

**Referat af ordinær generalforsamling i K/S German Retail Property A**  
**Torsdag d. 5. maj 2011 kl. 16.00**  
**Studsgade 44, 8000 Århus C**

På generalforsamlingen 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 den reviderede årsrapport til godkendelse indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**
4. **Fremlæggelse af budget for det kommende år til godkendelse**
5. **Status på refinansiering**
6. **Valg af 3 kommanditister til bestyrelse, samt valg formand**
7. **Valg af revisor**
8. **Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 24. marts 2011 og således indkaldt med lovlig varsel, og dermed er beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Henrik Mensch (HM)  
Erling Kragh-Pedersen  
Jan Porsdal (JP)  
Frank Arvé Christensen  
Bernt Jensen  
Miguel Carnerero (MC)  
Danny Stoker  
Jesper Andersson

Der var modtaget afbud fra:

Steen Kristensen

Tina Hansen (TH) var til stede som repræsentant for selskabets administrator, Nova Group ApS. Desuden var regnskabschef, Michael Thodsen (MT) til stede. Herudover var direktør i Nova Group ApS, Henrik Mensch (HM) samt direktør i Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH, Ewald Mensch (EM) til stede.

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

HM blev valgt som dirigent.

TH blev valgt til referent.

#### **Ad. 2 - Bestyrelsens / administrators beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år**

Kvartalsrapporten for 1. kvartal 2011 blev udleveret og EM fremlagde sin beretning om driften i Tyskland og der henvises hertil. Alle lejere er meget tilfredse med at være i ejendommen. EM fortalte endvidere at administrator har talt med en mægler, som vurderede et salg af ejendommen for god. Dette kunne blive aktuelt såfremt en refinansiering ikke kommer på tale.

Bestyrelsens beretning ved EKP:

EKP henviste til sin udsendte mail og kvartalsrapporten. Der fortaltes om mødet i Lübeck hvor EKP, BJ, ejendommens vicevært, administrator og arkitekten havde deltaget. Man havde her gennemgået arkitektens 5 forslag. Herefter havde bestyrelsen valgt 2 forslag at gå videre med. Arkitekten er pt. ved at undersøge et forhold vedr. en bærende væg, og når dette forhold er opklaret forelægges forslaget for Netto. Herefter tager Netto stilling til en ny lejekontrakt. Såfremt det bliver til en ny aftale er der noget at gå videre med til Coreal Bank med henblik på en refinansiering.

EKP fortalte at såfremt der ikke bliver en ny aftale med Netto, er der en plan B og C. Men dette vil blive taget op såfremt det bliver nødvendigt.

Der arbejdes pt. på at få en 7- årig aftale med en 5- årig option på plads med Netto.

Alle kræfter er sat ind på at finde en ny finansiering, og alle muligheder skal holdes åbne.

#### **Vedrørende investorindbetalinger:**

Her er intet at bemærke.

**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 2010.

Den aflagte årsrapport er for K/S German Retail Property A, det 4. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Fackenburger Allee 52 – 54a, 23554 Lübeck.

Vedrørende den anvendte regnskabspraksis blev det forklaret, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er i år ændret princip omkring indregning af lejers indbetaling af driftsudgifter samt de tilhørende udgifter hertil. Resultatopgørelsen er i 2010 blevet rensset for disse, hvorfor det nu kun er ejendommens egen andel af udgifterne der er indregnet i resultatopgørelsen.

Vedrørende balance måles grunde og bygninger til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Der foretages i regnskabet lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 50 år.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. -1.295.368.

Balancen pr. 31/12 2010 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for kr. 63.161.638, tilgodehavender på kr. 17.363.186 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2010 en likvid beholdning på kr. 221.444 – alt i alt aktiver for kr. 80.746.268.

På passivsiden udgør egenkapitalen kr. 23.108.959 Gældsforpligtelserne udgør kr.57.637.309 Sammenlagt giver det passiver for kr. 80.746.268.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået.

Det blev bemærket at selskabet i år har betalt ejendomsskatter, og da dette ikke har været opkrævet tidligere år, giver dette en likviditetsmæssig forskydning. Næste år forventes udgiften at være ca. 1/3 af i år.

Der var spørgsmål til den stigende udgift til ejendomsadministration. Administrator fremsender specifikation heraf til bestyrelsen.

Generalforsamlingen udbad sig forklaring på den stigende vedligeholdelse af ejendommen. Administrator vender tilbage med forklaring herpå.

Herudover er udgiften til revisor højere end tidligere år. Administrator vender ligeledes tilbage med dette.

EM kommenterede at tabet på tilgodehavender (bageren) er noget mindre end regnskabet viser, da der i 2011 er kommet en tilbagebetaling på ca. kr. 75.000.

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 10 % andel, hvorfor investorer der har en anden andelsstørrelse skal huske at tage højde for dette. For de flestes vedkommende skal tallene ganges med 11,11.

Vedrørende udfyldelse af selvangivelsen henvises der til specifikationerne til årsrapporten side 9. Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes i den marginale indkomst og tillægges i rubrik 117. Endvidere kan egne afholde revisorudgifter m.v. korrigeres i rubrik 111.

Regnskabet blev godkendt under forudsætning af fremlæggelse af ønskede specifikationer.

