

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i  
K/S Hamburger Str., Perleberg  
onsdag den 18. november 2015, kl. 12.00  
Studsgade 44, 8000 Århus C**

På generalforsamlingen er nedenstående punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens redegørelse for status på projektet (butiksudvidelsen) samt finansieringen.
3. Godkendelse af projektet og finansieringen.
4. Fuldmagt til at bestyrelsen og/eller administrator kan underskrive alle nødvendige dokumenter, pantsætning samt øvrige dokumenter relateret til optagelse af byggekrediten, forudsat at denne stilles til rådighed af Vestjysk Bank.
5. Fuldmagt til at tysk administrator kan indgå entreprisekontrakt og allonge til lejekontrakten med Netto i forbindelse udvidelsen.
6. Fuldmagt til at bestyrelsen kan indgå aftale om refinansiering af 1. prioriteten i Tyskland, såfremt denne kan forhøjes.
7. Fuldmagt til at administrator / bestyrelsen kan påbegynde indhentelse af tilbud på salg af ejendommen.
8. Eventuelt

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 4. november 2015 og således indkaldt med lovlig 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  
Frank Folerdsen  
Jesper Andersson  
Sanne Jul Jensen  
Jacob Axel Knudsen

Der er afgivet skriftlig fuldmagt til JS fra Sanne Jul Jensen, Jesper Andersson, Jacob Axel Knudsen, Frank Folerdsen og Ann Høst.

For så vidt angår fuldmagten fra Jesper Grøne Andersson, var denne betinget af, at en godkendelse af pkt. 3, 4, og 5 ikke ville medføre yderligere indbetalinger til selskabet.

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

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

HM blev valgt som dirigent.

MT blev valgt til referent.

#### **Ad. 2 - Bestyrelsens redegørelse for status på projektet (butiksudvidelsen) samt finansieringen.**

JS redegjorde for det langstrakte forløb som selskabet har været igennem vedrørende projektudvidelsen af Netto som har forløbet i over 2 år efter at Netto henvendte sig med ønske om en udvidelse af deres butiksareal. EWM og HM supplerede løbende i forbindelse med denne gennemgang.

Efter foreløbige forhandlinger med Netto skulle udvidelsen godkendes af kommunen i byrådet. Denne proces strakte sig over lang tid og først herefter kunne man bygge at indhente byggetilladelse, lave statiske beregning og brandteknisk gennemgang af ejendommen.

Herudover har der været henvendelse og forhandlinger med flere entreprenørfirmaer, da det oprindelige forventede prisniveau steg væsentlig i løbet af processen grundet stigende priser på materiale og den generelle stigning byggeaktivitet i Tyskland der gør at entreprenørfirmaerne kan presse prisen op ad.

Endvidere kom Netto i projektføreløbet med en række krav til forbedringer og fornyelse af den eksisterende bygning, således som bestyrelsen har redegjort for i den redegørelse kommanditisterne modtog sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Disse – sammenholdt med ovenstående prisstigninger – bevirkede at den tilbudte kredit fra VB på kr.

5.000.000 ikke var tilstrækkelig til at projektet kunne gennemføres inden for den bevilligede ramme.

Primo november 2015 har vi modtaget den betingede byggetilladelse til projekt fra kommunen.

Næste skridt i processen er nu at tillægget til lejekontrakten med Netto forhandles færdig og underskrives. Der mangler i det store hele kun mindre detaljer, da der er enighed om alle væsentlige elementer i aftalen.

Endvidere skal entreprisekontrakten med Kessler Bau færdiggøres og underskrives.

Sideløbende med byggeprojektet er der kigget på og forhandlet vedrørende finansieringen af udvidelsen. Oprindeligt blev der bevilget et byggelån på kr. 5 mio. af Vestjysk Bank, men da ombygningen er blevet dyre end det oprindeligt budgetteret har det være nødvendigt at gennemgå en ny proces angående dette hvor finansieringsbehovet er på kr. 6,2 mio. Der er ikke modtaget endeligt godkendende af dette lånebeløb fra Vestjysk Bank endnu, men det forventes at de vil stille den finansiering til rådighed for opbygningen på følgende vilkår:

- Rente 7% (ikke fast)
- Afvikling over 15 år
- Kautions fra kommanditisterne i byggeperioden på 50% af kreditten.

