

**Referat af ekstraordinær Generalforsamling i K/S Neumünster**  
**lørdag d. 20. december 2008 kl. 10.00**  
**Mejlgade 3, 8000 Århus C**

På generalforsamlingen var nedenstående punkter på dagsordenen:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Bestyrelsens & administrators redegørelse for valutasagen**
- 3. Oplæg til fremtidig valutapolitik & rentepolitik**
- 4. Orientering om ejendommene**
- 5. 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 samt at generalforsamlingen således er beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede.

Danny Stoker  
Kim Lang Sørensen  
Jens Thomas Lange  
Henrik Mensch  
Jacob Bjørn Mouritsen

Der var modtaget afbud fra:

Daniel Pattersson  
Henrik Lyngsø Christensen  
Kristoffer Hansen  
Lars Horsbøl

Fuldmagt: Der var modtaget fuldmagt fra Kristoffer Hansen til Kim Lang Sørensen  
Der var modtaget mundtlig fuldmagt fra Lars Horsbøl til Jens Thomas Lange

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

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

TP blev valgt som dirigent.

TH blev valgt til referent

#### **Ad. 2 - 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 bl.a. indebærer 3 måneders opsigelse fra begge parter side i stedet for 1 dags opsigelsesvarsel og herudover uopsigelighed indtil udgangen 2009. Der blev udtrykt generel tilfredshed med løsningen.

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

Sagen blev herefter kort gennemgået set fra administrators synsvinkel.

TP fremlagde en graf over udviklingen i CHF:



Udviklingen i DKK/CHF i 2008.

Entry kurs 455,12	CHF 12.513.644
Exit kurs 473,92	CHF 10.364.644
Resterende CHF	CHF 2.149.000

Gældsforøgelse i DKK pba. veksling:	DKK 1.948.553
Nuværende gældsforøgelse resterende CHF (kurs 4,82)	DKK 580.230

Da CHF én var på sit højeste den 27.10.2008 – kurs 516. – ville dette have medført en gældsforøgelse på DKK 6.309.995.

Herefter blev budgetterne sammenlignet med tallene i prospektmaterialet gennemgået:

Det blev bemærket, at der er tale om et estimat, da alle poster ikke er kendte endnu.

<b>Forventet resultat</b>		<b>Prospekt</b>		
<b>Ejendommens driftsbudget</b>		<b>Ejendommens driftsbudget</b>		<b>Forskel</b>
<u>År</u>	<u>2008</u>	<u>År</u>	<u>2008</u>	
Lejeindtægter	5.556.734	Lejeindtægter	5.556.734	0
Driftsomkostninger	630.188	Driftsomkostninger	630.188	0
Resultat før renter	4.926.546	Resultat før renter	4.926.546	0
Renteindtægter	21.995	Renteindtægter	47.046	-25.051
Renteudgifter	4.481.179	Renteudgifter	4.265.328	215.851
Kurstab	1.948.552	Kurstab	0	1.948.552
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-1.481.190	Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	708.263	2.189.453

Som det fremgår forventes et resultat for 2008 t.kr. 2.189 dårligere end budgetteret. Dette skyldes primært kurstabet, men som det ligeledes fremgår forventes renteudgiften at blive t.kr. 215 højere end budgetteret.

Investorbudgettet forventes at blive som følger:

Forventet Investorbudget (10%), kontant		Prospekt Investorbudget (10%), kontant		
År	2008	År	2008	
Resultat før renter	492.655	Resultat før renter	492.655	0
Afskrivninger	-201.068	Afskrivninger	-185.245	-15.823
Resultat før renter	291.587	Resultat før renter	307.409	-15.822
Renteudgift, selskab + kurstab	-642.973	Renteudgift, selskab	-426.533	-216.440
Renteindtægt, selskab	2.200	Renteindtægt, selskab	4.705	-2.505
Skatteresultat	-349.187	Skatteresultat	-114.419	-234.768
Skatteprocent	59,70%	Skatteprocent	59,70%	0
Skattebesparelse/betaling	208.465	Skattebesparelse/betaling	68.308	140.157
Investorindskud	0	Investorindskud	0	0
Ind/udbetaling til projekt	46.067	Ind/udbetaling til projekt	34.154	11.913
Likviditet	162.398	Likviditet	34.154	128.244

Da det blev besluttet ikke at foretage investorindbetalinger i forhold til kurstabet forventes investors likviditet i 2008 at blive bedre end budgetteret.

Til sidst blev der set på budgetterne, såfremt den nuværende finansiering med de varslede marginalstigninger bliver en realitet.

Ejendommens driftsbudget		Investorbudget (10%), kontant	
År	2009	År	2009
Lejeindtægter	5.600.171	Resultat før renter	495.588
Driftsomkostninger	644.367	Afskrivninger	201.068
Resultat før renter	4.955.804	Resultat før renter	294.512
Renteindtægter	10.000	Renteudgift, selskab	419.900
Renteudgifter	4.199.000	Renteindtægt, selskab	1.000
Kurstab	0	Skatteresultat	124.388
Driftsresultat (excl.. afskr. og værdireg.)	766.804	Skatteprocent	59,70%
		Skattebesparelse/betaling	74.259
		Investorindskud	0
		Ind/udbetaling til projekt	37.130
		Likviditet	37.130

### Ad. 3 – Oplæg til fremtidig valutapolitik & rentepolitik

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 Lokalbanc. Brevet skulle ligeledes være udsendt til kommanditister.

Disse vil fra den 1. januar 2009 hedde:

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

Administrator vil aftale et møde med Århus Lokalbanc for en nærmere drøftelse af brevets indhold hurtigst muligt.

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 | 5,75 %  |
| 2. prioritet | 6,057 % |

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

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

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

#### **Ad. 4 – Orientering om ejendommene**

Lejemålet, der tidligere havde ergoterapi, er stadig ikke udlejet og har stået tomt siden 15/11-2008 (242 m<sup>2</sup>, nettoleje EUR 2002,00 mrd). Tysk administrator gør en ihærdig indsats for at finde en ny lejer. Man har opsat skilte på stedet, der annonceres, administrator har endvidere mægler sat på sagen.

Tysk administrator har d. 1/12-2008 ansat en vicevært, således lejerne opnår et bedre serviceniveau, men det giver også en bedre kontrol samt opsyn med ejendommen. Desuden kan

han foretage mindre reparationer således der ikke altid skal bestilles ekstern firma til dette. Omkostningerne hertil betales primært af lejer.

Burger King har ønsket at få malet bygningen udvendig. Dette vil blive gjort i foråret og omkostningerne hertil vil blive ca. EUR 6000,00. Omkostningerne hertil betales af lejer.

Der kom forslag til udlejning af studepladser på torvet foran ejendommen. Dette vil blive videregivet til tysk administrator.

#### **Ad. 5 - Eventuelt**

Der var ønske om en vurdering af ejendommen. KS sender kontaktoplysninger på tysk kontakt 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](http://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: neumunster

Password: 18181818

Århus d. 21/7 2008

Dirigent

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be the name of the signatory.