

**Referat af stiftende generalforsamling i  
K/S Melsungen.**

**Onsdag d. 20. august, kl. 17.00  
Åboulevarden 52, 2. sal, 8000 Århus C**

På den stiftende generalforsamling var nedenstående punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Udbyders redegørelse for overtagelse af ejendommen mv.
3. Orientering om/valg af finansiering
4. Fremlæggelse og vedtagelse af driftsbudget
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

På den stiftende generalforsamling var følgende kommanditister til stede:

Per Flaaten  
Ole Toft Hansen med bisidder  
Lars Horsbøl  
Morten Ballum Birkebæk  
Jens Martin Rosendal Jensen  
Karin Lund Nielsen

Der var modtaget afbud fra Joachim Schøidtzt

Desuden var Henrik Mensch, Tina Hansen og Troels Poulsen til stede som repræsentanter for udbyder og administrator.

**1.Valg af dirigent og referent**

Troels Poulsen (TP) blev valgt til dirigent.

Tina Hansen (TH) blev valgt til referent.

TP konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel ved brev af d. 16. juli 2008.

De fremmødte præsenterede sig kort for hinanden.

## **Administrators beretning om drift fra overtagelsesdagen mv.**

Overtagelse af ejendommen blev lidt senere end forudsat i prospektmaterialet, men administrator i Tyskland fortæller, at alt vedrørende overtagelse af ejendommen kører helt efter planen.

Købesummen er betalt og der ventes nu en officiel bekræftelse fra sælger om, at han har modtaget købesummen således at lejerne kan få besked om at lejen betales til K/S Melsungen.

Tysk administrator (EM) har i dag været i kontakt med sælger og fortæller at der opkræves leje fra d. 15/8-2008.

Administrator fortæller ligeledes at centret er meget velbesøgt.

## **2.Udbyders redegørelse for køb af ejendommen mv.**

Samtlige kommanditandele er overdraget som følger:

<u>Ejerandel</u>	<u>Navn</u>
10	Per Flaaten
10	Karin Lund Nielsen
10	Niels Thrane
12	Ole Toft-Hansen
10	Joachim Schiødtz
10	Lars Horsbøl
8	Morten Ballum Birkebæk
10	Dennis Søgaard Andersen
10	Christoph Nørgaard
10	Jens Martin Rosendal Jensen

Bagerst i referatet findes en komplet oversigt over kommanditisterne med angivelse af adresse og øvrige kontaktoplysninger.

Samtlige kommanditister blev gjort opmærksomme på, at det er meget vigtigt at administrator altid har opdaterede kontaktoplysninger på kommanditisterne. Eventuelle ændringer bedes meddelt Tina Hansen på [th@mensch-partnere.dk](mailto:th@mensch-partnere.dk).

Der er modtaget investorindskud fra 8 kommanditister, svarende til 80 % af den samlede indbetaling. Administrator har fremsendt påkrav og rykker herfor, og har modtaget tilbagemelding om, at indskuddene vil blive betalt snarest.

## **Herefter blev der givet lidt information om ejendommen.**

Ejendommen er en nybygget gågadeejendom. Ejendommen har 5 års byggegaranti fra både sælger og entreprenør. Ejendommen ligger i starten af gågaden midt i centrum af Melsungen.

Melsungen er kendt for sin indre smukke by. Gågaden består af forretninger i gamle bindingsværkhuse. Dette trækker masser af kunder fra oplandet.

Den ene lejer er Müller som er en af Tysklands største materialist- og sundhedskæder. Butikken har et areal på 2428 m<sup>2</sup>. De har materialistsortiment samt spil, husholdningsvarer, cd'er mv. Müller har en årlig omsætning på over EUR 1 mia.

Den anden lejer er Vockeroth, som er en regional tøjkæde med pt. 13 filialer. Firmaet har eneret til brug af navnet "Intersport" produkter i området. Det er et familieejet selskab, som også har en del ejendomsbesiddelser og som vurderes økonomisk stærk. Thomas Vockeroth er desuden medejer af sælgerselskabet Sandcenter Melsungen Grundstückgesellschaft mbH.

#### **a) Køb af ejendommen**

Sælger af ejendommen er Sandcenter Melsungen Grundstückgesellschaft mbH. Købet af ejendommen er gået planmæssigt.

#### **b) Notarkontrakt og tinglysning**

Notarkontrakten på ejendommen blev indgået den 12. december 2007. På notarmødet deltog Thomas Vockeroth på vegne af sælger, Sandcenter Melsungen Grundstückgesellschaft mbH og Ewald Mensch på vegne af det købende selskab, K/S Melsungen.

Efter kontraktens underskrift gik notaren i gang med at gennemføre handlen, der nu er endeligt på plads.

