

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Hamburger Str., Perleberg
fredag den 29. april 2016, kl. 13.45
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. **Status på refinansiering**
 - Herunder accept af personlig kaution fra de enkelte kommanditister vedrørende efterstående lån på max. € 300.000 i Vestjysk Bank
7. **Valg af 3 kommanditister til bestyrelse**
8. **Valg af selskabets revisor**
9. **Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 13. april 2016 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

Der var modtaget afbud fra:

Mikael Sønderby Pedersen
Ann Høst
Jesper Andersson
Sanne Jul Jensen
Jacob Axel Knudsen

Der var afgivet fuldmagt af Jesper Andersson til Henrik Mensch.

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:

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

Ejendommen (inkl. Joker) er i god drift.

Udvidelsesprojektet er nået så langt at der foreligger underskrevet lejekontrakt med Netto og en underskrevet entreprisekontrakt. Der mangler dog stadig afklaring på finansieringen. Herunder afklaring af primære lån i Tyskland og restfinansiering i Vestjysk Bank. Baggrunden for dette skyldes primært den langsommelige sagsbehandling i den tyske Bank (Volks- und Raiffeisenbank Prignitz).

Onsdag den 27/4 modtog selskabet langt om længe lånekontrakten fra Volks- und Raiffeisenbank Prignitz. Der er dog stadig nogle uhensigtsmæssige forhold til det tidligere aftalte som skal afklares:

- Banken har taget transport i betalingen fra Netto på € 100.000. Alt efter hvordan denne transport skal forstås så er det noget som skal ændres.
- Banken forlanger 3% i rente af det beløb som ikke er trukket på kreditten fra 1/7
- Banken får 2,95% i fast rente i 10 år. Herefter forlanger banken en rente på 4,5% + nationalbanken variable rente. Dette virker som en uhensigtsmæssigt høj marginal fra år 11.

- Banken har forudsat at Vestjysk Banks pant i ejendommen slettes

Målet er at der kan laves en aftale med Volks- und Raiffeisenbank Prignitz og låneaftalen kan underskrives efter pinse. Ewald har aftalt møde med banken 6. Maj for bl.a. afklaring af ovenstående uhensigtsmæssige forhold.

Der arbejdes endvidere på en forlængelse med Joker angående hans lejemål. Han er som udgangspunkt meget interesseret i at blive boende.

Administrator er blevet kontakten af en mulig køber til ejendommen som den er nu. Køber vil i såfald selv skulle stå for ombygningen og have risikoen i den forbindelse. Den mulige køber har indikeret en pris på € 2 mio. som ikke er så langt fra ejendommens forventede reelle værdi. MT gennemgik i den forbindelse beregning over eventuelle skattemæssige konsekvenser ved et salg. Det blive aftalt at der skulle finde en hurtig afklaring af om et muligt salg er relevant da der i så fald ikke vil skulle hjemtages et lån i Tyskland. Udover at prisen/vikårne gerne skulle forhandles en anelse op så har køber nogle krav til overdragelsen som muligvis ikke lader sig gøre på en skattemæssig hensigtsmæssig måde for de nuværende ejere.

Endvidere henvises til de løbende fremsendte kvartalsrapporter i 2015.

Bestyrelsens beretning:

Bestyrelse kunne oplyse at de har brugt meget tid i årets løb i forbindelse ovenstående proces omkring udvidelsen. Og havde suppleret med sine kommentarer i forbindelse med EMW's gennemgang.

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 2015.

Den aflagte årsrapport for K/S Hamburger Str., Perleberg er det 11. 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 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 264 før værdiregulering af ejendomme men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2015 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 15.600, tilgodehavender på t.kr. 39. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2015 en likvid beholdning på t.kr. 57 – alt i alt aktiver for t.kr. 15.696.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 5.164. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr 9.813 og de kortfristede t.kr. 719. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 15.696.

