

Referat af ordinær generalforsamling i K/S German Retail Property A
Onsdag d. 16. maj 2012 kl. 16.00
Studsgade 44, 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. Fremlæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse indeholdende forslag af anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet**
- 4. Fremlæggelse af budget for det kommende år til godkendelse**
- 5. Status på refinansiering**
- 6. Valg af 3 kommanditister til bestyrelse, samt valg formand**
- 7. Valg af revisor**
- 8. Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 20. april 2012 og således indkaldt med lovlig varsel, og dermed er beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Erling Kragh-Pedersen
Frank Arvé Christensen
Jesper Andersson
Danny Stoker
Henrik Mensch (HM)
Jan Porsdal (JP)
Bernt Jensen

Der var modtaget afbud fra:

Steen Kristensen
Miguel Carnerero (MC)

Der var modtaget fuldmagt fra Miguel Carnerero (MC) til Bernt Jensen.

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) til stede.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

MT blev valgt som dirigent.

JH blev valgt til referent.

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

Kvartalsrapporten for 1. kvartal 2012 blev udleveret og MT fremlagde sin beretning om driften i Tyskland og der henvises hertil. Alle lejere er meget tilfredse med at være i ejendommen og betaler til tiden. Der er pt. fuldt udlejet dog med enkelte udskiftning, men intet væsentligt. EM arbejder i øjeblikket på en forlængelse af lejekontrakterne med de små lejere. EKP kunne fortælle, at det var lykket at forlænge med én af lejerne. Der er arbejdes stadig med opsætningen af reklameskiltene. Arbejdet har stået på i et årstid. Hvad angår et evt. salg af ejendommen arbejdes der stadig på sagen fra den tyske administrator. Der har dog ikke været noget interessant ind til videre.

Bestyrelsens beretning ved EKP:

Der har været en del arbejde med refinansieringen som burde falde på plads indenfor kort tid, da der regnes på det i banken i øjeblikket. Resten kan ses i kvartalsrapporterne.

Endvidere henvises til de tidligere fremsendte kvartalsrapporter vedrørende 2011.

Vedrørende investorindbetalinger:

Her er intet at bemærke.

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

MT gennemgik herefter årsrapporten for 2011.

Den aflagte årsrapport er for K/S German Retail Property A, det 5. regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Fackenburger Allee 52 – 54a, 23554 Lübeck.

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 kr. -1.985.179.

Balancen pr. 31/12 2011 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for kr. 61.924.221, tilgodehavender på kr. 16.787.869 – som primært består af tilgodehavende stamkapital. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2011 en likvid beholdning på kr. 272.783 – alt i alt aktiver for kr. 78.984.873.

På passivsiden udgør egenkapitalen kr. 21.123.780 Gældsforpligtelserne udgør kr. 57.861. Sammenlagt giver det passiver for kr. 78.984.873.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået.

Endvidere 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 10 % andel, hvorfor investorer der har en anden andelsstørrelse skal huske at tage højde for dette. For de flestes vedkommende skal tallene ganges med 1,111.

Vedrørende udfyldelse af selvangivelsen henvises der til specifikationerne til årsrapporten side 11. Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes i den marginale indkomst og tillægges i rubrik 117. Endvidere kan egne afholde revisorudgifter m.v. korrigeres i rubrik 111.

Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev besluttet at overføre årets resultat.

Regnskabet blev godkendt.

Der blev udleveret et ark med de realiserede tal sammenholdt med prospektmaterialet.

Ejendommens resultat 2011

	Realiseret	Prospekt	Forskel
År	2011	2011	
Lejeindtægter	4.102.098	4.264.334	-162.236
Driftsomkostninger	557.148	395.307	161.841
Resultat før renter	3.544.950	3.869.027	-324.077
Renteindtægter	157.440	46.278	111.162
Renteudgifter mv.	4.450.152	3.911.261	538.891
Kursgevinst	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-747.762	4.044	-751.806

Ad. 4 - Vedtagelse af driftsbudget for det kommende år

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2012	2012	
Lejeindtægter	4.196.212	4.338.668	-142.456
Driftsomkostninger	565.508	404.703	160.805
Resultat før renter	3.630.704	3.933.965	-303.261
Renteindtægter	1.000	54.047	-53.047
Renteudgifter	3.693.072	3.872.429	-179.357
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	-61.368	115.583	-176.951

Der blev desuden udleveret investorbudgetter. Budgetterne er lavet for en investor med en ejerandel på 10 %.