#### **Betaling og overtagelse**

Købesummen blev betalt fra Danmark fredag d. 15. august 2008. Der erhverves ret til lejeindtægter mv fra det tidspunkt købesummen modtages i Tyskland.

### **3. Orientering om/valg af finansiering**

Finansieringen af projektet er ændret i forhold til hvad der var forudsat i prospektmaterialet, i det Aarhus Lokalbank ikke er eneste finansieringskilde.

Ringkjøbing Landbobank har stillet finansiering til rådighed for projektets 1. prioritet og Aarhus Lokalbank 2. prioriteten. Købesummen er betalt i EUR. Baggrunden for at Ringkjøbing Landbobank har stillet finansieringen til rådighed for kommanditselskabet er, at Aarhus Lokalbank har ytret ønske om syndikering (overdragelse). Lånet er stillet på præcis samme vilkår som tilsagt af Aarhus Lokalbank og dette har derfor ingen betydning set i forhold til projektet.

Størrelsen på de to prioriteter er:

1. prioriteten på EUR 5.390.000 i Ringkjøbing Landbobank.

2. prioriteten på EUR 2.485.000 i Aarhus Lokalbanc.

Der er for finansieringen stillet følgende vilkår:

- a. Ringkjøbing Landbobanc har sikkerhed i Grundschild på EUR 9.625.000 med 1. prioritets panteret i ejendommen. Udgangspunktet for Grundschildens størrelse er købesummen + 25%.
- b. Kommanditisterne hæfter for kr. 235.000 pr. tegnet andel.
- c. Kommanditisterne har en indbetalingsforpligtelse på 60 % af hvert års skattefradrag beregnet som anført i prospektmaterialet.
- d. Der er sket dokumentation af kommanditisternes indkomst- og formueforhold.

Udbyder har endnu ikke opkrævet indbetalinger fra kommanditisterne. Når dette skal ske første gang vil der modtages et girokort fra betalingservice. Herefter skal kommanditisterne tilmelde betalingen til PBS. Såfremt man er i tvivl om fremgangsmåden, er man velkommen til at kontakte projektets administrator, Mensch & Partnere Administration A/S på tlf: 86756565 eller via e-mail: th@mensch-partnere.dk.

Herefter gennemgik TP den aktuelle finansiering.

1. Prioritet: lån med variabel rente i EUR 5.390.000 - rente pt. 5% + 1,5% = 6,5 %
2. Prioritet: lån med variabel rente i EUR 2.485.000 - rente pt. 5% + 2,25% = 7,25 %

Finansieringen er noget dyrere end tallene i prospektet (6,29 % og 7,04 %). Baggrunden for denne stigning er stigninger i den markedsbestemte EURIBOR-rente.

Administrator har indhentet et indikativt tilbud på fast forrentning af lånene. Udgangsrenten vil her være på 4,79 % med tillæg af rentemarginaler i en 5-årig periode, hvor lånet laves med renteswap. Dette vil betyde at en fast rente på 6,29% som er den samme rente som forudsat i prospektmaterialet.

TP forklarede at der have været møde mellem Mensch & Partnere Invest A/S og Aarhus Lokalbanc vedrørende en ny finansieringsmulighed. Der kan eventuelt blive tale om et samarbejde mellem Nykredit og Aarhus Lokalbanc, hvilket kan resultere i en mere fordelagtig finansiering af projektet. Der forventes en indikation af et lånetilbud indenfor de næste par måneder.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at afvente et tilbud fra Nykredit for at se om de kan tilbyde bedre vilkår. Indtil da fortsættes den nuværende finansiering. Det blev dog aftalt at administrator undersøger hvad det vil koste at komme ud af en swappaftale set i sammenhæng med den lidt dyrere rente der betales set i forhold til projektmaterialet.

Det blev desuden aftalt at give Nykredit en frist på 2 måneder til at komme med et tilbud.

#### **4. Fremlæggelse og vedtagelse af driftsbudget**

Der blev udleveret og gennemgået driftsbudget for 2008.

#### **Ejendommens driftsbudget**

År	2008
Lejeindtægter	1.491.527
Driftsomkostninger	120.000
Resultat før renter	1.371.527
Renteindtægter	0
Renteudgifter	1.514.531
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-143.004

Driftsbudgettet viser at den lidt senere overtagelse af ejendommen ikke har haft den store økonomiske betydning, i det de lavere lejeindtægter og lavere renteudgifter på baggrund af en senere betaling af købesummen, opvejer hinanden.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Endvidere blev det tilpassede investorbudget for 2008 gennemgået. Budgettet kan anvendes i forbindelse med forskudsregistrering ved SKAT.

