

Referat af ordinær Generalforsamling i K/S Brandenburg Retail I
lørdag d. 20. december 2008 kl. 12.30
Mejlgade 3, 8000 Århus C

På generalforsamlingen var nedenstående punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Vedtagelse af ny dagsorden
3. Bestyrelsens & administrators redegørelse for valutasagen
4. Oplæg til fremtidig valutapolitik & rentepolitik
5. Orientering om ejendommene
6. Indbetalingsforpligtelsen
7. Eventuelt

Troels Poulsen (Mensch & Partnere Invest A/S) bød velkommen til generalforsamlingen.

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved brev af 24. november 2008 og således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede.

Kim Lang Sørensen
Lars Grue Jensen
Hagen Falck Madsen
Rene Eriksen
Peter V Ekstrøm

Der var modtaget afbud fra:

Bettina Stubberup
Miguel Carnerero

Troels Poulsen (TP) og Tina Hansen (TH) var tilstede som repræsentant for administrator, Mensch & Partnere Administration A/S. Desuden var direktør Henrik Mensch tilstede.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

TP blev valgt som dirigent.

TP blev valgt til referent

Ad. 2 – vedtagelse ny dagsorden

Den nye dagsorden blev vedtaget.

Ad. 3 – Bestyrelsens & administrators redegørelse for valutasagen

Bestyrelsesformand Kim Lang Sørensen (KS) lagde ud med en redegørelse af forløbet af valutasagen, herunder møder afholdt med Aarhus Lokalbank og Mensch & Partnere Administration A/S. KS mente at det var et fornuftigt forlig man nu havde fået indgået med banken, hvilket bla. indebærer 3 måneders opsigelse fra begge parter side og efter en uopsigelsesperiode indtil udgangen af 2009.

Lars Grue Jensen var utilfreds med forløbet af sagen og følte ikke at der var orienteret i tilstrækkelig grad.

Der var enighed om at der nu skulle ses fremad, men sikres at der ikke i fremtiden kan opstå et sådant problem.

For fremtiden skal låneomlægninger og lignende accepteres af et flertal af kommanditisterne. Bestyrelsen skal sørge for at indhente accept fra de øvrige kommanditister.

TP beklagede sagen og tilbød at man kunne frigøres af administrationsaftalen såfremt dette var et ønske.

Generalforsamlingen var enige i, at der ikke er mistillid til administrator.

TP takkede bestyrelsen for et godt stykke arbejde i forbindelse med sagen.

Sagen blev herefter kort gennemgået set fra administrators synsvinkel.

Der blev fremlagt en graf vedrørende udviklingen i forholdet CHF/DKK



K/S Brandenburg Retail I

Udviklingen i DKK/CHF i 2008.

Entry kurs 455,12	CHF 3.772.393
Exit kurs 473,92	CHF 3.337.393
Resterende CHF	CHF 385.000

Gældsforøgelse i DKK pba. veksling:	DKK 626.762
Nuværende gældsforøgelse resterende CHF (kurs 4,82)	DKK 103.950

Da CHF én var på sit højeste den 27.10.2008 – kurs 516. – ville dette have medført en gældsforøgelse på DKK 2.031.000

Herefter blev budgetterne sammenlignet med tallene i prospektmaterialet gennemgået:

Ejendommens driftsbudget		Ejendommens driftsbudget		Forskel
År	2008	År	2008	
Lejeindtægter	1.732.303	Lejeindtægter	1.732.303	0
Driftsomkostninger	192.732	Driftsomkostninger	192.732	0
Resultat før renter	1.539.571	Resultat før renter	1.539.571	0
Renteindtægter	12.710	Renteindtægter	30.177	-17.467
Renteudgifter	1.501.436	Renteudgifter	1.350.953	150.483
Kurstab, valuta	626.763	Kurstab, valuta	0	626.763
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-575.918	Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	218.795	-794.713

Som det fremgår forventes et resultat for 2008 t.kr. 794 dårligere end budgetteret. Dette skyldes primært kurstabet, men som det ligeledes fremgår har renteudgiften været t.kr. 150 højere end budgetteret.

Dette skyldes den generelle udvikling i renteniveauet i løbet af driftsåret.

Investorbudget (10%), kontant		Investorbudget (10%), kontant		Forskel
År	2008	År	2008	
Resultat før renter	153.957	Resultat før renter	153.957	0
Afskrivninger	-88.302	Afskrivninger	-82.248	-6.054
Resultat før renter	65.655	Resultat før renter	71.709	-6.054
Renteudgift, selskab	-212.820	Renteudgift, selskab	-135.095	-77.725
Renteindtægt, selskab	1.271	Renteindtægt, selskab	3.018	-1.747
Skatteresultat	-145.894	Skatteresultat	-60.368	-85.526
Skatteprocent	59,70%	Skatteprocent	59,70%	0
Skattebesparelse/betaling	87.098	Skattebesparelse/betaling	36.040	51.058
Investorindskud	0	Investorindskud	0	0
Ind/udbetaling til projekt	43.549	Ind/udbetaling til projekt	18.020	25.529
Likviditet	43.549	Likviditet	18.020	25.529

Da det blev besluttet ikke at foretage investorindbetalinger i forhold til kurstabet bliver investors likviditet i 2008 t.kr. 25 bedre end budgetteret.