Investorbudget (10 %), kontant

	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2012	2012	
Resultat før renter	363.070	393.397	-30.326
Afskrivninger	-208.303	-207.262	-1.041
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	154.767	186.135	-31.367
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-369.307	-387.243	17.936
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	5.405	-5.305
Skatteresultat	-214.440	-195.704	-18.736
Skatteprocent	51,5%	59,7%	0
Skattebesparelse/betaling	110.436	116.835	-6.399

Det fremlagte budget gav ikke anledning til ændringer af indbetalingerne, dog vil disse blive stoppet, når/såfremt finansieringsaftalen med Aarhus Lokalbanc/Vestjysk Bank falder på plads.

Såfremt man har finansieret sit indskud skal renteudgiften hertil tillægges "renteudgift selskab". Endvidere henledes opmærksomheden på at flere kommanditister i projektet har en anden ejerandel end 10 %.

Investorbudgettet kan bruges til forskudsregistreringen for 2012. Det skal dog påpeges at budgettet er lavet ud fra den forudsætning af der finder en refinansiering sted medio 2012. Såfremt dette ikke sker vil det kunne give væsentlige ændringer i budgettet.

Likviditetsbudget

	Forventet	Prospekt	Forskel
År	2012	2012	
Driftsresultat	-61.368	115.583	-176.951
Indbetalinger fra investorer	540.000	701.011	-161.011
Indbetaling resthæftelse	16.133.994	0	16.133.994
Periodens likviditetsvirkning	16.612.626	816.594	15.796.032
Gæld primo			
1. prioritet	42.910.202	43.000.000	-89.798
2. prioritet	14.982.177	16.502.545	-1.520.368
I alt	57.892.379	59.502.545	-1.610.166
Gæld ultimo			
1. prioritet	42.910.202	43.000.000	-89.798

2. prioritet	-1.630.449	15.685.951	17.316.400
I alt	41.279.753	58.685.951	17.406.198

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Ad. 5 – Status på refinansiering

Vedrørende forhandlinger med Århus Lokalbanc/Vestjysk Bank kan EKP fortælle at det kræver 1 til 2 møder mere med Aarhus Lokalbanc og så burde det falde på plads omkring udtagelse af resthæftelsen af selskabet til private lån.

Såfremt en refinansiering i Tyskland går igennem vil det betyde et lån på ca. 5 mio. €, som vil blive lånt til en fordelagtig fastrente på 4 % + 2 % afdrag (renten vil være fast i 10 år). Rest beløbet fra 1. prioriteten vil indgå som en lille 2. prioritet i selskabet, som vil blive forrentet med 3 % i marginal + 1 % (cibor) = 4 % der naturligvis forudsætter refinansiering af 1. prioriteten i Tyskland. Der vil være en mulighed er at trække rest 1. prioriteten ud af selskabet sammen med hele resthæftelsen på et 15 årigt privatlån. Resthæftelsen udgør ca. 250.000 € pr. kommanditist og rest 1. prioriteten udgør ca. 50.000 € pr. kommanditist. Det man opnår ved at trække alt lån ud af selskabet udover en tysk 1. prioritet er at gøre det nemmere at styre cash flowet i selskabet og lave udlodninger til kommanditisterne.

Bestyrelsen vil gerne på et senere tidspunkt bede kommanditisterne om en fuldmagt som skal bruges i banken til at skifte bank. Der vil i så fald blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Ad. 6 - Valg af 3 kommanditister til bestyrelse

Siddende bestyrelse:

Erling Kragh Pedersen	(Formand)
Bernt Jensen	(bestyrelsesmedlem)
Danny Stoker	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Bestyrelsen anmodede om et honorar på 100.000 kr. til deling. Samme beløb vil gælde for år 2013. Forslaget blev vedtaget.

Ad. 7 - Valg af selskabets revisor

Kovsted og Skovgaard blev foreslået.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

Ad. 8 – Eventuelt

Igen punkter til behandling.

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

Århus d. / 2012

Dirigent