

**Referat af ordinær generalforsamling i K/S Brandenburg Retail I**  
**tirsdag d. 9. maj 2017 kl. 10.00**  
**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 det reviderede årsregnskab til godkendelse, indeholdende forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet
4. Fremlæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse
5. Finansiering / salg af ejendomme
6. Valg af bestyrelse, samt valg af 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 21. april 2017 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Peter V Ekstrøm (PE)  
Hagen Falck Madsen  
Miguel Carnerero (MC)  
Lars Grue Jensen (LG)

Der var modtaget afbud fra:  
Martin Böttcher  
Betina Stubberup  
Rene Eriksen  
Kim Lang Sørensen (KLS)

Fuldmagter: Rene Eriksen havde givet fuldmagt til Miguel Carnerero.

Michael Thodsen (MT) var til stede som repræsentant for administrator, Nova Group ApS. Herudover var direktør i Nova Group ApS, Henrik Mensch (HM) samt direktør i Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH, Ewald Mensch (EM) til stede.

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

HM blev valgt som dirigent.

MT blev valgt til referent.

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

EM fremlagde beretningen fra den tyske administrator. Denne blev fremlagt med udgangspunkt i den seneste kvartalsrapport for 1. kvartal 2017. EM valgte at gennemgå de forskellige ejendomme.

##### **Nennhauser Damm:**

Ejendommen er i god drift og fuldt udlejet, der er lav vedligeholdelsesudgifter på ejendommen og ejendommen er fuldt udlejet, hvorfor der ikke er noget af betydning at berette om ejendommen.

##### **Wandlitz:**

Ejendommen er som udgangspunkt i fin drift og fuldt udlejet og der har ikke været nødvendigt med væsentlige vedligeholdelsesarbejder i 2016 udover omkostninger i forbindelse med de nye lejere.

Det gamle Schlecker lokale blev udlejet fra midten af 2016 til en pølsefabrik der har fabrikssalg af egne produkter. Der er endvidere kommet et brødsalg fra parkering fra i slutningen af året. I den forbindelse er der efterfølgende blevet etableret separat el og vandforsyning hertil.

Vi har netop her primo maj i Danmark modtaget en stævning fra Pizzeriaet med krav om erstatning for misligholdelse af den konkurrenceklausul han har i sin lejekontrakt omkring at andre lejere ikke må sælge færdigmad de kan spises på stedet. Dette har været "ventet" længe da lejer har vist sin utilfredshed med dette længe og også forsøgt at anlægge sagen ved at fremsende stævning til administrator i Tyskland. EWM går videre med sagen i samarbejde med selskabets tyske advokat.

##### **Bestyrelsesmedlem Miguel Carnerero fremlagde bestyrelsens beretning:**

Der har været flere møder med Vestjysk Bank hen over året. Dialogen har primært handlet om selskabets likviditet og det tomme lokale. Selskabet var egentligt blevet stillet en marginalnedsættelse i udsigt fra banken når det tidligere Schlecker lokale var blevet udlejet, men da det så var blevet udlejet trak banken i land og fastholdt den nuværende marginal.

Herudover havde Miguel ikke så meget yderligere at berette ud over de suppleringer der er kommet under EWM's gennemgang.

Der henvises i øvrigt til kvartalsrapporterne for det forgangne år.

De løbende investorindbetalinger betales i det store hele til tiden.

### **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 2016.

Den aflagte årsrapport for K/S Brandenburg Retail I er det tiende regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Berliner Weg i Wandlitz og Nennhauser Damm i Berlin. Endvidere fremgår det, at resultatet for 2016 anses som værende tilfredsstillende.

Vedrørende den anvendte regnskabspraksis blev det forklaret, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen udviser et resultat på t.kr 233 før værdireguleringer men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2016 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 24.684, tilgodehavender på t.kr. 171. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2016 en likvidbeholdning på t.kr. 178 – alt i alt aktiver for t.kr. 25.033.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 2.736. De langfristede gældsforpligtelser udgør t.kr 21.310 og de kortfristede t.kr. 987. Lagt sammen giver det passiver for t.kr. 25.033.

Herefter blev specifikationshæftet gennemgået.

Endvidere blev opgørelsen af den skattepligtige indkomst gennemgået. I denne findes samtlige oplysninger til brug for den enkelte kommanditists selvangivelse.

