

Referat af ordinær Generalforsamling i K/S Bürener Str.  
torsdag d. 8. maj 2008 kl. 17.00  
Åboulevarden 52, 2. sal, 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. 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. Valg af 3 kommanditister til bestyrelse
6. Valg af selskabs revisor
7. Eventuelt

Troels Poulsen (Mensch & Partnere Invest A/S) bød velkommen til generalforsamlingen.

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved brev af 22. april 2008 og således indkaldt med lovlig varsel.

Der var følgende kommanditister til stede.

Martin Kibsgaard  
Henrik Mensch  
Jesper Andersson  
Karl E Ø Kristensen  
Troels Riis Poulsen  
Nicolai Clausen

Der var modtaget afbud fra:

Flemming B Jacobsen  
Thomas Bøgholm  
Jens Thomas Lange

Martin Kibsgaard medbragte fuldmagt fra Thomas Bøgholm.

Troels Poulsen (TP) og Tina Hansen (TH) var tilstede som repræsentanter for administrator, Mensch & Partnere Administration A/S.

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

TP blev valgt som dirigent.

TH blev valgt til referent

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

Projektets tyske administrator har flere gange besøgt ejendommen og kan fortælle at det er et meget velbesøgt center.

#### **EDEKA**

Edeka er som bekendt hovedlejer med en række fremlejekontrakter i sit samlede lejemål. Edeka meddelte forleden lakonisk, at de tilbageleverer lejemål til udendørs "imbiss" (pølsevogn) med virkning fra 1.5.08. Vores ejendomsadministration er p.t. i dialog med Edeka omkring opsigelsesvarsel og fremtidig lejebetaling. I værste fald bortfalder EUR 200,- pr. md. i lejeindtægt. Erfaringen viser, at i mindre centre kan en sådan indbringe EUR 1000 – 1500 pr. måned. Derfor besluttede generalforsamlingen at man selv vil forsøge at finde en ny lejer hertil og dermed få en højere leje end den tidligere leje.

#### **Therapiepraxis/Fysioterapi**

Fysioterapien har siden februar 2007 betalt en mindre husleje som følge af vandskade i klinikken. I stedet for den fastsatte leje på EUR 3.289 netto pr. md. svarende til EUR 9,20 pr. kvm. betaler vi derfor p.t. EUR 2.091,60 pr. md. svarende til EUR 5,85 pr. md. Samlet lejeudstående over tid beløber sig til EUR 22.310,40. Der er i denne forbindelse rettet krav mod sælger af ejendommen og entreprenøren, hvorfor kommanditselskabet meget gerne skulle have den fulde leje når ansvaret er placeret og sagen endeligt afsluttet.

Den finansielle og tekniske løsning af problemerne med vandskade beror på en uafhængig vurdering. Administrators tekniske chef meddelte g.d., at vurderingsmanden først forventer en færdiggørelse af sin rapport i juni måned 2008. Vurderingsmanden er dog opmærksom på sagens hastende karakter.

Fysioterapiklinikken går rigtig godt og lejer er derfor meget interesseret i en udvidelse. I forbindelse med en eventuel udvidelse har indehaveren af klinikken indikeret at der kan laves en ny samlet lejekontrakt med en 10-årig uopsigelsesperiode fra lejers side.

Mulighederne for en udvidelse af klinikken med ca. 130 kvm. diskuteres fortsat. Dette areal står p.t. tomt, og er ikke indgået i budgetterne for køb og drift af ejendommen. Der foreligger et overslag fra arkitekt Wolfgang Rodenheber af 5. maj 2008 over ombygningsudgifter på EUR 72.700 + moms, i alt EUR 86.513. Hvis de ekstra 130 kvm. herefter kan udlejes til ca. EUR 8 pr. kvm/md. vil det medføre en forrentning på 14,4 % af den investerede kapital. Grunden til at det er så bekosteligt at istandsætte er, at lokalet står helt råt.

Der er aftalt møde med fysioterapeuten den 21. maj, hvor administrator udbeder sig mandat til at indgå aftale om udvidelsen, evt. med forhandlingsramme for investering hhv. lejeindtægt. Administrator i Tyskland har stor erfaring med denne slags forhandlinger.

