

Referat fra
ordinær generalforsamling i
Kristensen Partners III A/S

onsdag den 12. maj 2015, kl. 16.00
Vesterbro 18, 9000 Aalborg.

Dagsorden i følge vedtægterne:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsrapport med ledelsesberetning, og godkendelse af årsrapporten samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab.
3. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
4. Bemyndigelse til køb af egne aktier.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Selskabets bestyrelsesformand, Henrik Østenkjær Lind bød velkommen til generalforsamlingen og meddelte, at bestyrelsen på et forudgående møde havde udpeget direktør Tage Benjaminsen som dirigent for generalforsamlingen. Tage Benjaminsen er medlem af selskabets bestyrelse.

Dirigenten takkede for valget og anførte, at generalforsamlingen skal afholdes i selskabets hjemstedskommune og i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen forud for fristen for indsendelse, og at indkaldelse til generalforsamling i henhold til vedtægternes § 5.1. sker ved brev til aktionærene, hvis aktiebesiddelser er noteret i aktiebogen. Indkaldelse er udsendt med brev af 24. april 2015, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen den 31. maj 2015. Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år

Selskabets bestyrelsesformand, Henrik Østenkjær Lind afgav beretning om selskabets virksomhed i 2014. Han anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning.

Investeringsstrategi

- Pr. 31.12.2014 er der investeret for DKK 563,4 mio. i ejendomme
- Ejendommene er erhvervet af datterselskaber til Kristensen Partners III A/S
- Ingen ejendomme er erhvervet i 2014
- Der er anvendt i alt DKK 14,0 mio. til køb af egne aktier
- Som udgangspunkt vil der ikke blive erhvervet nye ejendomme

Finansieringsstrategi

- Amortiseret restgæld 31.12.2014 udgør DKK 350,7 mio., hvortil kommer dagsværdi af renteswap på DKK - 3,3 mio.

- Forventet LTV på 65-70%
- Typisk løbetid 5-7 år, primært fastforrentet
- Lån optages udelukkende i EUR

I 2015 skal der refinansieres for DKK 88,9 mio., og i 2016 for DKK 64,4 mio. Finansieringstilsagn foreligger.

Driftsstrategi

- Optimering af løbende drift og værdier gennem aktivt management. Det sker ved anvendelse af forretningsplaner, tilpasning af lejemaal, og hvorledes ejendommene anvendes
- Ejendomsadministration og optimering af lejeindtægter
- Management af ejendommene varetages iflg. aftale af Kristensen Fund & Asset Management A/S

Salgsstrategi

- Igangsættelse af proces for salg af selskabets ejendomme
- Salgsprospekt udsendt til 17 lande. 239 selskaber har modtaget en teaser. 24 selskaber har underskrevet fortrolighedserklæring, og tre har afgivet bud. Der ventes at fremkomme yderligere ca. tre bud
- Der er nu udvidet fokus på danske fonde og pensionskasser

Hovedbegivenheder i 2014.

- Refinansiering DKK 117 mio. Opnåelse af lånetilsagn DKK 104 mio.

Ejendomme pr. 31.12.2014:

- Den samlede investering for de 17 ejendomme udgør DKK 625,8 mio., som pr. 31.12.2014 er vurderet til DKK 563,4 mio., idet købsomkostninger udgør DKK 55,3 mio.

Bestyrelsens fokusområder for 2015

- Der er fokus på driftsoptimering, herunder reduktion af tomgang i City-Immobilien I – III
- Salg af ejendomsporteføljen

Forventninger for 2015

- Gennemført salg af ejendomsporteføljen
- Resultat før værdiregulering ca. DKK 15-16 mio., såfremt alle ejendomme beholdes
- Der er forventning om en fortsat positiv økonomisk udvikling i Tyskland

Dirigenten stillede herefter beretningen til debat. Det gav anledning til kommentarer. Jørgen Haack Jensen spurgte til, om de indkomne bud var i niveau med forventningerne og konstaterede, at tre bud ikke var mange. Formanden svarede, at de indkomne bud var lavere end oprindeligt forventet og gentog, som tidligere anført, at der forventedes godt tre bud mere. Finn Tolborg spurgte til, om et samlet salg var bedre, end at sælge ejendommene enkeltvis. Formanden svarede, at et samlet salg formentlig giver den bedste pris, og Hans Peter Larsen supplerede med at anføre, at fremgangsmåden sparer handelsomkostninger ved salg.

