

**Referat af ordinær generalforsamling  
i K/S Schöneiche A  
Onsdag d. 2. maj 2012 kl. 16.30  
Studsgade 44, 8000 Århus C**

På den ordinære generalforsamling 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 til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**
4. **Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse**
5. **Status på refinansiering**
6. **Valg af 3 kommanditister til bestyrelse, samt valg af formand**
7. **Valg af revisor**  
Eventuelt

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 18. april 2012 og således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Niels H L Nielsen  
Niels Erik Pedersen (NEP)  
Bjarke G. Jensen (telefonisk)

Der var afbud fra:

Sanne Jul Jensen  
Per Hellevik  
Feridoon Jalili  
Jan Porsdal (JP)  
Steen Skals  
Georg Christiansen

Der var modtaget general fuldmagt fra Jan Porsdal, Per Hellevik, Sanne Jul Jensen, Georg Christiansen og Søren Voldum til NEP. Feridoon Jalili havde givet fuldmagt til Niels H L Nielsen.

Jesper Højholdt (JH) 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.

Herudover var selskabets revisor Morten Ballum Birkebæk tilstede.

### **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**

Bestyrelsesformand NEP fremlagde sin beretning om selskabets virksomhed. Ark vedhæftet.

Kvartalsrapporten for 1. kvartal 2012 blev udleveret og EM fremlagde sin beretning.

Lejesituationen med Aldi og Rossmann blev uddybet nærmere. Aldis kontrakt udløb 30.06.2012 men har mod en halv måneds rabat afleveret nøglerne før tid d. 25.03.2012, så selskabet kunne komme i gang med ombygningen. Ombygningsomkostningerne anslås til ca. euro 325.000, hvoraf Rossmann dækker de euro 125.000 jf. nedenstående aftale om lejereduktion. Rossmann flytter umiddelbart ind i lokalerne når ombygningen står færdig, hvilket forventes at blive 01.07.2012. De ville overtage lejemålet med en kontrakt på 10 år og en månedlig leje på 9.000 EUR pr. mdr. Rossmann starter med at betale husleje fra den dag de åbner som forventes at blive 01.07.2012 såfremt dette ikke bliver tilfældet bliver det senest d. 01.09.2012. Tomgangsperiodens længde afhænger af hvor langtid det tager før Rossmann åbner sin forretning. Rossmann har accepteret at investere ca. 125.000 EUR i ombygningsomkostninger mod en lejereduktion på kr. 300. Oprindeligt var der aftalt en månedlig leje på 9.300 euro.

Alle andre lejemål er udlejet.

Hvad angår kloakeringsbidraget på 35.000 EUR anbefaler EM, at der bliver sendt en klage til retten, da det er lavet på et forkert beregningsgrundlag. Problemerne skyldes 3 ting. Det første er en 50 meter linie som er forkert regnet ud ift. papirerne over arealet. Det andet problem er muligheden for at tilslutte sig kloaknettet. Den mulighed er der ikke pt., hvilket gør det helt urimeligt. Det sidste problem er, at nogen har lagt de 2 matrikler sammen, så udregningen bliver væsentlig større, end hvis man havde regnet ud fra et matrikel nummer. Grunden til sammenlægningen er på nuværende tidspunkt uklart, men skyldes sandsynligvis at enten kommune eller vandforsyningen har lagt dem sammen uden selskabet viste det. Det har endvidere vist sig, at den tidligere ejer var bekendt med problemet omkring kloakering og bidrag på tidspunktet for salget af ejendommen,

men har ikke oplyst køber om dette. Sælger har derfor umiddelbart handlet i "ond tro" i forbindelse med salget, hvorfor et erstatningskrav mod sælger umiddelbart vil kunne gøres gældende.. Det blev anslået at advokatombkostningerne til dette vil ligge omkring 3.000-5.000 EUR og tage ca. 2 år for at føre en retssag.

### **Ad. 3 – Fremlæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**

Revisor Morten Ballum Birkebæk fra Aros Statsautoriserede Revisorer I/S gennemgik herefter årsrapporten for 2011.

Den aflagte årsrapport er for K/S Schöneiche A, det 5. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af 2 ejendomme beliggende Hohes Feld 1 a-b og Kalkberger Str. 10-12 i Schöneiche ved Berlin. Endvidere fremgår det at resultatet for 2011 anses som værende utilfredsstillende. Revisoren MBB antyder det ikke går optimalt for selskabet og det er svært at lave en værdiansættelse af ejendommen, så længe der ikke foreligger nogen refinansiering. Den nuværende værdiansættelse vil blive reguleret.

Vedrørende den anvendte regnskabspraksis blev det forklaret at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B.

Udkast til resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. -913.117.

Udkast til balancen pr. 31/12 2011 udgør på aktivsiden materielle anlægsaktiver for kr. 51.334.292, tilgodehavender på kr. 233.342. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2011 en likvid beholdning på kr. 114.712– alt i alt aktiver for kr. 51.682.346.