Generalforsamlingen var positivt stemt overfor dette og vedtog, at der skulle sættes forhandlinger i gang. Administrator indhenter derfor 2 – 3 tilbud på ombygningen, som bestyrelsen herefter skal tage stilling til.

### **Informaxx (Computerbutik)**

Lejeren er opsagt og flyttet ud trods de har en uopsigelsesperiode. Der er opstået et tilgodehavende på EUR 9.681,76 i forbindelse med udestående huslejebetalinger. Der er sat en advokat på sagen, der pt. arbejder på at spærre indehaver Marcel Scheffczyks konto for inddrivelse af udestående. Pr. d.d. afventes fogedens tilladelse hertil. Der er dog tale om et mindre lejemål, 111 m<sup>2</sup>.

### **Music & More**

Som efterfølger til Informaxx er udset Music & More v. Hr. Michael Drexhage. Administrationen har udarbejdet et kontraktforslag med lejestart den 1. august 2008 til en månedlig husleje på EUR 900. Til sammenligning var huslejen hidtil EUR 886,40. Hr. Drexhage har mundtligt givet tilsagn og vi forventer snarest at modtage underskrevet kontrakt retur.

Den samlede årlige husleje i projektet med den nye lejer, Music & More indregnet, udgør DKK 4.970.549 mod en budgetteret leje på DKK 4.957.541 – altså en forbedring på DKK 13.008 ift. budget.

Lejemålet ved siden af den tidligere computerbutik står tomt. Der er tale om et helt råt lokale. Generalforsamlingen var enige om, at der hertil skal søges en lejer og istandsættelse skal iværksættes snarest. Det giver et godt indtryk for omgivelserne, at der er istandsatte lokaler til udlejning.

### **Bill boards**

Det bør undersøges hvorvidt man kan udleje flere bill boards og om eksisterende kan opsiges og lejes ud for en højere leje.

### **Ad. 3 - Godkendelse af det reviderede årsregnskab indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**

TP gennemgik herefter årsrapporten for 2007.

Den aflagte årsrapport er for K/S Bürener Str.'s andet regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Bürener Strasse 8 i Osnabrück. Under usædvanlige forhold er der gjort opmærksom på at kommanditselskabet i årets løb har omlagt sit valutalån med en samlet kursgevinst på t.kr. 1.959 til følge. Endvidere fremgår det at resultatet for 2007 anses som værende tilfredsstillende.

Vedrørende den anvendte regnskabspraksis blev det forklaret at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B. Dog er selskabets regnskabspraksis ændret på et punkt i forhold til sidste år, således at stamkapitalen nu indregnes med den indbetalte andel, samt den andel, der endnu ikke er indbetalt. Dette har medført en forhøjelse af egenkapitalen på t.kr. 15.125. 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 t.kr. 1.070, hvilket er præget af de finansielle indtægter på i alt t.kr. 1.993.

Balancen pr. 31/12 2007 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 68.224, tilgodehavender på t.kr. 14.956 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2007 en likvid beholdning på t.kr. 2.193 – alt i alt aktiver for t.kr. 85.383.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 21.047. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 64.123 og de kortfristede t.kr. 212. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 85.383.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået. Endvidere blev opgørelsen af den skattepligtige indkomst gennemgået. I denne findes samtlige 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.

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

Resultatet for 2007 overføres. Det blev dog besluttet, at der foretages en regulering af det for meget indbetalte fra investorerne fra 2007. Reguleringen sker i forhold til indbetalingen for 2008.

***Ad. 4 - Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år, samt fastsættelse af administrationsvederlag til bestyrelse og eventuelt eksternt administrationsselskab***

**Ejendommens driftsbudget**

År	2008
Lejeindtægter	4.970.550
Driftsomkostninger	544.163
Resultat før renter	4.426.387
Renteindtægter	35.000
Renteudgifter	3.954.209
Driftsresultat (excl. afskr. og værdireg.)	507.178

Driftsbudgettet blev vedtaget.