Med dette konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning.

Ad 2. Fremlæggelse af årsrapport med ledelsesberetning, og godkendelse af årsrapporten samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab

Økonomidirektør Hans Peter Larsen, Kristensen Properties A/S gennemgik hovedtal fra selskabets årsrapport for 2014.

Gennemgangen tog udgangspunkt i følgende:

- Opdeling af aktiviteter
- Drift 2014
 - Hovedposter
 - Udvikling 2013-2014
 - Budgetafvigelser 2014
 - Segmenter
- Balance 2014
- Likviditet
- Afregning til Kristensen Properties
- Udbytte

Ophørende aktiviteter:

Idet samtlige 17 ejendomme forventes solgt i 2015 er driften opført som hhv. ophørende aktiviteter og aktiver bestemt for salg.

Fortsættende aktiviteter:

Moderselskabet er opført som fortsættende aktiviteter.

Omsætningen udgjorde DKK 41,0 mio., og resultat før skat DKK 15,2 mio., og årets resultat udgjorde DKK 12,5 mio.

Hans Peter Larsen kommenterede herefter udviklingen fra 2013 – 2014 i tallene. Omsætningen er steget til DKK 41,0 fra 40,8 mio., med en uændret udlejningsgrad på 94%. Driftsomkostninger er steget til DKK 10,1 mio. fra DKK 9,7 mio. Finansielle omkostninger er faldet til DKK 13,8 mio. fra DKK 18,5 mio.

Værdiregulering af ejendomme udgør netto DKK 1,2 mio. mod – DKK 1,2 mio. i 2013, og årets resultat efter skat udgør herefter DKK 12,5 mio., hvilket er en forbedring med DKK 4,6 mio. i forhold til 2013, der som helhed kan tilskrives lavere finansieringsudgifter.

Årets resultat er DKK 2,0 mio. bedre end budget.

Ejendomme er ultimo 2014 bogført med DKK 563,4 mio., likvider med DKK 23,6 mio. Egenkapitalen udgør DKK 231,2, mio., gæld til kreditinstitutter DKK 350,7 mio. og leverandørgæld m.m. DKK 3,9 mio. Den samlede balance udgør DKK 589,6 mio.

Belåningsgraden (lån i forhold til værdi) varierer mellem 44% og 75% og udgør gennemsnitligt 62%.

Egenkapitalen udgør DKK 231,2 mio., sammensat af forslag til udbytte DKK 15,0 mio., minoritetsinteresser DKK 11,2 og egenkapital DKK 205,0.

Likviditeten udgør pr 31.12.2014 DKK 23,6 mio., mod ultimo sidste år DKK 23,1 mio.

Ejendommene er administreret af Kristensen Fund & Asset Management for et honorar på 3% af de samlede lejeindtægter. Honoraret udgjorde i 2014 DKK 1,26 mio. Selve selskaberne i Kristensen Partners III A/S bliver ligeledes administreret af Kristensen Fund & Asset Management A/S for et honorar på 0,4% af ejendommenes dagsværdi. Honoraret udgjorde i 2014 DKK 2,26 mio.

Hans Peter Larsen redegjorde herefter for forslag om udbytte i alt DKK 15,0 mio. eller DKK 1,65 pr. aktie. Der udsendes en oplysningsseddel til aktionærene, der inden den 20.5.2015 skal oplyse om kontonr., CPR nr. eller CVR nr. Under forudsætning af godkendelse af forslaget foretages der udbetaling den 26.5.2015.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at ledelsesberetning og årsrapporten for 2014 godkendes, at der udbetales udbytte med DKK 15,0 mio. og at årets underskud – efter fraregning af udbytte - DKK -2.465 mio. overføres til næste år.

Dirigenten stillede herefter beretning og årsrapport til debat. Steffen Madsen ville vide, om det ikke var bedre, at udbyttet forblev i selskabet, hvis værdi derved kunne øges. Hans Peter Larsen svarede, at der var likviditet nok til at foretage udbyttebetaling, og dirigenten kunne – som bestyrelsesmedlem – supplere med, at afkastet på ejendomme var højere end finansieringsomkostningen. Det var derfor en god idé at foretage udbyttebetalinger. Søren Thomsen mente, at der på basis af besparelser på finansieringsomkostninger i 2014 med 25%, kunne forventes tilsvarende yderligere besparelser i 2015 og 2016. Hans Peter Larsen mente, at der nok ville komme besparelser, men næppe så store som forventet af Søren Thomsen.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at årsrapport og ledelsesberetning, og dermed også udbyttebetaling kunne anses godkendt af generalforsamlingen.