På passivsiden udgør egenkapitalen kr. 3.059.478. Gældsforpligtelser udgør kr. 48.622.868. Lagt sammen giver det passiver for kr. 51.682.346.

Herefter blev bilag til selvangivelsen gennemgået.

Herefter 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 1 andel, hvorfor investorer der har en anden andelsstørrelse skal huske at tage højde for dette.

I bilag til selvangivelsen fremgår det hvilke rubrikker, der skal udfyldes og med hvad.

Resultatet blev herefter sammenlignet med tallene i prospektet:

#### **Ejendommens resultat 2011**

	Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	

Lejeindtægter	3.518.157	3.695.697	-177.540
Driftsomkostninger	856.394	417.657	438.737
Resultat før renter	2.661.763	3.278.040	-616.277
Renteindtægter	113.390	17.154	96.236
Renteudgifter	3.688.270	2.701.381	986.889
Kurstab	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-913.117</b>	<b>593.813</b>	<b>-1.506.930</b>

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

Regnskabet kunne ikke godkendes på nuværende tidspunkt da ledelsesberetningen ikke kunne gøre færdig og fordi der ikke på nuværende tidspunkt er fundet sikkerhed for finansieringen det kommende år. Det ventes dog at blive godkendt ultimo maj.

Ledelsesberetning færdiggørelse afventer i første omgang mødet mellem NEP og Hardy Jensen fra AAL d. 03.05.2012.

Herefter blev regnskabet for komplementaren gennemgået og dette kunne ligeledes ikke godkendes af generalforsamlingen før der ligger noget konkret fra banken

Den siddende direktion blev genvalgt i komplementarselskabet.

### **Ad. 4 – Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår til godkendelse**

Driftsbudgettet for 2011 blev fremlagt:

<b>Ejendommens driftsbudget</b>	Forventet	Prospekt	Forskel
<b>År</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>	
Lejeindtægter	3.236.025	3.698.275	-462.250
Driftsomkostninger	540.000	427.558	112.442
Resultat før renter	2.696.025	3.270.717	-574.692
Renteindtægter	5.000	21.056	-16.056
Renteudgifter	3.791.452	2.657.610	1.133.842

Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	<b>-1.090.427</b>	<b>634.163</b>	<b>-1.724.590</b>
--	-------------------	----------------	-------------------

Budgettet er lavet under forudsætning af uændrede rente- og marginalsatser. Den nuværende finansiering er som følger:

1. Prioritet: lån med variabel rente i EUR  $0,708\% + 6,25\% + 0,32\% = 7,278\%$
1. Prioritet: lån med variabel rente i CHF  $0,112\% + 6,25\% + 0,88\% = 7,242\%$
2. Prioritet: lån med variabel rente i EUR  $0,708\% + 8,75\% + 0,32\% = 9,778\%$

I prospektmaterialet er der budgetteret med 5,67 % på 1. prioriteten (1,608 %) og 6,17 % på 2. prioriteten (3,608 %). Renten er således pt. højre end budgetteret i prospektet.

Driftsbudgettet vil ændre sig såfremt der laves en aftale med AAL eller selskabets 1. prioritet refinansieres i Tyskland.

Herudover blev investorbudgettet for 2012 gennemgået.

<b>Investorbudget (10%), kontant</b>	Forventet	Prospekt	Forskel
<u>År</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	
Resultat før renter	269.603	327.072	-57.469
Afskrivninger	-126.932	-130.792	3.860
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	142.671	196.280	-53.609
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-379.145	-265.761	-113.384
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	500	2.106	-1.606
Skatteresultat	-235.975	-67.376	-168.599
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	121.527	40.223	81.304
Investorindskud	0	0	0
Ind/udbetaling til projekt	-121.527	-20.112	-101.415
Likviditet	0	20.112	-20.112

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 %.

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

Bestyrelsen har brugt en masse tid på, at finde frem til en 10 årige aftale med Rossmann, som gerne på sigt skulle munde ud i en refinansiering af 1. prioriteten i Tyskland. Den 03.05.2012 holder NEP møde med Hardy Jensen fra AAL i Aalborg omkring en refinansiering af lånene i selskabet. Til mødet med AAL har NEP assistance fra en finansieringsrådgiver fra Kristensen Property, som skal hjælpe K/S'et til den bedst mulige aftale med Aarhus lokalbank. NEP vil indkalde til investormøde så snart der foreligger noget konkret. EM arbejder på nuværende tidspunkt på refinansiering af i Tyskland med Berliner Volksbank.

#### **Ad. 6 – Valg af 3 kommanditister til bestyrelse, samt valg af formand**

Den siddende bestyrelse:

Niels Erik Pedersen	(formand)
Niels Langberg	(bestyrelsesmedlem)
Bjarke Gohr Jensen	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

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

Aros Statsautoriserede Revisorer I/S blev foreslået som revisor for endnu en periode.

