hævede generalforsamlingen.

Arhus d. 8,5 2017


Dingent