Ad 3. Valg af bestyrelsesmedlemmer

I henhold til selskabets vedtægter, § 3.1. er hele bestyrelsen på valg på den årlige ordinære generalforsamling.

På bestyrelsesmøde forud for generalforsamlingen har bestyrelsen enstemmigt vedtaget at foreslå valg af følgende bestyrelsesmedlemmer. Alle er villige til at modtage valg.

Direktør Henrik Lind
Reg. revisor Henning Studsgaard
Direktør Niels Jørgen Frank
Direktør Tage Benjaminsen

På et efterfølgende bestyrelsesmøde ville bestyrelsen, hvis valgt, pege på Henning Studsgaard som formand.

Dirigenten forespurgte herefter, om der på generalforsamlingen kunne annonceres yderligere kandidater til bestyrelsen, og i benægtende fald om bestyrelsens indstilling kunne godkendes af generalforsamlingen.

Der forelå ikke yderligere kandidater til valg til bestyrelsen, og der forelå ej heller tilkendegivelse om afstemning, og dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen havde taget bestyrelsens indstilling til efterretning, og at bestyrelsesmedlemmerne Henrik Lind, Henning Studsgaard, Niels Jørgen Frank og direktør Tage Benjaminsen er valgt til bestyrelsen for en periode på et år.

Henrik Østenkjær Lind fratræder dermed som formand. Dirigenten rettede på bestyrelsens vegne en tak til Henrik Østenkjær Lind.

Ad 4. Bemyndigelse til køb af egne aktier.

Bestyrelsen søger generalforsamlingens tilslutning til, at bestyrelsen i en periode på 5 år kan erhverve egne aktier. Købskursen må maksimalt udgøre indre værdi. Dirigenten kunne meddele, at bestyrelsen søgte denne bemyndigelse, men at der for tiden ikke forelå beslutning om, at bemyndigelsen – i givet fald – ville blive udnyttet.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens indstilling til efterretning.

Ad 5. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller, at PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som selskabets revisor.

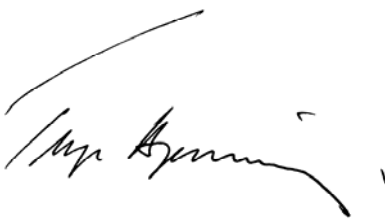
Idet der ikke forelå andre forslag, kunne dirigenten konstatere, at PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er genvalgt som revisor.

Ad 6. Eventuelt.

Direktør Kent Hoeg Sørensen gav en orientering om porteføljen og salgsbestræbelserne. Han påpegede bl.a., at det jo var direktionens opgave at skaffe den bedst mulige pris. Han oplyste, at der var en forventning om en udbudspris på 15,5x lejen, som ville give et afkast til aktionærerne på 6,4%.

Generalforsamlingen opfordrede naturligt direktionen til at arbejde for den bedst mulige pris for porteføljen.

Idet der ikke forelå flere indlæg, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden under denne.



Tage Benjaminsen, dirigent



Kristensen Partners III A/S

Generalforsamling 12. maj 2015



Dirigent

Bestyrelsen har valgt:

Tage Benjaminsen



Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af årsrapport med ledelsesberetning og godkendelse af årsrapporten samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab
3. Valg af bestyrelsesmedlemmer
4. Bemyndigelse til køb af egne aktier
5. Valg af revisor
6. Eventuelt



Bestyrelsens beretning

Præsenteres af:

Bestyrelsesformand Henrik Østenkjær Lind

Investeringsstrategi

- Der er pr. 31.12.14 investeret DKK 563,4 mio. i ejendomme.
- Ejendommene er erhvervet af datterselskaberne i Kristensen Partners III A/S.
- Ingen ejendomme erhvervet i 2014.
- Der er anvendt i alt DKK 14,0 mio. til køb af egne aktier:

År	DKK mio.
2010	0,3
2011	0,3
2012	13,1
2014	0,3

- Som udgangspunkt bliver der ikke erhvervet nye ejendomme.