### Investorbudget (10%), kontant

År	2008
Resultat før renter	137.153
Afskrivninger	-233.365
Resultat før renter	-96.212
Renteudgift, selskab	-151.453
Renteindtægt, selskab	0
Skatteresultat	-247.666
Skatteprocent	59,7%
Skattebesparelse/betaling	147.856
Investorindskud	-550.000
Ind/udbetaling til projekt	73.928

Det blev præciseret at budgettet er lavet til investorer, der har betalt investorindskuddet kontant. Har man lånt penge til dækning af investorindskuddet, skal renteudgiften tillægges "renteudgift selskab".

## 5. Valg af bestyrelse

TRP forklarede at bestyrelsen typisk vil blive kontaktet ved mindre sager såsom nye lejere, finansieringsmuligheder og lignende.

Til bestyrelsen valgtes følgende:

Per Flaaten	(Formand)
Morten Ballum Birkebæk	(Best.medl.)
Lars Horsbøl	(Best.medl.)

## 6. Valg af revisor

Det var stillet forslag om to revisorer.

1. Kovsted & Skovgaard

2. Rådgivning & Revision – Foreslået af Morten Ballum Birkebæk. Han arbejder på kontoret og kan således straks svare på eventuelle spørgsmål mv. fra kommanditisterne.

Generalforsamlingen foretog en afstemning, hvor 4 stemmer blev givet til Rådgivning & Revision, og 1 stemme til Kovsted og Skovgaard.

Rådgivning & Revision blev således valgt.

## 7. Eventuelt.

TP introducerede VIP- login gennem Mensch & Partneres hjemmeside; [www.mensch-partnere.dk](http://www.mensch-partnere.dk) hvor regnskaber, referater, byggerapporter, mm vil blive gjort tilgængeligt. Man logger ind ved at gå på Mensch & Partneres hjemmeside på [www.mensch-partnere.dk](http://www.mensch-partnere.dk). Herefter går man ind under fanebladet VIP-login øverst til højre på skærmen, herefter tages nedenstående brugernavn samt password.

Kommanditisterne er ligeledes velkomne til at få oplysninger lagt ud på VIP siden. Såfremt dette ønskes kan man kontakte TH, som så vil sørge for at få informationerne lagt på siden.

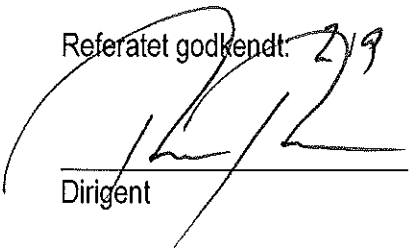
**Brugernavn: MEL**

**Password: 31066328**

Karin Nielsen stillede spørgsmål til muligheden for solceller på ejendommens tag. Administrator vil undersøge hvorvidt der er mulighed for leje ud til dette formål samt hvad det vil koste at få dette installeret. Når tilbud er modtaget vil disse blive udsendt til kommanditisterne.

Per Flaaten	Gildebakken 16	8680 Ry	<a href="mailto:per@jaungyde.dk">per@jaungyde.dk</a>
Karin Lund Nielsen	Gammelmosevej 78	2800 Kgs. Lyngby	<a href="mailto:karin@gammlemosevej78.dk">karin@gammlemosevej78.dk</a>
Niels Thrane	Lavlandsvej 14	4400 Kalundborg	<a href="mailto:nielsthane@msn.com">nielsthane@msn.com</a>
Ole Toft-Hansen	H.C. Andersens Vej 203	9800 Hjørring	<a href="mailto:toft.hansen@gmail.com">toft.hansen@gmail.com</a>
Joachim Schiødtz	Langelandsvej 6, 1.tv	2000 Frederiksberg	<a href="mailto:joachim@cabana.dk">joachim@cabana.dk</a>
Lars Horsbøl	Helenelyst 47	8220 Brabrand	<a href="mailto:lh@mensch-partnere.dk">lh@mensch-partnere.dk</a>
Morten Ballum Birkebæk	Mejlgade 82A, 2. sal	8000 Århus	<a href="mailto:mhb@raadogrev.dk">mhb@raadogrev.dk</a>
Dennis Søgaard Andersen	Østermarksvej 4	8660 Skanderborg	<a href="mailto:nr-vissing@mail.dk">nr-vissing@mail.dk</a>
Christoph Nørgaard	Porcelænsghaven 6A 4TH	2000 Frederiksberg	<a href="mailto:stoph@tdc.dk">stoph@tdc.dk</a>
Jens Martin Rosendal Jensen	Zentavej 3	9260 Gistrup	<a href="mailto:zenta@jensen.mail.dk">zenta@jensen.mail.dk</a>

Referatet godkendt: 2/9 2008



Dirigent