**Administrationsvederlag til bestyrelsen:**

Der er ikke budgetteret med vederlag for bestyrelsesarbejde. Bestyrelsens og generalforsamlingens holdning var, at der ikke skal betales vederlag herfor. Dog vil der selvfølgelig være dækning af ekstraordinære udgifter i forbindelse med arbejdet. I 2008 har der været afholdt bestyrelsesmøde, hvor K/Sét har betalt for en middag til bestyrelsen.

**Eksternt administrationselskab:**

Der er ikke et behov for et sådant.

**Ad. 5 - Valg af 3 kommanditister til bestyrelse**

Siddende bestyrelse blev genvalgt:

Nicolai Clausen	(Formand)
Jens Lange	(bestyrelsesmedlem)
Jesper Andersson	(Bestyrelsesmedlem)

Suppleant til bestyrelsen: Martin Kibsgaard Jensen

Administrator foretager registreringen ved Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

**Ad. 6 - Valg af selskabs revisor**

Administrator foreslog at Kovsted og Skovgaard skulle vælges som projektets revisor, da samarbejdet vedrørende årsrapporten for 2007 er forløbet godt og da de allerede kender projektet mv.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Der blev stillet spørgsmål vedrørende om tysk revisor skulle vælges af generalforsamlingen. Dette er ikke nødvendigt set i forhold til kommanditselskabets vedtægter. Det blev besluttet at valget kan foretages af administrator.

## Ad. 7 - Eventuelt

Forud for generalforsamlingen fremsendte administrator følgende mail:

Kære kommanditister

Jeg har hermed fornøjelsen af at fremsende Årsrapport for K/S Bürener Str. for 2007. Årsrapporten vil blive gennemgået på generalforsamlingen, der som bekendt afholdes i aften, **den. 8. maj 2008 kl. 17.00** på vores kontor i Århus.

Endvidere følger hermed en kort redegørelse for en utilsigtet konsekvens af syndikering af kommanditselskabets 1. prioritetsbelåning, som du tidligere er blevet orienteret om ved brev fra Ringkjøbing Landbobank.

K/S Bürener Str. har siden projektets start, efter forudgående aftale, været finansieret i både EUR og CHF. Skift mellem de to valutaer har blandt andet betydet en kursgevinst i 2007, som det bl.a. fremgår af årsrapporten. Endvidere har kommanditselskabet haft en rentebesparelse. Senest er projektets 1. prioritet den 4. januar 2008 blevet vekslet fra EUR til CHF – vekselkursen udgjorde på dette tidspunkt ca. 455 i forholdet CHF/DKK.

Kommanditselskabets administrator, Mensch & Partnere Administration A/S blev i starten af marts måned 2008 kontaktet af kommanditselskabets bank, Aarhus Lokalbank (tidligere Hadsten Bank), der udtrykte ønske om syndikering (overdragelse) af kommanditselskabets 1. prioritetsbelåning til Ringkjøbing Landbobank. I denne forbindelse møder Aarhus Lokalbank den 14. marts 2008 op på administrators adresse med nye lånedokumenter til underskrift. Af lånedokumenterne fremgår, at det drejer sig om kommanditselskabets 1. prioritetsbelåningen opgjort i EUR. Under hele forløbet har beskeden fra Aarhus Lokalbank været, at syndikeringen ingen betydning har for kommanditselskabet eller administrationen af dette.

Senere i marts måned 2008 sker der en udligning mellem bankerne således at Ringkjøbing Landbobank overfører en nærmere aftalt mængde EUR til Aarhus Lokalbank. Herefter veksler Aarhus Lokalbank beløbet fra EUR til CHF, idet der samtidig sker en delvis indfrielse af gælden i CHF. Vekslingen sker den 25. marts 2008, hvor kursen på CHF er i ca. 474 i forholdet CHF/DKK. Projektets administrator bliver klar over dette den 22. april 2008 og har siden været i dialog med Aarhus Lokalbank.

Som tingene ser ud i dag ligger projektets finansiering således i EUR. Kursen på CHF/DKK er pt. ca. 460. Sammenholdt med vekselkursen den 25. marts 2008 udgør forskelsbeløbet pt. DKK 1.300.000.

