

**Referat af ordinær generalforsamling i K/S Neumünster A**  
**tirsdag d. 9. maj 2017 kl. 12.30**  
**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 ejendom**
  - Indikation af hvilken pris der skal til for at et salg kunne blive relevant/aktuelt.
- 6. Forslag til bestyrelseshonorar for 2016**
  - Bestyrelsen forslår et samlet honorar til bestyrelse på kr. 120.000 for året 2016.
- 7. Valg af bestyrelse, samt valg af formand**
- 8. Valg af selskabets revisor**
- 9. Eventuelt**

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

Det blev indledningsvist konstateret, at generalforsamlingen er indkaldt ved mail af 22. april 2017 og er således indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var følgende kommanditister til stede:

Kim Lang Sørensen (KLS) - via telefon  
Henrik Mensch (HM)  
Jakob Mouritzen (JM)  
Danny Stoker

Der var modtaget afbud fra:

Henrik Lyngsø Christensen  
Kristoffer Hansen  
Thomas Brostrøm  
Lars Horsbøl  
Jens Thomas Lange (JTL)

Fuldmagt: Kristoffer Hansen havde givet fuldmagt til Kim Lang Sørensen. Jens Lange havde givet fuldmagt til Danny Stoker

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.

Ejendommene er i det store hele i fin drift, der er ingen huslejerestancer og det er begrænset hvad der har været af nødvendig vedligeholdelse i 2016. Vi har dog stadig 2 tomme lejemål (Den tidligere fagforening og Pierre Lang). EWM er dog langt i dialogen med en fysioterapeut omkring leje af det ene af lokalerne. Det vil dog som minimum kræve et nyt gulv at klargøre lokalet til denne lejer, hvilket også vil ligge inde for rimelige økonomiske rammer.

EWM har i årets løb og er stadig i dialog med flere af lejerne omkring mangel på klimaanlæg/aircondition. Dem der primært er berørt af dette problem er KIK, MedBaltic og Restaurant Phönix. De har store problemer med at holde temperaturen nede på et acceptabelt niveau primært om sommeren. I den forbindelse er det bl.a. ved at blive undersøgt om det eksisterende anlæg til radiologien muligvis også kan benyttes ved MedBaltic.

Burger King (nuværende franchisetager) har nu endeligt meldt ud at han lukker restauranten senest i 2020 hvor hans franchisekontrakt udløber med Burger King Deutschland. Indtil dag vil han vurdere fra år til år hvor længe han ønsker at fortsætte. EWM har på det seneste været i kontakt med en som muligvis kunne være interesseret i at overtage driften af Burger King, men i så fald ville det være som køber af ejendommen. EWM har forsøgt at komme i kontakt med ekspansionschefen ved Burger King Deutschland, men hidtil har det ikke kunnet lade sig gøre. Der arbejdes videre på dette med henblik på om Franchisegiver er interesseret i at fortsætte restauranten med en ny franchisetager når den nuværende stopper på et tidspunkt.

Der henvises i øvrigt til tidligere fremsendte kvartalsrapport.

#### Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen havde ikke yderligere at supplere med udover det der er kommet frem i forbindelse med EWM's gennemgang.

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

MT gennemgik herefter årsrapporten for 2016.

Den aflagte årsrapport er for K/S Neumünster er det tiende regnskabsår. Af ledelsesberetningen fremgår det, at kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Rendsburger Str. 2-14 & 22-24 i Neumünster. 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. 2.123 før værdiregulering på ejendommen men efter renter.

Balancen pr. 31/12 2016 udgør på aktivsiden anlægsaktiver for t.kr. 81.300, tilgodehavender på t.kr. 559. Kommanditselskabet havde endvidere pr. 31/12 2016 en likvid beholdning på t.kr. 499 – alt i alt aktiver for t.kr. 82.358.

På passivsiden udgør egenkapitalen t.kr. 4.634. Gældsforpligtelser udgør t.kr. 77.724. I alt passiver for t.kr. 82.358.

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. Såfremt man har finansieret sit investorindskud skal renteudgiften for dette lån tillægges rubrik 117. Udgifter til egen revisor eller lignende korrigeres i rubrik 111.

Grundet den positive kursregulering der har været pr. regnskabsdagen er det forventede skattemæssige underskud blevet vendt til et mindre skattemæssigt overskud. På den baggrund har selskabets revisor påført rubrik 149 og 152 i vejledningen da det vil være muligt at spare lidt skat nu og her ved at opspare noget af overskuddet i virksomheden. Det er dog vigtigt at bemærket at de anførte beløb kun kan anvendes såfremt man 1) benytter skattebilaget helt som det er. 2) Ikke deltager i andre projekter eller har anden indkomst i sin virksomhedsskatteordning.

I forbindelse med gennemgangen af den skattepligtige indkomst blev gennemgået blev problematik omkring fradragskontoen også vendt. Fradragskontoen ultimo 2016 er som udgangspunkt opbrugt. De fleste kommanditister har dog ultimo 2015 påtaget sig en yderligere hæftelse overfor Vestjysk Bank hvorved fradragskontoen kan forøges for deres vedkommende.

