

Referat af ordinær generalforsamling i K/S Neumünster A
torsdag d. 30. maj 2013 kl. 13.30
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 det reviderede årsregnskab til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**
- 4. Fremlæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse**
- 5. Status på refinansiering**
- 6. Forslag til bestyrelseshonorar for 2012**
 - Bestyrelsen forslår et samlet honorar til bestyrelse på kr. 120.000 for året 2012.
- 7. Valg af bestyrelse, samt valg af formand**
- 8. Valg af selskabets revisor**
- 9. Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 3. april 2013 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Kim Lang Sørensen (KLS)
Henrik Mensch (HM)
Jakob Mouritsen (JM)
Thomas Brostrøm (via Skype)
Lars Horsbøl
Danny Stoker

Der var modtaget afbud fra:

Henrik Lyngsø Christensen
Kristoffer Hansen
Daniel Patterson (DP)
Jens Thomas Lange (JTL)

Fuldmagt: Der var modtaget fuldmagt fra Daniel Patterson til Thomas Brostrøm og fra Kristoffer Hansen og Jens Thomas Lange til Kim Lang Sørensen.

Jesper Højholdt (JH) var til stede som repræsentant for 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.

JH blev valgt til referent.

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

EM fremlagde beretningen fra den tyske administrator. EM uddelte lejeoversigt over de nuværende og kommende lejere til de fremmødte kommanditister og gennemgik derefter de forskellige lejere, som der var noget relevant på. Der henvises her til tidligere fremsendte kvartalsrapport.

Bestyrelsesformand Kim Lang Sørensen (KLS) fremlagde bestyrelsens beretning. Bestyrelsen har brugt meget tid på hele processen omkring udflytning og indflytning af lejerne samt ombygningerne. Danny har specielt brugt meget tid med Vestjysk bank og forhandlet rentemarginalerne ned, så driften er blevet stabiliseret, hvilket gør at selskabet har et driftsoverskud og derved kan afdrage mere på gælden. Dette bevirker, at en refinansiering i Tyskland vil være nemmere. Henset til gældens størrelse finder KLS det optimalt at beholde ejendommen i en 5-10 årig periode og få tilbagebetalt noget gæld via den positive drift, idet vi ikke har fået afviklet på gælden de seneste år.

Ad. 3 – Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet

MT gennemgik herefter årsrapporten for 2012.

Den aflagte årsrapport er for K/S Neumünster det sjette regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Rendsburger Str. 2-14 & 22-24 i Neumünster. Endvidere fremgår det, at resultatet for 2012 anses som værende utilfredsstillende på baggrund af de høje renter.

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. -130, hvilket er præget af finansielle udgifter på i alt t.kr. - 5.255.

Balancen pr. 31/12 2012 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 82.900, tilgodehavender på t.kr. 345. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2012 en likvid beholdning på t.kr. 407 – alt i alt aktiver for t.kr. 83.652.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 5.002. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 78.650. I alt passiver for t.kr. 83.652.

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 sit investorindskud skal renteudgiften for dette lån tillægges rubrik 117. Udgifter til egen revisor eller lignende korrigeres i rubrik 111.

I forbindelse med gennemgangen af den skattepligtige indkomst blev gennemgået blev problematik omkring fradragskontoen også vendt. Fradragskontoen primo blev i løbet af 2012 nedsat med 3.500.793 pga. en ny dom på området hvoraf det fremgår at projekt- og udbyderhonorar skal fragå fradragskontoen. Dette har medført at fradragskontoen grundet store skattemæssige underskud i tidligere år stort set er opbrugt primo 2012.

For forståelsen af vigtigheden af denne problematik, så kan der ikke opnås fradrag for skattemæssige underskud i selskabet såfremt fradragskontoen er negativ.

Hver kommanditist har i 2012 påtaget sig en personlig kaution i forbindelse med oprettelse af en byggekredit og en driftskredit. Denne kautionforpligtelse kan tillægges fradragskontoen såfremt man ikke har mulighed for regres. Da der jf. lånedokumentet der er indgået med Vestjysk Bank kan være tvivl om regresmuligheden er der lavet et tillæg som nogle har valgt at underskrive og andre ikke. Såfremt dette tillæg ikke er underskrevet er det revisors vurdering at kautionen ikke kan tillægges fradragskontoen, hvorfor de af revisor udarbejde skattemæssige specifikationer skal korrigeres og der kan i så fald ikke opnås fuld fradrag for det skattemæssige underskud i 2012.

Regnskabet for komplementaren ligger på VIP log ind.

Brugernavn: Neumunster

Password: 18181818

Regnskabet blev godkendt.

Årets resultat i forhold til prospektet blev herefter gennemgået:

Ejendommens resultat 2012

	Realiseret	Prospekt	Forskel
<u>År</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	
Lejeindtægter	3.946.894	5.901.590	1.954.696
Driftsomkostninger	1.683.894	673.690	1.010.204
Resultat før renter	2.263.000	5.227.900	2.964.900
Renteindtægter	4.654	88.830	-84.176
Renteudgifter	5.254.579	4.122.823	1.131.756
Kurstab	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-2.986.925	1.193.907	4.180.832

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev vedtaget, at årets resultat overføres.

Ad. 4 – Fremlæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Prospekt	Forskel
<u>År</u>	<u>2013</u>	<u>2013</u>	
Lejeindtægter	4.631.059	5.993.143	1.362.084
Driftsomkostninger	1.115.608	704.347	411.261
Resultat før renter	3.515.451	5.288.796	1.773.345

Renteindtægter	1.000	129.784	-128.784
Renteudgifter	3.081.310	4.012.870	-931.560
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	435.141	1.405.710	-970.569

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Driftsbudgettet foranlediger nedenstående investorbudget.

Investorbudget (10%), kontant	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2013	2013	
Resultat før renter	351.545	528.880	-177.335
Afskrivninger	-177.588	-185.245	7.657
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	173.957	343.635	-169.678
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-308.131	-401.287	93.156
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	12.978	-12.878
Skatteresultat	-134.074	-44.674	-89.400

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" rubrik 488.

Ad. 5 – Status på refinansiering

Thomas Brostrøm kunne fortælle, at han har været i dialog med sparekassen Südholstein og modtaget et finansieringstilbud (se vedhæftede fil). Som supplement til finansieringstilbuddet kan det oplyses at refinansieringshonorar udgør 1% og låneomkostninger udgør 1% af lånebeløbet. Bestyrelsen har haft møde med Vestjysk bank omkring dette refinansieringstilbud. Mødet gik fint, men banken vil ikke opgive deres 2. prioritetspant i ejendommen, som er et krav fra den tyske banks side. Thomas vil ikke gå videre med tilbuddet før bestyrelsen har haft møde med Vestjysk Bank igen. Danny vil stå for kontakten med Vestjysk bank.

Ad. 6 – Forslag til bestyrelshonorar for 2012

Det blev vedtaget af generalforsamlingen, at der udbetales kr. 120.000 i bestyrelshonorar for 2012, som fordeles indbyrdes mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Ad. 7 – Valg af bestyrelse, samt valg af formand

Den siddende bestyrelse:

Kim Lang Sørensen	(Formand)
Jens Thomas Lange	(Bestyrelsesmedlem)
Danny Stoker	(Bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Ad. 8 – Valg af selskabets revisor

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Ad. 9 - Eventuelt

Jacob Mouritsen foreslog at man tegnede en forsikring mod dødsfald, da det evt. kan påvirke selskabet. Jacob undersøger mulighederne og vender tilbage, når der foreligger noget konkret.

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

Århus d. / 2013

Dirigent