Projektets administrator kan konstatere at vekslingen den 25. marts 2008 er sket uden forudgående aftale eller orientering til administrator eller kommanditisterne, og i øvrigt uden iagttagelse af den normale procedure der har været gældende for omvekslinger.

Mensch & Partnere Administration A/S har i den seneste periode været i dialog med bestyrelsen i K/S Bürener Str. herom. Endvidere har der været en dialog med Aarhus Lokalbanc om mulige løsninger på sagen, herunder om hvordan et tab kan undgås eller begrænses mest muligt.

Såfremt kursen mellem CHF/DKK igen når 474 vil en ny veksling til CHF betyde at der ikke konstateres noget kurstab. Omvendt vil et yderligere fald i forholdet CHF/DKK (eller mere præcist CHF/EUR) betyde et potentielt større tab.

Grundet beløbenes størrelser, tabeksponeringen og uklarhed over de nærmere konsekvenser, har projektets administrator valgt at inddrage bestyrelsen i sagen ligesom Mensch & Partnere Administration A/S på aftenens generalforsamling vil uddybe ovenstående yderligere. Sagen vil blive behandlet under punkt 7 – Eventuelt.

Til de af jer der har meldt afbud, er I meget velkomne til skrive en mail med jeres holdning til sagen, som i givet fald vil blive fremlagt.

På generalforsamlingen gennemgik Henrik Mensch det nærmere sagsforløb i kronologisk orden:

1. 7/3 2008 Per Hermansen kontakter Henrik Mensch telefonisk og forklarer at Hadsten Bank har lavet en aftale om syndikering af nogle lån, men at dette ingen betydning ville have for administrator eller kommanditisterne. Per fortalte at Henrik og ham skulle stikke hovederne sammen og få underskrifter på nogle aftaler.
2. 14/3 2008 Per Hermansen møder op på Åboulevarden 52 efter at have ringet et par timer forinden for at sikre sig at Henrik Mensch var på kontoret. Under "mødet" hvor Per Hermansen, Henrik Mensch og Troels Poulsen deltager gennemgår Per Hermansen hurtigt dokumenterne og beder derefter Henrik skrive under på dokumenterne. Per Hermansen har ikke medbragt genpart af dokumenterne, men afslår Henriks tilbud om at Mensch & Partneres receptionist skal kopiere papirerne. Per Hermansen siger at han nok skal sørge for at dokumenterne bliver kopieret i banken og derefter sendt til os.
3. 25/3 2008 Hadsten Bank veksler t.CHF 29.893 til EURO til kurs 473,93 (ift. DKK) Beløbet vedrører i alt 4 kommanditselskaber.
4. 2/4 2008: Henrik Mensch bliver på foranledning af Mette Lisby (Hadsten Bank) bedt om at møde op i Hadsten Banks lokalafdeling på Skolebakken i Århus. Henrik skriver her under på nogle dokumenter – omtalt af Mette Lisby som "nogle tidligere valutaforretninger", men at hun ikke vidste præcist hvad det drejede sig om. Henrik modtager i denne forbindelse genpart af dokumenterne, som uden videre notits bliver arkiveret i de enkelte selskaber.
5. 22/4 2008: Palle Brandenburg, regnskabschef hos Mensch & Partnere taler med Mette Lisby omkring netbanken og Mette Lisby fortæller Palle Brandenburg at vi ikke har adgang til 1. prioriteres netbank da disse nu er i Ringkjøbing Landbobank. Hun fortæller samtidig at lånet nu er i EUR. Palle undrer sig over dette og begynder at undersøge bevægelserne

på vores netbank nærmere. Palle printer i denne forbindelse en række dokumenter ud, hvoraf det fremgår at de fire projekters CHF er vekslet til EUR til en kurs på 473,90 i forhold til DKK. Palle orienterer Troels Poulsen om dette. Troels Poulsen ringer herefter straks op til Mette Lisby, der dog er optaget på telefonen. Troels Poulsen spørger om han kan blive stillet om til bankens kreditchef, Bjarne Fries. Bjarne Fries fortæller at valutaen rigtigt nok er blevet vekslet, da der er stillet en EUR kredit til rådighed i Ringkjøbing Landbobank! Han gentager flere gange at han kun har været inde over den praktiske del af forløbet, og at aftalen er indgået mellem Per Hermansen og Henrik Mensch. Troels Poulsen beder Bjarne Fries om at fremsende de dokumenter Per Hermansen fortsat ikke har fremsendt kopier af. Troels Poulsen orienterer herefter Henrik Mensch.

