

**Referat af ordinær generalforsamling i  
K/S Melsungen  
Mandag d. 27. april 2015, kl. 17.15  
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 det reviderede årsregnskab 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. Udskiftning af kommanditist og konsekvensen**
- 6. Forventet lejeregulering**
- 7. Finansieringsforhold**
- 8. Bestyrelseshonorar på 135.000**
- 9. Valg af bestyrelse samt valg af formand**
- 10. Valg af revisor**
- 11. Eventuelt**

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af d. 9. april 2015 og således indkaldt med lovlig varsel og dermed er beslutningsdygtig.

På den ordinære generalforsamling var følgende kommanditister til stede:

Morten Ballum Lind Birkebæk (MB)  
Per Flaaten (PF)  
Joachim Schiødtz  
Dennis Søgaard  
Ole Toft-Hansen og Bodil Toft-Hansen  
Lars Horsbøl

Der var modtaget afbud fra:

Christoph Nørgaard  
Karin Nielsen

Der var afgivet følgende fuldmagt: Christoph Nørgaard har givet fuldmagt til Morten Ballum Lind Birkebæk. Karin havde givet fuldmagt til bestyrelsen. Karin fuldmagt blev dog erkendt ugyldig da fuldmagten skal være udstedt til en person.

Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentant for selskabets administrator, Nova Group ApS.

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

PF blev valgt til dirigent.

MT blev valgt til referent.

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

Administrators beretning:

Jf. de fremsendte kvartalsrapport i løbet af året så er ejendommen i fin drift. Der er ingen væsentlige problemer og lejerne betaler til tiden. Der var dog i årets løb inspektion af ejendommen som indikerede en del fejl og mangler. Dette var dog primært lejers egne fejl hvorfor det også var op til dem selv at udbedre/klare dette.

Niels Thrane er den eneste kommanditist som ikke havde indbetalt hele sin resthæftelse. Han begyndte dog at hænge mere og mere med sine løbende betalinger og dette førte i sidste ende til at der blev lavet en overdragelsesaftale med Niels Thrane omkring hans andele.

Den rulletrappe der er placeret i Vockeroths lokaler har været udsat for en del slitage. Dette har afstedkommet at denne skal gennemgå renovering inden for kort tid. Der er indhentet et tilbud på nuværende tidspunkt og der arbejdes på at indhente yderligere tilbud, men det er ikke så let da de fleste leverandører af sådanne serviceydelser ofte også ønsker den løbende servicering af rulletrapperne.

Tilbud på renovering af slitagen lyder på € 5.875 + moms.

Bestyrelsens beretning.

Der har været arbejdet en del med Niels Thranes udtræden af kommanditselskabet. Se punkt 5, 6 og 7 som vedrører bestyrelsens beretning.

### **3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**

MBB gennemgik herefter årsrapporten for 2014.

Den aflagte årsrapport er for K/S Melsungen, det 7. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af et indkøbscenter i Melsungen. Endvidere fremgår det at resultatet for 2014 anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets revisor har afgivet en blank påtegning.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 2.758.925 før værdireguleringer, men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2014 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 68.000, tilgodehavender på t.kr. 207. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2014 en likvid beholdning på t.kr. 78 – alt i alt aktiver for t.kr. 68.285.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 32.284. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 36.001. I alt passiver for t.kr. 68.285.

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

Herefter blev bilag til selvangivelse 2014 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 selv skal gange op med det antal andele der ejes. Ved beregning af det individuelle resultat kan egne omkostninger medtages ex. renter på investerlån, km-godtgørelse, revisor o.l.

Rubrik 147 vedrørende virksomhedsordningen skal udfyldes.

Herefter blev årsrapporten for komplementarselskabet gennemgået. Årsrapporten blev godkendt.

Årsrapporten for Komplementaren vil blive lagt på projektets VIP-side.

Brugernavn: MEL  
Password: 31066328

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

Investorbudgettet for 2015 blev udleveret og gennemgået. Der er ingen ændring i forhold til det budget der blev udsendt til alle ejere i december.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

#### **5. Udskiftning af kommanditist og konsekvensen**

Der har været arbejdet en del i året på at få købt Niels Thrane ud af selskabet, så rest 2. prioriteten vil kunne blive indfriet eller næsten indfriet. Ultimo 2014 lykkedes det at få lavet en aftale med Niels om at han solgte sine 10 andele til 4 af de eksisterende ejere. MB og Ole købte 3 andele hver og Joachim og Christoph købte 2 andele hver.

Niels fik 100.000 udbetalt for andele mv. og er der med frigjort fra selskabet. Resthæftelsen tilknyttet disse andel blev indbetalt til selskabet af de 4 ejere medio januar, så hele stamkapitalen nu er indbetalt.

## **6. Forventet lejeregulering**

Inflationen og dermed det indeks der reguleres efter i Tyskland er stort uændret siden sidste år. Det kan derfor ikke forventes at en regulering af lejen på de 2 lejere vil kunne foretages før tidligst om 2 år.

Det gode ved den lave inflation er at den er med til at holde den lave rente.

## **7. Finansieringsforhold**

MB orienterede om det nuværende renteniveau. Renten ligger pt. på 1,7%, hvoraf marginalen udgør 1,7%. Bestyrelsen gav i den forbindelse udtryk for at man burde se tiden an til næste generalforsamling i forhold til mulighed for at fastlåse renten. Der var ingen indvendinger til dette blandt de fremmødte.

I forbindelse med Niels Thranes udtræden er selskabets kredit med Vestjysk Bank blevet nedskrevet til kr. 400.000. Trækket på kontoen er dog ikke helt så stort og kommer sjældent meget over kr. 200.000.

Afviklingen på gælden med Corealkredit bliver forhøjet pr. 01.07.2015 jf. den aftale der i sin tid blev indgået med banken. De årlige afdrag sættes op fra € 100.000 til € 150.000.

## **8. Bestyrelseshonorar på 135.000**

Der har som tidligere nævnt været en del ekstra arbejde i år vedrørende Niels Thrane. I den forbindelse har bestyrelsen udbedt sig et større honorar end normalen, da honoraret bør stå i sammenhæng med den gevinst selskabet har opnået med den indgåede aftale med Niels.

Det blev i denne forbindelse afklaret at eventuelle tidligere aftaler omkring honorering for salg Niels' andele er blevet neutraliseret.

Det forslåede honorar til bestyrelsen blev godkendt. Bestyrelsen fordeler selv beløbet.

Det blev i forbindelse med godkendelsen af bestyrelseshonoraret præciseret at honoraret for et normalt år stadig vil udgøre ca. kr. 40.000.

## **9. Valg af bestyrelse samt valg af formand**

Den siddende bestyrelse:

Per Flaaten (Formand)  
Morten Ballum Birkebæk (Bestyrelsesmedlem)  
Joachim Schiødtz (Bestyrelsesmedlem)

Bestyrelsen blev genvalgt.  
Herudover valgtes Per Flaaten enstemmigt til direktion for komplementarselskabet.

## 10. Valg af revisor

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev foreslået.

Kvist & Jensen AS Statsautoriserede Revisorer blev valgt.

## 11. Eventuelt

Der var et ønske fra bestyrelse om en status på rulletrappen. Hvordan kommer vi videre, så det ikke går i stå? Kan der indhentes alternative tilbud på udbedringen? MT følger op med Ewald.

Ingen yderligere punkter til behandling.

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

Referatet godkendt: 415 2015

  
Dirigent