

**Referat af ordinær generalforsamling i
K/S Hamburger Str., Perleberg
Onsdag den 30. maj 2012, kl. 18.30
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 refinansiering
6. Forslag om at der stiles målrettet mod et salg af ejendommen.
7. Stillingstagen til Allan Christiansens andele.
8. Valg af 3 kommanditister til bestyrelse
9. Valg af selskabets revisor
10. Eventuelt

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 11. maj 2012 og således indkaldt med lovlig varsel og er dermed beslutningsdygtig

Der var følgende kommanditister til stede:

Henrik Mensch (HM)
Jacob Axel Knudsen
Jesper Andersson
Joachim Schiødtz (JS) deltager pr. Skype
Sanne Jul Jensen deltager pr. Skype

Der var modtaget afbud fra:

Brian Hvolbøl Mikkelsen (BHM)
Ann Høst
Michael Sønderby Pedersen

Der er afgivet fuldmagt fra Ann Høst til Joachim Schiødtz.

Henrik Mensch (HM), Jesper Højholdt (JH) samt Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentanter for administrator, Nova Group ApS.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

HM blev valgt som dirigent.

JH blev valgt til referent.

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

HM fremlagde beretningen om ejendommens drift fra den tyske administrator. Denne blev henvist til den netop fremsendte kvartalsrapport.

Pr. 1. april 2012 er der opsat reklameskilte på ejendommen så der fremadrettet kommer en lille ekstra lejeindtægt.

HM og JS fremlagde bestyrelsens beretning:

Bestyrelsen har deltaget i flere møder med Aarhus Lokalbanc i løbet af året, og der er lagt meget tid i dette. Aarhus Lokalbanc (Nu Vestjysk Bank) har krævet resthæftelsen i kommanditselskabet indfriet. Der opfordres i den forbindelse til, at alle prøver at finansiere privatlånet i egen bank. Såfremt dette ikke kan lade sig gøre, kan lånet formentlig tilbydes via Vestjysk Bank.. Pt. er alle i dialog med banken og få mangler stadigvæk at sende sine papir ned til Vestjysk Bank, eller egen bank bortset fra Allan Christiansen. Vestjysk Bank har tilbudt det private lån til en Cibor plus en marginal på 5 % samt en løbetid på 15 år. Det er muligt at enkelte kommanditister kan forhandle en bedre marginal, såfremt der kan stilles yderligere sikkerhed eller såfremt kommanditisten ønsker en afvikling hurtigere end 15 år. Senest 30-06-2012 skal alle dokumenter være indleveret til banken, således at resthæftelsen kan indfries. Såfremt indfrielsen falder endeligt på plads vil marginalrenten blive væsentligt lavere på 1. prioriteten og marginalen vil være fastlåst i 5 år. HM

holder møde med banken d. 31-05-2012. Til brug for servicering af privatlånene vil der blive forhandlet med banken om at der kommer udlodninger fra selskabet

Fremadrettet vil bestyrelsen arbejde for refinansiering når omlægningen/indfrielsen af 2. prioriteten og Allan Christiansens andele er faldet på plads. Ydermere har de banker som bestyrelsen har haft kontakt med, ønsket at restløbetiden på lejekontrakten med Netto var længere. EWM har kontakt til ekspansion chefen for Netto, som bor i Perleberg. Han er dog ikke ansvarlig for butikken i Perleberg, da han hovedsagligt arbejder i Berlin-området, men har tilkendegivet, at Netto har en rigtig god forretning i Perleberg, og at de vil være positivt indstillet overfor en førtidig forlængelse af lejekontrakten.

JS har været i Dialog med Handelsbanken. De virkede interesseret, men fandt belåningen for lille i forhold til hvad de havde forventet.

Der henvises i øvrigt til kvartalsrapporterne for det forgangne år.

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 2011.

Den aflagte årsrapport er for K/S Hamburger Str., Perleberg, det 7. 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 utilfredsstillende pga. de høje renteomkostninger.

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 -582.

Balancen pr. 31/12 2011 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 14.137, tilgodehavender på t.kr. 13.287 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2011 en likvid beholdning på t.kr. 64 – alt i alt aktiver for t.kr. 27.488.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr.13.388. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr 10.000 og de kortfristede t.kr. 4.101. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 27.488.