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 2015

År	Realiseret	Realiseret	Forskel
	2015	2014	
Lejeindtægter	1.028.085	1.018.737	9.348
Driftsomkostninger	307.855	351.329	-43.474
Resultat før renter	720.230	667.408	52.822
Renteindtægter	36	185	-149
Renteudgifter	456.532	495.811	-39.279
Driftsresultat (excl. afskr. og værdireg.)	263.734	171.782	91.952

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 administrationselskab

Budgettet for 2016 er udarbejdet ud fra den forudsætning af at udvidelsen af Netto gennemføres snarest muligt så Netto vil kunne flytte ind pr. 01.09.2016 og dermed betaler den nye fulde leje herfra. Endvidere at der hjemtages det omtalte lån i Volks- und Raiffeisenbank Pignitz fra og med 01.07.2016.

Ejendommens driftsbudget			
	Forventet	Forventet	Forskel
År	2016	2015	
Lejeindtægter	1.223.928	1.028.360	195.568
Driftsomkostninger	750.000	450.000	300.000
Resultat før renter	473.928	578.360	-104.432
Renteindtægter	1.000	1.000	0
Renteudgifter	489.286	437.510	51.776
Driftsresultat (excl. afskr. og værdireg.)	-14.358	141.850	-156.208

Investorbudget (10%), kontant			
	Forventet	Forventet	Forskel
År	2016	2015	
Resultat før renter	47.393	57.836	-10.443
Afskrivninger	-75.647	-53.147	-22.500
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	-28.254	4.689	-32.943
Renteudgift, selskab	-48.929	-43.751	-5.178
Renteudgift, nyt investorlån (resthæftelse *)	-11.475	-12.750	1.275
Renteudgift i alt (felt 488 vedr. forskudsreg)	-60.404	-56.501	-3.903
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	100	0
Skatteresultat	-88.558	-51.712	-36.846
Skatteprocent	56,4%	56,4%	0
Skattebesparelse/betaling	49.947	29.166	20.781
Investorindskud	0	0	0
Ind/udbetaling til projekt	0	0	0
Likviditet	49.947	29.166	20.781

I ovenstående investorbudget er der indeholdt anslåede renter for det investorlån 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, mulig udvidelse af Netto og det arbejde og ansvar som bestyrelsen generelt har påtaget sig, udbetales et honorar på kr. 60.000 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.

Ad. 6 – Status på refinansiering

Der henvises til administrators beretning under pkt. 2.

Vedrørende restfinansieringen i Vestjysk Bank på ca. € 300.000 efter hjemtagelse af lån på € 2.000.000 i Volks- und Raiffeisenbank Prignitz, har Vestjysk Bank tilkendegivet at der forventes en form for personlig kaution. Det er dog ikke oplyst hvordan denne kaution nærmere vil være udformet, men det må formodes at det er en form for pro rata hæftelse.

Flere kommanditister afviste i den forbindelse at påtage sig nogen kautionsforpligtigelser, idet de bemærkede at resthæftelsen er indfriet og bankens gæld bliver kraftigt reduceret samtidig med at de har oprykkende pantessikkerhed.

Bestyrelsen gjorde det herefter klart, at såfremt banken ville fastholde kravet om kaution, og de enkelte kommanditister ikke ønsker at påtage sig denne kautionsforpligtigelse, kan projektet ikke gennemføres medmindre at der findes en anden form for finansiering uden kaution.

Ad. 7 – Valg af 3 kommanditister til bestyrelse

Den siddende bestyrelse:

Joachim Schiødtz	(formand)
Sanne Jul Jensen	(bestyrelsesmedlem)
Henrik Mensch	(bestyrelsesmedlem)

Da Sanne Jul Jensen ikke havde tydeligt tilkendegivet om hun ønskede genvalgt og da Brian Hvolbøl Mikkelsen gerne ville indtræde i bestyrelsen, blev det vedtaget at Brian skulle erstatte Sanne i bestyrelsen.

Bestyrelsen ser herefter ud som følger:

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

Herudover valgtes Joachim Schiødtz enstemmigt til direktion for komplementarselskabet.

Ad. 8 - Valg af selskabets revisor

AROS revision blev foreslået.

AROS revision blev valgt.

Ad. 9 - Eventuelt

Der var ingen yderligere punkter.

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

Århus d. 29/4 2016



Dirigent