Der blev udleveret et ark med de realiserede tal sammenholdt med prospektmaterialet.

### Ejendommens resultat 2010

År	Realiseret	Prospekt	Forskel
	2010	2010	
Lejeindtægter	4.147.912	4.227.536	-79.624
Driftsomkostninger	611.530	386.130	225.400
Resultat før renter	3.536.382	3.841.406	-305.024
Renteindtægter	557	38.889	-38.332
Renteudgifter mv.	3.594.890	3.947.535	-352.645
Kursgevinst	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-57.951</b>	<b>-67.240</b>	<b>9.289</b>

For investor med 10 % ser det ud som følger:

#### **Forslag til anvendelse af over/underskud:**

Det blev besluttet at overføre årets overskud.

#### Ad. 4 - Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år

<b>Ejendommens driftsbudget</b>	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Lejeindtægter	4.150.000	4.264.334	-114.334
Driftsomkostninger	650.000	395.307	254.693
Resultat før renter	3.500.000	3.869.027	-369.027
Renteindtægter	15.000	46.278	-31.278
Renteudgifter	4.152.929	3.911.261	241.668
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-637.929</b>	<b>4.044</b>	<b>-641.973</b>

Der blev desuden udleveret investorbudgetter. Budgetterne er lavet for en investor med en ejerandel på 10 %.

<b>Investorbudget (10%), kontant</b>	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Resultat før renter	350.000	386.903	-36.903
Afskrivninger	-208.303	-207.262	-1.041
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	141.697	179.641	-37.944
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-415.293	-391.126	-24.167
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	1.500	4.628	-3.128
Skatteresultat	-272.096	-206.858	-65.238
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	140.129	123.494	16.635
Investorindskud	0	0	0
Ind/udbetaling til projekt	-55.236	-74.096	18.860
Likviditet	84.893	49.398	35.496

Det fremlagte budget gav ikke anledning til ændringer af indbetalingerne.

Såfremt man har finansieret sit indskud skal renteudgiften hertil tillægges "renteudgift selskab". Endvidere henledes opmærksomheden på at flere kommanditister i projektet har en anden ejerandel end 10 %.

Investorbudgettet kan bruges til forskudsregistreringen for 2011.

<b>Likviditetsbudget</b>	Forventet	Prospekt	Forskel
<u>År</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	
Driftsresultat	-637.929	4.044	-641.973
Indbetalinger fra investorer	552.312	740.964	-188.652
Periodens likviditetsvirkning	-85.617	745.008	-830.624
Gæld primo			
1. prioritet	43.026.797	43.000.000	26.797
2. prioritet	14.703.069	16.595.642	-1.892.573
I alt	57.729.866	59.595.642	-1.865.776
Gæld ultimo			
1. prioritet	43.026.797	43.000.000	26.797
2. prioritet	14.788.686	15.850.634	-1.061.949
I alt	57.815.483	58.850.634	-1.035.152

Trækningsretten på 2. prioriteten er d.d. euro 38.232.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

## **Ad. 5 – Status på refinansiering**

Som beskrevet under punkt 2.

EM berettede dog, at der igen er positive tendenser. Efterspørgslen er stor og erhvervsejendomme står i høj kurs. Der er en positiv udvikling i Lübeck. Ejendommen har en god omsætning, der er sket fornyelse af lejekontrakter, og Netto er positive. Derfor bør refinansiering absolut være en mulighed.

Vedr. Coreal Bank så forlanger de mindst en 7 årig lejeaftale med Netto. Netto har udøvet deres 5 årige option, da de er tilfredse med lejemålet, dog vil de meget gerne have mere areal, og dermed de aktuelle udvidelsesplaner.

EM og bestyrelsen har set på en anden mulighed. Såfremt man lukker de mindre butikker i ejendommen, vil dette kunne give Netto de ønskede ekstra m2. Dette vil dog betyde at Netto skal stige i leje fra EUR 11,35 til EUR 11,70 pr m2. Dette er dog en realistisk stigning.

En sådan løsning vil dog tilsvarende betyde at selskabet skal investere i ejendommen uden afkast. Dette vil dog så alt andet lige give en billigere finansiering.

EM pointerede at såfremt Netto skulle vælge at flytte, vil en genudlejning være relativ nem.

Henset til de positive tendenser bør refinansiering være en mulighed.

### **Nuværende finansiering**

EM orienterede kort om den nuværende finansiering;

1. Prioritet: lån med variabel rente i EUR 5.772.000	$1,415 \% + 5,0\% + 0,29\% = 6,705 \%$
2. Prioritet: lån med variabel rente i EUR 2.130.000	$1,415 \% + 7,50\% + 0,29\% = 9,205 \%$

I prospektmaterialet er der budgetteret med 6,30 % på 1. prioriteten (+ 0,405 %) og 7,05 % på 2. prioriteten (+ 2,155 %).

### **Ad. 6 - Valg af 3 kommanditister til bestyrelse**

Siddende bestyrelse:

Erling Kragh Pedersen	(Formand)
Bernt Jensen	(bestyrelsesmedlem)
Danny Stoker	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

### **Ad. 7 - Valg af selskabets revisor**

Kovsted og Skovgaard blev foreslået.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at indhente alternative revisortilbud.

**Ad. 8 – Eventuelt**

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

Århus d. / 2011

---

Dirigent