6. 23/4 2008: Mette Lisby kontakter Troels Poulsen, da hun var optaget på telefonen dagen før. Troels Poulsen orienterer Mette om sagen. Mette fortæller at sagen ligger over hendes kompetence, men at den naturligvis nok skal blive løst.
7. 23/4 Henrik Mensch fremsender mail til Per Hermansen. Per Hermansen ringer herefter Henrik Mensch op og sagsforløbet diskuteres kort.
8. 24/4 Henrik Mensch taler igen i telefon med Per Hermansen og det besluttet at der skal afholdes møde i Århus samme aften. På mødet deltager: Per Hermansen, Carsten Stenulm, Nicolai Clausen, Palle Brandeborg, Ewald Mensch, Henrik Mensch og Troels Poulsen. På mødet bliver sagsforløbet set fra begge parter side gennemgået og de mulige løsninger parterne ser. Hadsten Bank er fortaler for at afvente og se om kursen igen stiger til 4,74 igen. Det besluttet, at parterne hver især skal tænke over sagen – MP vil drøfte sagen på bestyrelsesmøde dagen efter og HB vil undersøge sagen nærmere internt. Det fremlægges at der mellem parterne bør opnås enighed om en beskrivelse af sagsforløbet, der så skal protokolleres.
9. 25/4 Bestyrelsesmøde i Mensch & Partnere. Sagen bliver diskuteret.
10. 28/4 Nicolai Clausen og Troels Poulsen holder møde med Henrik Mensch. Under mødet ringes der op til Carsten Stenulm, hvor Henrik Mensch gør rede for mødet med investorerne og deres holdning til sagen. Carsten Stenulm fortæller at bankens holdning er, at såfremt der sker veksling vil banken kræve indbetaling fra investorerne hvis der sker fremtidige stigninger i kursen CHF/DKK. TRP, NAC og HM beslutter at der hurtigst muligt skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i de fire K/S'er.
11. 29/4 Der udarbejdes af Mensch & Partnere Invest A/S indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger. HM ringer PH op for en drøftelse af indholdet af brevet. PH gør her opmærksom på at hans holdning er, at vi som administrator ikke bør rådgive investorerne, da vi er inhabile som rådgivere i sagen. PH foreslår at vi snarest muligt indkalder til bestyrelsesmøder i de berørte K/S'er. PH forklarer endvidere at Carstens Stenulms



udtalelse om ekstraindbetalinger ikke er i overensstemmelse med PH's mening om sagen.  
Det besluttedes at følge hans anbefaling.

Brev med orientering til alle investorer sendes til Per Hermansen med henblik på  
godkendelse før at dette sendes ud. Godkendelse eller kommentarer er aldrig modtaget.

12. 2. maj kl. 16.00 Bestyrelsesmøde med K/S Brandenburg Retail I
13. 2. maj kl. 17.00 Bestyrelsesmøde med K/S Neumünster A
14. 5. maj kl. 18.00 Bestyrelsesmøde med K/S Schöneiche.
15. 6. Maj : Hadsten Bank (PH) modtager mail med referat af bestyrelsesmøderne, og  
anmodes samtidig om et møde onsdag den 7 maj. Hadsten Bank bekræfter ikke at der  
kan afholdes møde på denne dag, ligesom der heller ikke modtages forslag til ny dato.

Generalforsamlingen var enige om, at der skal forsøges at findes en mindelig løsning, og  
at bestyrelsen er bemyndiget til at forhandle denne på plads.

Der var dog enighed om, at kommanditselskabet ikke skal lide tab på baggrund af det  
passerede, og at man ikke i fremtiden vil stilles ringere på grund af en fejl  
kommanditselskabet ikke har medvirket til at begå.

Generalforsamlingen blev herefter ophævet og der blev takket for god ro og orden.

Århus d. 30/5-2008

Godkendt dirigent