Aros Statsautoriserede revisorer I/S blev valgt.

#### **Ad. 8 - Eventuelt**

Honorar til bestyrelsen blev sat til 50.000 kr.

Der var ingen yderlige punkter var til behandling.

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

Århus d. / - 2012

---

Dirigent

*Tillæg fra Niels Erik Petersen*

**Generalforsamling, onsdag den 2.5.2012 kl. 16.30 – K/S Schöneiche**

Biersted, den 27.4.2012

Kære medinvestorer

I har alle set udkast til regnskab for 2011, det er desværre ikke særlig morsom læsning, men er resultatet af de vilkår vores bank Århus Lokalbanc har givet os.

Vi har i løbet af året ikke fået nogen refinansiering af vores projekt, primært pga. den manglende genudlejning af det tidligere ALDI-lejemål. Først her i løbet af foråret 2012 faldt tingene på plads, så vi har lejet ud til ROSSMANN et firma, som er en pendant til MATAS på det danske marked. Det er bestyrelsens vurdering, at den nye kontrakt er det bedst mulige i det marked vi opererer i øjeblikket. Kontrakten giver en mindre nedgang i lejeindtægten, der skal investeres ca. 320.000 euro i ombygning af lokalerne, hvoraf vi skal betale ca. 200.000. Lejeaftalen er på 10 år med mulig forlængelse. Alt i alt et godt lejemål. Det er et godt stykke arbejde Ewald Mensch her har lavet.

Grundlaget for en refinansiering af 1. prioriteten i Tyskland er nu endeligt til stede.

Igennem året og frem til den kommende generalforsamling har bestyrelsen ført intensive drøftelser med Århus Lokalbanc om at få nogle vilkår, der kan sikre en fornuftig drift frem til den kommende refinansiering.

I den forbindelse har bestyrelsen indgået en samarbejdsaftale med Kristensen Properties, Aalborg for at sikre den bedste aftale. Baggrunden for dette samarbejde skal ses i lyset af, at vi i bestyrelsen har følt at vi ikke har haft nogen egentlig støtte i vore mange drøftelser med Århus Lokalbanc omkring refinansiering mv.

Refinansieringen er 2-delt, dels sikring af rimelige vilkår for de eksisterende aftaler +finansiering af ombygning til Rossmann-lejemålet med Aarhus Lokalbanc, hvilket til dato ikke er faldet på plads med nogen vilkår, som vi kan acceptere, vi er bekendt med at Århus Lokalbanc har tilbudt væsentlige bedre vilkår til andre K/Sér, dels en refinansiering i Tyskland af 1. prioriteten og de heraf følgende konsekvenser for 2. prioriteten, hvor Århus Lokalbanc gerne vil have hele 2. prioriteten indfriet, dog mindst resthæftelsen på ca. 6 mio. kr. pr 31.12.2011. De er villige til at finansiere den enkelte investors resthæftelse ud fra en individuel kreditvurdering (med stor fleksibilitet).

Med udgangspunkt i udkast til regnskab for 2011 er det også en nødvendighed med nogle ændringer ellers vil vi stå med en manglende likviditet på langt over 1 mio. kr. i løbet af 2012.

Vi har valgt at gennemføre den ordinære generalforsamling uden fremlæggelse af et færdigt regnskab for 2011, bl.a. at kunne drøfte værdiansættelse af ejendommen på generalforsamlingen sammen med en status på den kommende refinansiering.



For hver måned reduceres den enkeltes investor resthæftelse, hvorfor det også skal med i vore overvejelser, såfremt vi ikke kan få en tilfredsstillende aftale med Århus Lokalbanc, om vi skal overlade projektet til banken med de for banken værende konsekvenser.

Vi vil snarest efter generalforsamlingen indkalde til et investormøde, hvor de nærmere vilkår for refinansiering vil blive drøftet.

Vores revisor Morten Ballum Birkebæk deltager i generalforsamling og det kommende investormøde. Morten har stor erfaring med refinansiering gennem egen deltagelse i et K/S.

Flemming Sørensen, Kristensten Properties deltager i investormødet, der forventes afholdt i Aalborg. Flemming har tilkendegivet at ud fra hans erfaring har Schöneiche en rigtig god beliggenhed og er fuldt udlejet på lange kontrakter, hvilket skulle kunne give grundlag for en god finansiering af projektet fremadrettet, hvilket absolut ikke har været tilfældet indtil nu.

Vi kan konstatere, at vore finansieringsudgifter overstiger vore lejeindtægter, hvilket klart ikke giver grundlag for en rentabel drift, hvilket vi i bestyrelsen håber, at selv Århus Lokalbanc kan forstå.

På bestyrelsens vegne

Niels Erik Pedersen  
Tlf. 2146 4798