

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Melsungen
Tirsdag d. 3. maj 2016, 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. Bestyrelsesløshonorar 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. 13. april 2016 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)
Joachim Schiødtz (JS) (via skype)
Bodil Toft-Hansen på vegne af Ole Toft-Hansen

Der var modtaget afbud fra:

Christoph Nørgaard
Dennis Søgaard
Lars Horsbøl
Karin Nielsen

Der var afgivet følgende fuldmagt: Christoph Nørgaard havde givet fuldmagt til Morten Ballum Lind Birkebæk. Karin Nielsen og Lars Horsbøl havde givet fuldmagt til Per Flaaten. Ole Toft-Hansen havde givet fuldmagt til Bodil Toft-Hansen.

Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentant 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. Det har dog været lidt problemer med varmeanlæg, rulletrappe og vareelevator i ejendommen som har givet anledning til noget vedligeholdelse.

Administrator henviste i øvrigt til det løbende udarbejdede kvartalsrapporter.

Bestyrelsens beretning.

I efteråret blev der brugt noget arbejde på en henvendelse til en lokal sparekasse i Melsungen vedrørende mulig ny belåning i ejendommen. Tilbuddet var dog ikke attraktivt nok, primært pga. af den skrappe afdragsprofil der forhindrede tilstrækkeligt store udlodninger til ejerne. Der bliver fulgt op på denne kontrakt ultimo 2016 for at se om forholdene har ændret sig til det bedre.

Der blev også i året modtaget et konkret købstilbud fra en lokal mand fra Melsungen. Tilbuddet blev dog straks afvist af bestyrelsen da det ikke var attraktivt nok.

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 2015.

Den aflagte årsrapport er for K/S Melsungen, det 8. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af et indkøbscenter i Melsungen. Endvidere fremgår det at resultatet for 2015 anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets revisor har afgivet en blank påtegning.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 2.823.196 før værdireguleringer, men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2015 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 68.000, tilgodehavender på t.kr. 220. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2015 en likvid beholdning på t.kr. 134 – alt i alt aktiver for t.kr. 68.354.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 32.576. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 33.778. I alt passiver for t.kr. 68.354.

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

Herefter blev bilag til selvangivelse 2015 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 investorelån, 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 2015 blev udleveret og gennemgået. Der er ingen ændring i forhold til det budget der blev udsendt til alle ejere i januar 2016.

Ejendommens driftsbudget

Forventet

Ar	2016
Lejeindtægter	3.983.000
Driftsomkostninger	430.000
Resultat før renter	3.553.000
Renteindtægter	1.000
Renteudgifter	560.533
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	2.993.467

Investorbudget (10%), kontant

Forventet

År	2016
Resultat før renter	355.300
Afskrivninger	-232.850
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	122.450
Renteudgifter fra selskab	-56.053
Renter fra personlige lån vedr. virksomhed *)	0
Renteudgift, vedr. virk. (felt 488 vedr. forskudsreg)	-56.053
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100
Skatteresultat	66.497
Skatteprocent	51,5%
Skattebesparelse/betaling	-34.246
Investorindskud	0
Ind/udbetaling til projekt	0
Likviditet	-34.246

*) Renteudgifter vedrørende personlige lån i tilknytning til selskabet indsættes her så de samlede renter der forskudsregisteres 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%. Bestyrelsen gav i den forbindelse udtryk for at man burde se tiden an til næste generalforsamling i forhold til mulighed for at fastlåse renten. Der var ingen indvendinger til dette blandt de fremmødte.

Der er ca. 4 år tilbage af finansieringen af det nuværende lån. Et muligt problem som selskabet kan stå overfor i den forbindelse er når lånet skal refinansieres om 4 år, så er der kun 3 år tilbage af lejekontrakterne.

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 komplementarselskabet.

8. Valg af revisor

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev foreslået.

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev valgt.

9. Eventuelt

JS har via sin bror kontakt til nogle potentielle pengestærke køber til ejendommen. Muligheden for et salg til en mulig køber blev diskuteret. MBs holdning er at en salgspris skal op i nærheden af ca. € 10 mio. før det bliver attraktivt. Det blev aftalt at JS går videre med denne kontakt og indikere en salgspris i omegnen af € 10 mio.

Jf. problematikken under pkt. 5 omkring refinansieringen af selskabets lån, så vil bestyrelsen i det kommende år arbejde på en strategi for forlængelse af eksisterende lejer med henblik på mulig refinansiering / salg af ejendommen. Bestyrelsen vil præsentere denne plan på næste års generalforsamling.

Hvad er kan lokke en lejer til at underskrive en førtidig forlængelse af et lejemål blev vendt. I den forbindelse kunne det være en ide at lokke lidt med engangsinvesteringer. Da de ikke umiddelbart koster noget på det fremtidige lejeindtægter hvilket er med til at holde prisen på ejendommen oppe.

Ingen yderligere punkter til behandling.

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

Referatet godkendt: 11/10/2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. F. Keef', written over a horizontal line.

Dirigent