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 10 % andel, hvorfor investorer der har en anden andelsstørrelse skal huske at tage højde for dette.

Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes og anføres i rubrik 117.

I forbindelse med gennemgangen blev problematik omkring resthæftelsen vendt. Hele stamkapitalen er indregnet i årsrapporten som et tilgodehavende selv om kommanditisterne jf. vedtægterne maksimalt hæfter for kr. 65.000 pr. andel mod en stamkapital på kr. 155.000 pr. andel. Sanne Jul skaffer kontakt til en revisor der tidligere har arbejdet hos Skat, som kan muligvis kan kaste lys over problematikken.

Der blev udleveret en oversigt over udviklingen i forhold til de budgetterede tal i prospektet:

Ejendommens resultat 2011

År	Realiseret	Prospekt	Forskel
	2011	2011	
Lejeindtægter	1.009.181	1.163.655	-154.474
Driftsomkostninger	253.196	218.425	34.771
Resultat før renter	755.985	945.230	-189.245
Renteindtægter	324	40.107	-39.783
Renteudgifter	1.060.362	723.618	336.744
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-304.053	261.719	-565.772

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

År	Forventet	Prospekt	Forskel
	2012	2012	
Lejeindtægter	1.023.630	1.163.655	-140.025
Driftsomkostninger	265.000	221.156	43.844
Resultat før renter	758.630	942.499	-183.869
Renteindtægter	1.000	43.457	-42.457

Renteudgifter	860.158	709.617	150.541
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-100.528	276.339	-376.867

Investorbudget (10 %), kontant			
	Forventet	Prospekt	Forskel
<u>År</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	
Resultat før renter	75.863	94.250	-18.387
Afskrivninger	-53.147	-66.454	13.307
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	22.716	27.796	-5.080
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-86.016	-70.962	-15.054
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	4.346	-4.246
Skatteresultat	-63.200	-38.820	-24.380
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	32.548	23.176	9.372

Budgettet er lavet under forudsætning af at der laves en aftale med Vestjysk Bank om refinansiering af lånene pr. 1.7.2012, hvor 2. prioriteten indfries og trækkes ud som privatlån og der kommer en marginalnedsættelse på begge lån.

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 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 fandt ikke dette nødvendigt.

Såfremt der kommer driftsoverskud vil punktet blive taget op igen.

Eksternt administrationselskab:

Der er ikke behov for et sådant.

Ad. 5 - Status på refinansiering

Der henvises til pkt. 2.

Ad. 6- Forslag om at der stiles målrettet mod et salg af ejendommen.

Først skal Allan Christiansens situation og lejeforlængelserne med b.la. Netto på plads. Et evt. salg vil ikke på nuværende tidspunkt kunne dække de lån som er i ejendommen.

Ad. 7- Stillingstagen til Allan Christiansens andele.

Der er dialog mellem selskabets advokat og Allan Christiansens advokat, som vi har fået tilsendt et ubrugeligt budget af. Allan siger han ingen penge har og oplyser, at der ikke er nogen friværdi i ejerboligen. Dette vil blive afklaret, når kommanditselskabet har tilendebragt inddrivelsen af tilgodehavendet, og huset i sidste ende vil blive solgt via mægler eller tvangsauktion. Selskabet har dog via advokaten tinglyst udlæg i huset for en del af det samlede tilgodehavende. Banken har bedt K/S'et tage stilling til Allans andele, samt fortsætte inddrivelsen af tilgodehavendet.

HM vender tilbage med en status efter mødet med banken.

Ad. 8 – Valg af 3 kommanditister til bestyrelse

Den siddende bestyrelse:

Michael Sønderby Pedersen	(formand)
Joachim Schiødtz	(bestyrelsesmedlem)
Henrik Mensch	(bestyrelsesmedlem)

Sanne Jul Jensen (PE) blev valgt ind i bestyrelsen og Mikael Sønderby Pedersen udtræder i den forbindelse, så bestyrelsen fremadrettet ser ud som følger:

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

Ad. 9 - Valg af selskabets revisor

AROS revision blev foreslået.

AROS revision blev valgt.

Ad. 10 - Eventuelt

Der var ingen yderligere punkter.

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

Århus d. / 2012

Dirigent