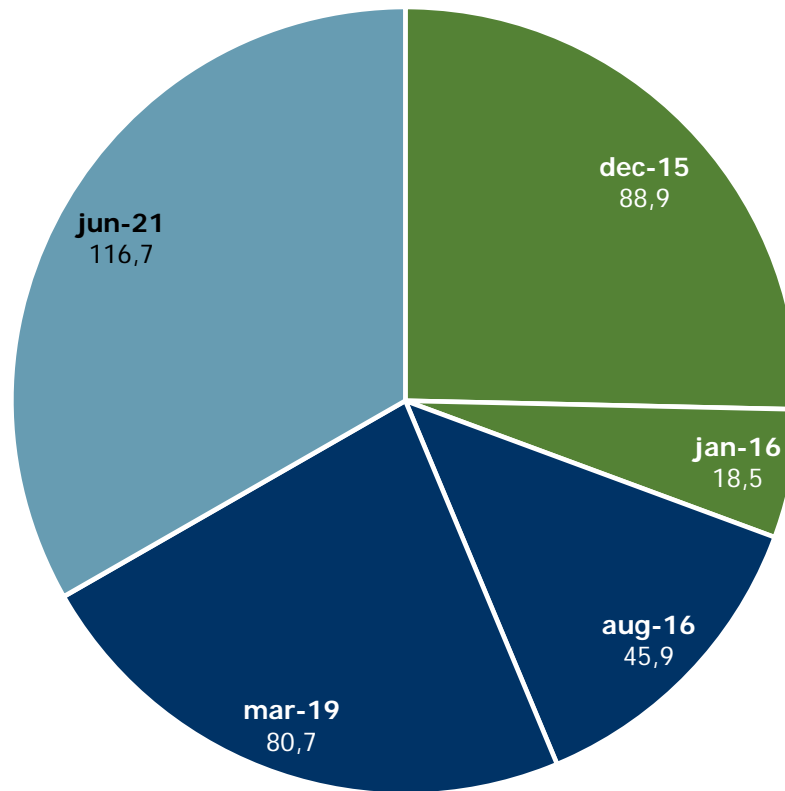


Finansieringsstrategi

- Amortiseret restgæld pr. 31.12.14 på DKK 350,7 mio. Derudover dagsværdi af renteswap på DKK -3,3 mio.
- Forventet belåningsandel (LTV) på 65-70%.
- Typisk løbetid fem til syv år, primært fastforrentet.
- Valuta udelukkende EUR.

Finansieringsstrategi

Aktuel udløbsdato samt restgæld pr. 31.12.14



- Refinansieret 2014
- Finansieringstilsagn foreligger

År	DKK mio.	Andel
2015	88,9	25%
2016	64,4	18%
2019	80,7	23%
2021	116,7	33%
I alt	350,7	



Driftsstrategi

- Optimering af løbende drift og værdier gennem aktivt management - forretningsplaner, tilpasning af lejemål og anvendelse m.m.
- Ejendomsadministration og optimering af lejeindtægter.
- Varetages iflg. aftale af Kristensen Fund & Asset Management A/S.

Årets hovedbegivenheder i 2014

- **Iværksættelse af proces for salg af selskabets ejendomme**
- **Refinansiering, DKK 117 mio.**

Ejendomme	Rente	DSCR	Provenu
City-Immobilien I	Variabel 2,9% (Før: Fast 5,8%-6,1%)	Ingen	DKK 0,6 mio.
City-Immobilien II og City-Immobilien IV, Pforzheim	Fast 3,0 % m. renteswap (Før: Fast 4,3%-6,3%)	Minimum 150%	DKK 0,7 mio.

- **Lånetilsagn, DKK 104 mio.*)**
City-Immobilien II, Lemgo i City-Immobilien IV og City Immobilien V.
På vilkår lignende refinansieringen i City-Immobilien II og Pforzheim.

*) Restgæld ved udløb. Restgæld pr. 31.12.14: DKK 107 mio.

Salgsstrategi



17 lande

239 selskaber har modtaget en teaser

➔ **24** har underskrevet fortrolighedserklæring

➔ **3** bud



Udvidet fokus på danske fonde og pensionskasser.