Regnskabet for komplementaren ligger på VIP log ind.

Brugernavn: Neumunster

Password: 18181818

Regnskabet for kommanditselskabet og komplementarselskabet blev godkendt.

Årets driftsresultat i forhold til realiseret driftsresultat 2016 blev herefter gennemgået:

### Ejendommens resultat 2016

	Realiseret	Realiseret	Forskel
Ar	2016	2015	
Lejeindtægter	5.539.801	5.715.176	-175.375
Driftsomkostninger	1.004.829	998.974	5.855
Resultat før renter	4.534.972	4.716.202	-181.230
Renteindtægter	306.364	2	306.362
Renteudgifter	2.717.950	3.090.592	-372.642
Kurstab	0	0	0
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	2.123.386	1.625.612	497.774

### Forslag til anvendelse af over/underskud:

Det blev vedtaget, at årets resultat overføres.

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

Ejendommens driftsbudget	Forventet	Forventet	Forskel
Ar	2017	2016	
Lejeindtægter	5.476.919	5.539.501	-62.582
Driftsomkostninger	1.161.121	1.326.085	-164.964
Resultat før renter	4.315.798	4.213.416	102.382
Renteindtægter	1.000	1.000	0
Renteudgifter	2.718.834	2.668.462	50.372
Driftsresultat (excl..afskr. og værdireg.)	1.597.964	1.545.954	52.010

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

Nuværende finansiering forrentes som følger:

- 1. prioritet 3,30% p.a.
- 2. prioritet 4,80% p.a.
- Drifts- op byggekredit 4,40% p.a.

Renten er et udtryk nuværende EUROBOR, samt Vestjysk Bank rentemarginal.

<b>Investorbudget (10%), kontant</b>	Forventet	Forventet	Forskel
År	2017	2016	
Resultat før renter	431.580	421.342	10.238
Afskrivninger	-190.348	-177.588	-12.760
Resultat før renter (felt 221 vedr. forskudsreg)	241.232	243.754	-2.522
Renteudgift, selskab (felt 488 vedr. forskudsreg)	-271.883	-266.846	-5.037
Renteindtægt, selskab (felt 237 vedr. forskudsreg)	100	100	0
Skatteresultat	-30.552	-22.993	-7.559
Skatteprocent	56,4%	56,4%	0
Skattebesparelse/betaling	17.231	12.968	4.263

Såfremt man har finansieret sit indskud skal renteudgiften hertil tillægges "renteudgift selskab".

Investorbudgettet kan bruges til forskudsregistreringen for 2017.

Driftsbudgettet blev vedtaget.

#### Ad. 5 – Finansiering / salg af ejendom

EWM indikerede at en god pris på ejendommen nu ville være på ca. € 10,5 mio. samlet og € 9,5 mio. uden BK. En tilsvarende max. pris med BK på en 15 årig lejekontrakt vil være ca. € 11,0 mio. Det blev diskuteret hvilken pris der skulle til før et eventuelt salg kunne blive interessant/aktuelt. Der kom ikke nogen endelig konklusion på dette. Bl.a. pga. det begrænsede antal deltagere.

Det blev aftalt at MT skulle udarbejde konsekvensberegning på baggrund af den godkendt årsrapport og til bl.a. en salgspris på € 10,8 mio.

#### **Ad. 6 – Forslag til bestyrelshonorar for 2016**

Det blev vedtaget af generalforsamlingen, at der udbetales kr. 120.000 i bestyrelshonorar for 2016, som fordeles indbyrdes mellem bestyrelsesmedlemmerne.

#### **Ad. 7 – Valg af bestyrelse, samt valg af formand**

Den siddende bestyrelse:

Kim Lang Sørensen	(Formand)
Danny Stoker	(Bestyrelsesmedlem)
Kristoffer Hansen	(Bestyrelsesmedlem)

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Direktionen i komplementarselskabet består af Michael Thodsen. Direktionen blev genvalgt.

#### **Ad. 8 – Valg af selskabets revisor**

Kovsted og Skovgaard har forestået årets regnskab.

Kovsted og Skovgaard blev valgt.

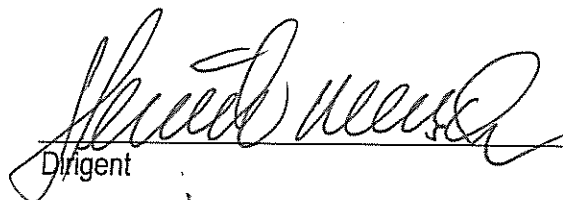
Det blev aftalt at MT skulle lave en forespørgsel til revisor om det ville give en besparelse på revisorregningen såfremt de tyske tekster blev fravalgt.

#### **Ad. 9 - Eventuelt**

Der var ingen punkter.

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

Århus d. 9/15 2017

  
Dirigent