

**Referat af ordinær Generalforsamling i K/S Neumünster**  
**onsdag d. 28. maj 2008 kl. 19.00**  
**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 13. maj 2008 og således indkaldt med lovlig varsel og generalforsamlingen er således beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede.

Daniel Pattersson  
Lars Horsbøl  
Danny Stoker og Elsebeth Gutheil  
Henrik Mensch  
Jacob Mouritsen

Der var modtaget afbud fra:

Kim Lang Sørensen  
Thomas Brostrøm  
Jens Thomas Lange

Fuldmagt: Der var modtaget fuldmagt fra Kim Lang Sørensen og Jens Thomas Lange.

Daniel Patterson havde medbragt fuldmagt fra Thomas Brostrøm, herudover havde Troels Poulsen modtaget skriftlig fuldmagt fra Kristoffer Hansen, der angav at følge hans stemmer følger bestyrelsen.

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

#### **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**

Køreskole Neumann, Restaurante Beefolstein skal ind i mellem rykkes for huslejen, ellers ingen problemer med huslejebetalingerne.

Administrator har modtaget en opsigelse fra ergoterapien per 15.11.2008 (242,57 kvm), nettohusleje € 2002,50 – her har vi allerede de sidste 2 måneder været i gang med at finde en ny lejer – bla med medvirken fra ejendomsmæglere – dog indtil videre uden held.

Der er en opsigelse fra ASD per 31.07.2009 (65,26 kvm), nettohusleje € 399,10 + moms) – her gør lejeren samtidigt med os sig anstrengelser for at finde en ny lejer, da han allerede er flyttet.

Der var spørgsmål til om der var sket udlejning af pølsevogn/kebabvogn bagved bygningen. Administrator forespørger status ved tysk administrator.

#### **Teknisk område:**

I projektets B-afdeling skal lynafledningssystemet sættes i stand og delvist fornyes. Omkostninger ifølge tilbud ca. € 6.500 – her kunne vi opnå enighed med den tidligere ejer Baumer om at dele omkostningerne. Ordre er givet (arbejdet er bestilt).

Der foreligger en aftale om at Baumer skal betale fulde beløb (tjek dette)

#### **Tilbygning af supermarkedsejendom**

Der er endnu ingen svar fra Stadt Neumünster på administrators byggeforespørgsel. Administrator går ud fra, at modtage negativt svar og det skal besluttes, om der i så fald skal sættes en advokat på sagen. Såfremt det bliver et nej fra kommunen, vil der ske ankesag. Herefter er forhåbningen så at denne sag kan vindes.

Det forventes at supermarkedet vil binde sig i en lejekontrakt på 10 år såfremt tilbygningen gennemføres.

**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 Neumünster det første regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Rendsburger Str. 2 – 14 & 22-24 i Neumünster. Under usædvanlige forhold er der gjort opmærksom på at kommanditselskabet i årets løb har omlagt sit valutalån med en samlet kursgevinst på t.kr. 666 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. 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. -366, hvilket er præget af de finansielle indtægter på i alt t.kr. 690.

Balancen pr. 31/12 2007 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 76.893, tilgodehavender på t.kr. 14.500 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2007 en likvid beholdning på t.kr. 2.723– alt i alt aktiver for t.kr. 94.117.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 19.633. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 73.437 og de kortfristede t.kr. 1.047. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 94.117.

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. Såfremt man har finansieret indskud skal det huskes at renteudgiften for dette lån også er fradragsberettiget. Renteudgifterne på kr. 753.503 (note 4 i specifikationshæfte) er ifølge revisor fradragsberettigede.

Opgørelsen af den skattemæssige indkomst viser et resultat der er ca. kr. 130.000 bedre skattemæssigt end budgetteret i prospektet.

Regnskabet for komplementaren ligger på VIP log ind.  
Brugernavn: Neumunster  
Password: 18181818

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

Det besluttedes at der ikke skal ske udlodning i 2007.

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

#### **Ejendommens driftsbudget**

| <b>År</b>                                   | <b>2008</b> |
|---|-------------|
| Lejeindtægter                               | 5.556.734   |
| Driftsomkostninger                          | 630.188     |
| Resultat før renter                         | 4.926.546   |
| Renteindtægter                              | 53.652      |
| Renteudgifter                               | 4.816.629   |
| Driftsresultat (excl., afskr. og værdireg.) | 163.568     |

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Administrator vil afvente med at tilpasse investorindbetalingerne i forhold til det nye budget, indtil valutasagen er afsluttet. Endvidere blev et foreløbigt investorbudget ud fra driftsbudgettet gennemgået.

#### **Investorbudget (10%), kontant**

| <b>År</b>                  | <b>2008</b> |
|----------------------------|-------------|
| Resultat før renter        | 492.655     |
| Afskrivninger              | -185.245    |
| Resultat før renter        | 307.409     |
| Renteudgift, selskab       | -481.663    |
| Renteindtægt, selskab      | 5.365       |
| Skatteresultat             | -168.888    |
| Skatteprocent              | 59,7%       |
| Skattebesparelse/betaling  | 100.826     |
| Investorindskud            | 0           |
| Ind/udbetaling til projekt | 50.413      |

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:**

Der er ikke budgetteret med vederlag for bestyrelsesarbejde. Bestyrelsens og generalforsamlingens holdning var, at der ikke betales vederlag herfor. Dog vil der selvfølgelig være dækning af ekstraordinære udgifter i forbindelse med arbejdet, middag i forbindelse med bestyrelsesmøde og lignende.

#### **Eksternt administrationselskab:**

Det blev besluttet, at der ikke er behov for et sådant.

#### **Ad. 5 - Omveksling af valuta**

##### **Orientering om omvekslet valuta**

K/S Neumünster 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 1.400.000.

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 Neumünster 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 generalforsamlingen vil uddybe ovenstående yderligere.

Generalforsamlingen besluttede at afvente situationen til efter møde med Aarhus Lokalbanc.

Lars Horsbøl forespurgte til en agenda på mødet, da der kan være modstridende forventninger til mødet. Henrik Mensch forklarede at bestyrelsen havde frabet sig dette, i det man havde bedt om et løsningsforslag som skadesløsholdelse kommanditister. Generalforsamlingen besluttede at afvente yderligere diskussion af det passerede indtil efter mødet med Aarhus Lokalbanc.

#### **Ad. 6 - Valg af 3 kommanditister til bestyrelse**

Siddende bestyrelse blev genvalgt:

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Kim Lang Sørensen | (Formand)           |
| Daniel Patterson  | (bestyrelsesmedlem) |
| Danny Stoker      | (Bestyrelsesmedlem) |

KLS havde på forhånd, ved skriftlig fuldmagt, stemt på sig selv som bestyrelsesformand.

Administrator foretager registreringen ved Erhvervs- og Selskabsstyrelsen

#### **Ad. 7 - 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.

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

Jacob Mouritsen kom med forslag om forsikring for bestyrelsesansvar. Det blev vedtaget at et sådan tilbud skal indhentes.

Der blev ligeledes udtrykt ønske om standard forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Lars Horsbøl kom med forslag om en besigtigelsestur af ejendommen. Der var tilslutning til dette, derfor vil LH gå videre med planlægningen af en besigtigelsestur som forventes afviklet i september 2008.

Generalforsamlingen blev herefter ophævet med tak for god ro og orden.

Århus d. / 2008

---

Dirigent