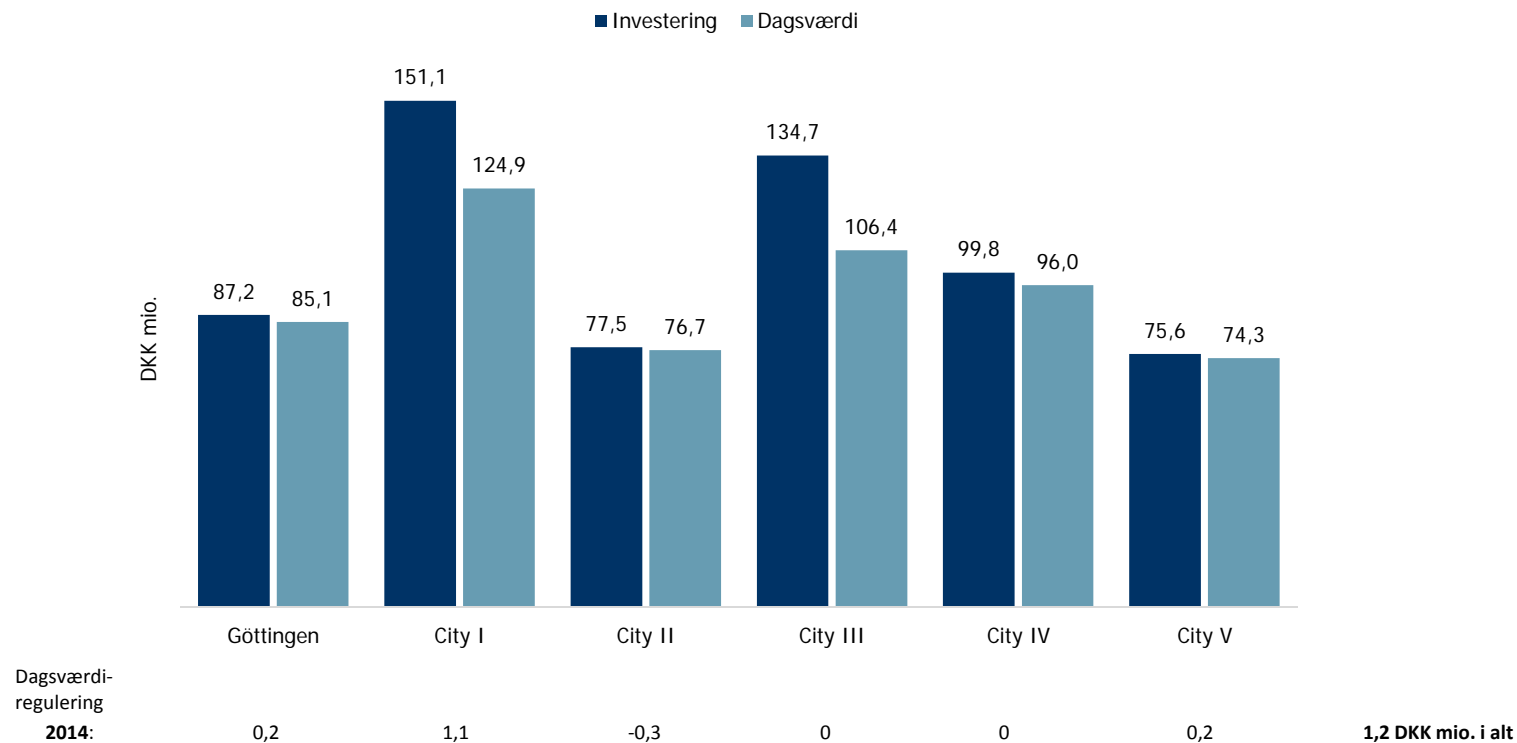


Ejendomme



Portefølje pr. 31.12.14

Den samlede investering for de 17 ejendomme udgør DKK 625,8 mio.^{*)}
Ejendommene er pr. 31. december 2014 vurderet til i alt DKK 563,4 mio.



^{*)} Købsomkostninger udgør i alt DKK 55,3 mio.



Bestyrelsens fokusområder i 2015

- Salg af ejendomsporteføljen.
- Driftsoptimering, herunder reduktion af tomgang i City-Immobilien I-III.



Forventninger til 2015

- Gennemført salg af ejendomsporteføljen.
- Ordinært resultat før værdiregulering DKK 15-16 mio. ved ejendomme i behold hele 2015.
- Fortsat positiv økonomisk udvikling i Tyskland.