Såfremt man har finansieret investorindskud kan renteudgifterne hertil fratrækkes i den marginale indkomst og anføres i rubrik 117. Endvidere kan egne udgifter afholdt i forbindelse deltagelse i projektet fratrækkes i rubrik 111.

Det er vigtigt at bemærke at de i rubrik 149 og 152 anførte beløb kun kan anvendes som de fremgår hvis man følger skattebilaget som det er. Har man stadig mulighed for at afskrive og dermed kan lave en nul indkomst eller et skattepligtigt underskud skal beløbende ikke udfyldes.

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

Bruger navn: brandenburgI

Password: 92456303

## Ejendommens resultat 2016

	Realiseret	Realiseret	Forskel
År	2016	2015	
Lejeindtægter	1.677.256	1.599.902	77.354
Driftsomkostninger	484.797	377.539	107.258
Resultat før renter	1.192.459	1.222.363	-29.904
Renteindtægter	77.439	685	76.754
Renteudgifter	1.036.691	1.063.470	-26.779
Kurstab	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	233.207	159.578	73.629

### Forslag til anvendelse af over/underskud:

Årets resultat overføres.

Årsrapporten blev godkendt.

### Ad. 4 – Fremlæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Forventet	Forskel
År	2017	2016	
Lejeindtægter	1.792.828	1.672.510	120.318
Driftsomkostninger	400.149	409.461	-9.312
Resultat før renter	1.392.679	1.263.049	129.630
Renteindtægter	1.000	1.000	0
Renteudgifter	980.196	1.006.388	-26.192
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	413.483	257.661	155.822

Nuværende finansiering forventes som følger:

- 1. prioritet 4,450% p.a.
- 2. prioritet 4,950% p.a.

Investorindbetalingerne fortsætter uændret.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

Investorbudget henholdsvis med og uden skattemæssige afskrivninger fremsendes særskilt.

#### **Ad. 5 - Finansiering / salg af ejendomme**

Der har i årets løb været en bud på € 1.450.000 på ejendommen i Nennhauser Damm. Det har egentligt virket som en god pris, da der ikke umiddelbart er det store udviklingspotentiale på ejendommen og den er i fin drift. Det har dog ikke umiddelbart hidtil virket som en god ide eller mulighed at sælge ejendommen fra særskilt.

Bestyrelsen følger op på dette og ser hvad der er af mulighed og om det kunne give mening fremadrettet kun at sælge den ene ejendomme da der pt. Ikke er den store interesse for at købe begge ejendomme samtidig.

Der var ikke noget at tilføje til refinansiering, da det pt. Ikke betragtes som særligt sandsynligt at gælden kan blive refinansieret i Tyskland primært grundet længden på lejekontrakterne.

#### **Ad. 6 - Valg af bestyrelse, samt valg af formand**

Den siddende bestyrelse:

Kim Lang Sørensen	(bestyrelsesformand)
Miguel Carnerero	(bestyrelsesmedlem)
Peter V. Ekstrøm	(bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Bestyrelseshonoraret på 50.000 kr. blev formelt godkendt. Bestyrelseshonoraret er identisk med det er udbetalt i seneste år. PE oplyste at arbejdet i det forgange år har været som man kan forventet af et normalt driftsår. Der har ikke for året været ekstraordinære opgaver, hvorfor der ikke forelå forslag fra bestyrelsen om ekstrahonorar.

Den siddende direktion i komplementarselskabet består af Peter V. Ekstrøm og Miguel Carnerero. Den siddende direktion blev ligeledes genvalgt.

#### **Ad. 7 – Valg af revisor**

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

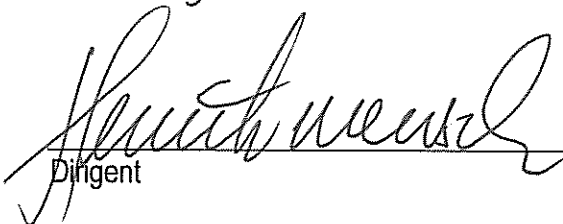
Der blev forespurgt til om det er nødvendigt med de tyske tekster i årsrapporten. EWM mente ikke at de bliver eller kan blive brugt til noget væsentligt i Tyskland. På den baggrund blev det aftalt at MT skulle forhøre sig ved Kovsted og Skovgaard om man kunne opnå en besparelse på revisorregningen ved at fravælge de tyske tekster.

**Ad. 8 - Eventuelt**

Der var ingen yderligere punkter.

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

Århus d. 9/15 2017

  
D. Ringent

---