Administrator har den 19. december forespurgt på priserne på diverse renter.

Det blev oplyst, at en fast rente i fem år på en swap aftale vil lyde på 3,37 % med tillæg af rentemarginalerne.

En cap-aftale på 5 år med et renteloft på 3,37 % vil lyde på 56 rentepunkter (5 mio. koster 131.000)

KS mener, at man skal afvente med en sådan aftale men være klar til at slå til når renten er på et lavt niveau.

Der er ved brev af 18. december 2008 blev varslet nye rentemarginaler fra Aarhus Lokalbank. Brevet skulle ligeledes være udsendt til kommanditister.

Disse vil fra den 1. januar 2009 hedde:

- | | |
|--------------|-------|
| 1. prioritet | 2,5 % |
| 2. prioritet | 3,5 % |

EURIBOR 3 lød pr. 19. december 2008 på 3,20 %, hvilket ved en uændret markedsrente vil betyde at renten pr. 1. januar 2009 bliver som følger:

- | | | |
|--------------|----------------|--------|
| 1. prioritet | $2,5 + 3,20 =$ | 5,70 % |
| 2. prioritet | $3,5 + 3,20 =$ | 6,70 % |

I prospektmaterialet er der budgetteret med:

- | | |
|--------------|--------|
| 1. prioritet | 5,55 % |
| 2. prioritet | 5,97 % |

Til orientering udgjorde renten på CHF den 19. december 2008 1,20 %.

Administrator vil aftale et møde med Aarhus Lokalbank for en drøftelse af de nye renter hurtigst muligt.

Generalforsamlingen udtrykte ønske om uafhængighed af Aarhus Lokalbank. Administrator vil derfor gå i gang med at se på muligheder for refinansiering af projektet. Man vil tage fat i Hypotekbanker, banker mv. Administrator vil snarest udsende en skrivelse vedr. forslag, priser for ydelsen såfremt man ønsker administrators hjælp hertil mv.

Det blev aftalt at bestyrelsen er bemyndiget til at indgå en swap / cap aftale når projektet er refinansieret.

Med den nuværende finansiering forventes resultatet for 2009 at blive som følger:

Ejendommens driftsbudget		Investorbudget (10%), kontant	
År	2008	År	2008
Lejeindtægter	1.742.000	Resultat før renter	154.927
Driftsomkostninger	192.732	Afskrivninger	-88.302
Resultat før renter	1.549.268	Resultat før renter	66.625
Renteindtægter	5.000	Renteudgift, selskab	135.100
Renteudgifter	1.351.000	Renteindtægt, selskab	500
Kurstab, valuta	0	Skatteresultat	-67.975
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	2.905.268	Skatteprocent	59,70%
		Skattebesparelse/betaling	40.581
		Investorindskud	0
		Ind/udbetaling til projekt	20.291
		Likviditet	20.291

Ad. 4 – Oplæg til fremtidig valutapolitik & rentepolitik

Se punkt 3.

Ad. 5 – Orientering om ejendommene

Nennhauser Damm:

Her er der intet nyt, alt fungerer efter hensigten mht. lejere og lejeindbetalinger. Der er blevet ansat en vicevært til at holde opsyn og for at højne serviceniveauet for lejerne. Han klarer desuden mindre reparationer, således eksterne håndværkere ikke skal tilkaldes.

Berliner Weg:

Pizzariaet, der er under udvidelse med ca. 40 m², forventes færdigt i januar 2009. Lejeren betaler alle omkostninger hertil ca. EUR 60.000,00. Nettolejen er forhøjet til EUR 500,00 pr. mrd mod tidligere EUR 433. Desuden er kontrakten blevet forlænget med 10 år til 2019.

Man har ligeledes her ansat en vicevært.

Det undersøges om der kan udlejes til solcelleanlæg på taget.

Ad.6 - Indbetalingsforpligtigelsen

Mail vedr. indbetaling blev gennemgået af TP. Det blev besluttet at indbetale i forhold hertil.

Ad. 7 - Eventuelt

Peter V Ekstrøm (PE) kom med forslag til at al fremtidig kommunikation skal foregå elektronisk. Dette vil blive et afstemningspunkt til den ordinære generalforsamling, idet det kræver ændring af vedtægterne.

PE sender forslag til ordlyd til administrator.

VIP Login:

Siden findes ved at klikke på "VIP login" øverst i højre hjørne på Mensch & Partnere Invest A/S' hjemmeside:

www.mensch-partnere.dk.

På siden vil man blive bedt om at indtaste brugernavn og adgangskode. For at logge ind på projektets side skal følgende anvendes:

Brugernavn: Brandenburgl

Password: 30365429

Århus d22/12 -2008

Dirigent

