

**Referat af ordinær generalforsamling i K/S Neumünster A
mandag d. 14. maj 2012 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. Valg af bestyrelse, samt valg af formand**
- 7. Valg af selskabets revisor**
- 8. Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 7. april 2012 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Kim Lang Sørensen (KLS)
Daniel Patterson (DP)
Henrik Mensch (HM)
Thomas Brostrøm
Danny Stoker
Jakob Mouritsen (JM)
Jens Thomas Lange (JTL)
Lars Horsbøl

Der var modtaget afbud fra:

Henrik Lyngsø Christensen
Kristoffer Hansen

Fuldmagt: Der var modtaget fuldmagt fra Kristoffer Hansen 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. Denne tog udgangspunkt i den netop fremsendte kvartalsrapport.

Der arbejdes i øjeblikket på en lejekontrakt med en kinesisk restaurant om som gerne skal underskrives i næste uge 21, såfremt de accepterer. Det eneste punkt i kontrakten der diskuteres i øjeblikket er et areal afvigelse. Men det burde falde på plads.

Ydermere har et tysk social/renteforsikrings givet udsagn om, at de gerne vil leje 500 m², hvilket EM godt tror, kan lade sig gøre.

Lejesituationen er ok med henvisning til, at 50 %, af de udlejede lokaler er på 10 årige lejekontrakter. Dog er der stadig et par små lokaler, som står i tomgang. Der er forhandlet en 10 årige lejekontakt på plads med Mcfit. Ydermere flytter cykelforhandleren fra 500 m² til 525 m², den dag kontrakten med restauranten falder på plads.

Ewald har etableret kontakt og forhandler i øjeblikket med Volksbank efter mandat fra bestyrelsen.

Der henvises i øvrigt til den udsendte kvartalsrapport.

KLS fremlagde bestyrelsens beretning:

Året har budt på meget arbejde. Det meget arbejde kan deles op i 2, hvilket er driften/tomgangen og forhandlingerne med Aarhus lokalbank.

Forhandlingerne med Aarhus Lokalbank har været angående en refinansiering af 2. prioriteten, hvor resthæftelsen trækkes ud af selskabet som privat lån. Dette indebærer at hver kommanditist får et privatlån på 1,4 mio. pr. 10 % andel i enten Aarhus lokalbank eller egen bank. Aftalen er ikke godkendt endnu, men burde falde på plads hurtigst muligt. Såfremt forhandlingerne falder på plads vil marginalrenten blive mindre på 1. prioriteten og væsentligt mindre på det nye privatlån som ligeledes vil være fastlåst i 5 år og skulle afdrages over 15 år. Til brug for servicering af privatlånene vil der komme udlodninger fra selskabet. Dette tiltag vil gøre forhandlingerne om en refinansiering af 1. prioriteten i en tysk bank bedre.

Herudover er der blevet arbejdet på at få ombygget lokalerne og få udlejet de små lokaler som er i tomgang, hvilket også vil hjælpe på muligheden for en refinansiering.

Dialogen med Volksbank genoptages når kontrakten med den kinesiske restaurant er underskrevet.

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 2011.

Den aflagte årsrapport er for K/S Neumünster det femte 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 2011 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. -3.308, hvilket er præget af finansielle udgifter på i alt t.kr. - 5.563.

Balancen pr. 31/12 2011 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 78.700, tilgodehavender på t.kr. 561. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2011 en likvid beholdning på t.kr. 849 – alt i alt aktiver for t.kr. 80.110.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 3.754. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 76.356. I alt passiver for t.kr. 80.110.

Deponeringen på 50.000 kr. pr 10 % andel som blev indbetalt i sin tid beholder banken, mod en nedskrivning af resthæftelsen i forbindelse med 2. prioriteten løftes ud af selskabet.

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.

Regnskabet for komplementaren ligges på VIP log ind.

Brugernavn: Neumunster
 Password: 18181818

Regnskabet blev godkendt.

Årets resultat i forhold til prospektet blev herefter gennemgået:

Ejendommens resultat 2011

Ar	Realiseret	Prospekt	Forskel
	2011	2011	
Lejeindtægter	4.985.388	5.901.590	-916.202
Driftsomkostninger	1.243.437	673.690	569.747
Resultat før renter	3.741.951	5.227.900	1.485.949
Renteindtægter	201.849	88.830	113.019
Renteudgifter	5.563.457	4.122.823	1.440.634
Driftsresultat (excl. afskr. og værdireg.)	-1.619.657	1.193.907	2.813.564

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev vedtaget, at årets resultat overføres.

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

Ar	Forventet	Prospekt	Forskel
	2012	2012	
Lejeindtægter	4.448.715	5.928.968	1.480.253
Driftsomkostninger	1.009.937	688.848	321.089

Resultat før renter	3.438.778	5.240.120	1.801.342
Renteindtægter	1.000	109.169	-108.169
Renteudgifter	4.145.839	4.069.461	76.378
Driftsresultat (excl., afskr. og værdireg.)	-706.061	1.279.828	1.985.889

Budgettet er udarbejdet under den forudsætning at der finder en refinansiering sted med Århus Lokalbank i henhold til de igangværende forhandlinger.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Driftsbudgettet foranlediger nedenstående investorbudget.

Investorbudget (10 %), kontant			
	Forventet	Prospekt	Forskel
Ar	2012	2012	
Resultat før renter	343.878	524.012	-180.134
Afskrivninger	-201.078	-185.245	-15.833
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	142.800	338.767	-195.967
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-414.584	-406.946	-7.638
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	826	10.917	-10.091
Skatteresultat	-270.958	-57.262	-213.696
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	139.543	34.186	105.358

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

Udover henvisning til punkt 2 kan det nævnes at Hardy Jensen fra Aarhus lokalbank som står for forhandlingerne mangler en vurdering af ejendommen samt en arkitekttegning over ombygningen af restauranten.

Der er pt. ikke den store aktivitet omkring refinansiering i Tyskland, da større lejemaal i ejendommen lige skal falde på plads inden. Der er dog pt. dialog i gang med Volksbank i Neumünster.

Der er en forventning om at refinansieringsprocessen kan speedes op igen i løbet af et par måneder.

Ad. 6 – Valg af bestyrelse, samt valg af formand

Den siddende bestyrelse:

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

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Ad. 7 – Valg af selskabets revisor

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Ad. 8 - Eventuelt


Det blev foreslået fra bestyrelsen side, at der pga. det ekstra arbejde i 2011 skulle udbetales et ekstra honorar på kr. 75.000 udover det i forvejen indregnede honorar på kr. 55.000 i årsrapporten. Det samlede bestyrelseshonorar for 2011 udgør hermed kr. 130.000. Forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsen oplyste endvidere at der pga. det store arbejde der ligeledes må forventes i 2012 også vil komme et forhøjet bestyrelseshonorar for 2012.

Det blev aftalt at forslag til bestyrelseshonorar fremover skal fremgå som et selvstændigt punkt på dagsordenen på den ordinære generalforsamling med forslag fra bestyrelsen til det samlede honorar.

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

Århus d. 14/5 2012


Djrigent