Administrator har ligeledes forhandlet med tyske pengeinstitutter vedrørende en mulig tysk finansiering. I den forbindelse er der den 17.11.2015 modtaget et konkret tilbud fra Volks- und Raiffeisenbank Prignitz eG, som tilbyder selskabet følgende finansiering:

- Lån 1.900.000 €
- Rente 2,95% (fast 10 år)
- Afvikling over 15 år som annuitetslån
- Ikke mulighed for ekstraordinære afdrag
- 1% Stiftelsesprovision
- Månedlig ydelse € 13.017

Tilbuddet er stadig så nyt så der er nogle uafklarede punkter som administrator søger afklaret hurtigst muligt, herunder blandt andet om den tyske bank vil tillade en dansk 2. prioritet, da et lån på € 1,9 mio. vil efterlade et behov for en restfinansiering ved Vestjysk Bank på ca. € 320.000.

Det blev besluttet, at administrator skulle forhandle videre med banken med henblik på at få afklaret følgende forhold;

- Forhøjelse af lånebeløb til euro 2.000.000
- Reduktion af stiftelsesprovision til ca 0,5%
- Accept på et efterstående pant til Vestjysk Bank på op til 320.000 euro
- Ønske om at få indført et krav om, at der i tilfælde af salg af ejendommen skal ske accept af debitorskifte, således at lånet ikke forfalder.
- Undersøge om der er moms på finansielle ydelser beskrevet i tilbuddet.

- Evt. få en indikation af beregningsmetoden ved førtidig indfrielse af lånet.
- Evt. forlængelse af acceptfristen
- Påbegyndelse af afdrag skal ske forholdsmæssigt i forhold til (del)udbetaling af lånet.

I øvrigt blev der henvist til den tidligere udsendte redegørelse fra bestyrelsen.

### **Ad. 3 - Godkendelse af projektet og finansieringen.**

Generalforsamlingen godkendte projektet som fremlagt.

For så vidt angår finansieringen blev finansieringspakken fra Vestjysk Bank op til kr. 16,5 mio, gennemgået og godkendt af generalforsamlingen. Endvidere gav generalforsamlingen fuldmagt til at det af bestyrelsen fremlagte og modtagne finansieringstilbud fra Volks- und Raiffeisenbank Prignitz eG accepteres på vegne af kommanditselskabet, under forudsætning af at den samlede ydelse inklusiv restfinansieringen i Vestjysk Bank, ikke kræver yderligere indbetalinger fra kommanditisterne i henhold til de nuværende budgetter.

Bestyrelsen bemyndigedes dermed til at vælge den bedst mulige danske og/eller tyske finansiering for selskabet ud fra de modtagne tilbud og under forudsætning af det budgetmæssigt ikke kræver indbetalinger fra kommanditisterne.

### **Ad. 4 - Fuldmagt til at bestyrelsen og/eller administrator kan underskrive alle nødvendige dokumenter, pantsætning samt øvrige dokumenter relateret til optagelse af byggekreditten, forudsat at denne stilles til rådighed af Vestjysk Bank.**

Fuldmagten blev givet.

### **Ad. 5 – Fuldmagt til at tysk administrator kan indgå entreprisekontrakt og allonge til lejekontrakten med Netto i forbindelse udvidelsen.**

Generalforsamlingen godkendte fuldmagten til administrator under forudsætning af, at en advokat med kendskab til tysk entrepriseret har gennemgået og godkendt entreprisekontrakten forinden denne underskrives.

### **Ad. 6 – Fuldmagt til at bestyrelsen kan indgå aftale om refinansiering af 1. prioriteten i Tyskland, såfremt denne kan forhøjes.**

Godkendt jf. det vedtagne under punkt 3.

### **Ad. 7 - Fuldmagt til at administrator / bestyrelsen kan påbegynde indhentelse af tilbud på salg af ejendommen.**

Efter udvidelsen af Netto med en ny 15 årig lejekontrakt vurderes ejendommen at have en salgspris mellem € 2,7 og 2,9 mio.

Der blev ikke bevilliget fuldmagt til administrator/bestyrelsen. Det blev besluttet at holde fokus på genførelsen af udvidelsen og herunder sikre finansieringen af denne. Punktet tages op på næste ordinære generalforsamling.

Såfremt der skulle komme et eller flere konkrete købstilbud forinden, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan tages stilling til eventuelle købstilbud, dersom bestyrelsen skønner at disse er attraktive nok.

#### **Ad. 8 - Eventuelt**

EWM efterlyste en afklaring af honorering for de mange ydelser og timer som er anvendt på sagen, herunder også forhandling om en finansieringspakke i Tyskland, og som ikke er omfattet af den eller de nuværende administrationsaftaler. Det blev besluttet at bestyrelsen taler om et forslag hertil, og vender tilbage.

Der var ingen yderligere punkter.

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

Århus d. / 2015

---

Dirigent