Årsrapport 2014

Præsenteres af:

Økonomidirektør Hans Peter Larsen



Årsrapport 2014

1. Opdeling af aktiviteter
2. Drift 2014
 1. Hovedposter
 2. Udvikling 2013-2014
 3. Budgetafvigelse 2014
 4. Segmenter
3. Balance 2014
4. Likviditet
5. Afregning til Kristensen Properties
6. Udbytte



Opdeling af aktiviteter

Ophørende aktiviteter

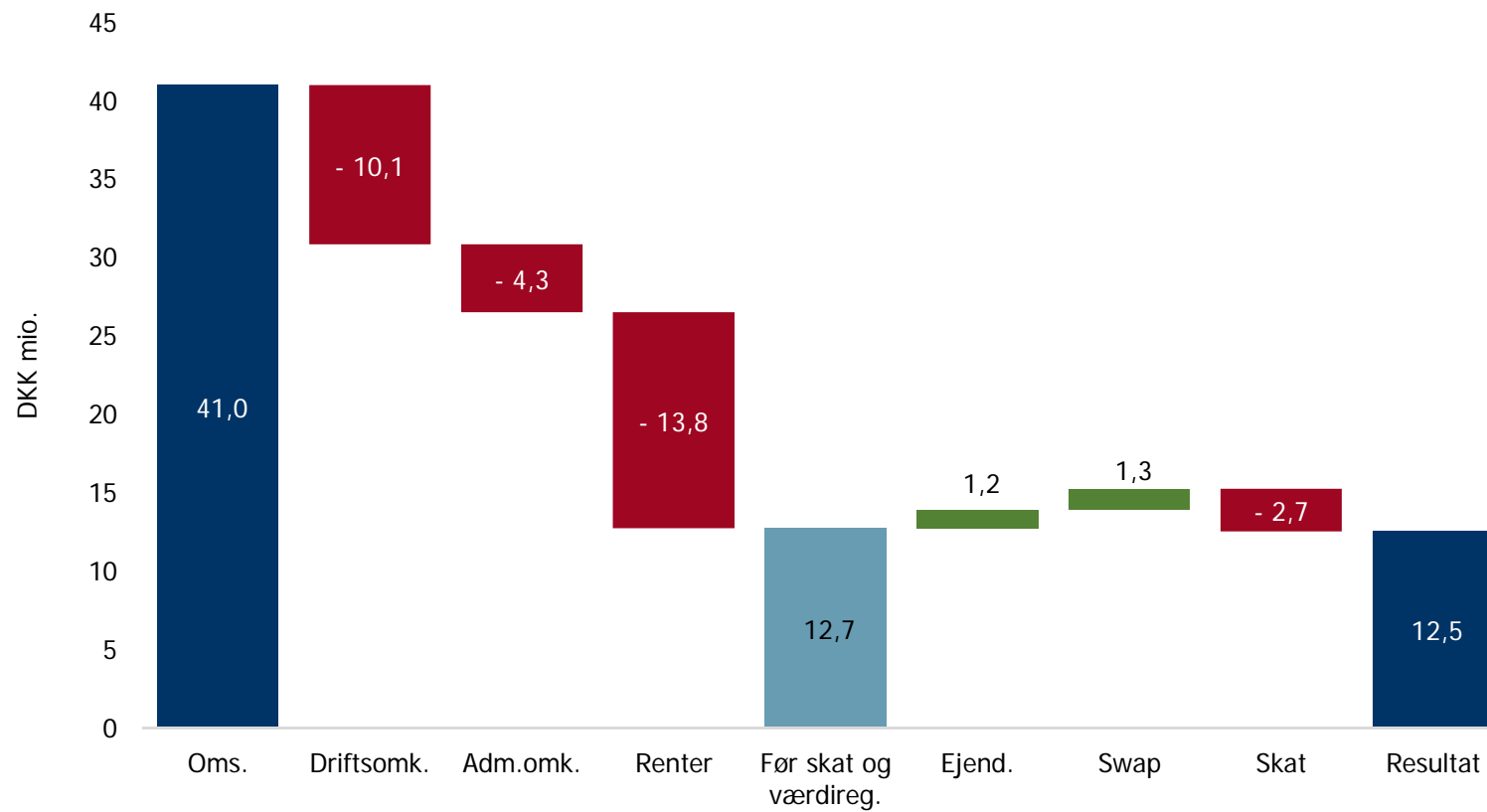
Samtlige 17 ejendomme forventes solgt i 2015.

Driften og balancen for ejendommene / datterselskaberne er iht. IFRS henført som hhv. Ophørende aktiviteter samt Aktiver bestemt for salg / Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg.

Fortsættende aktiviteter

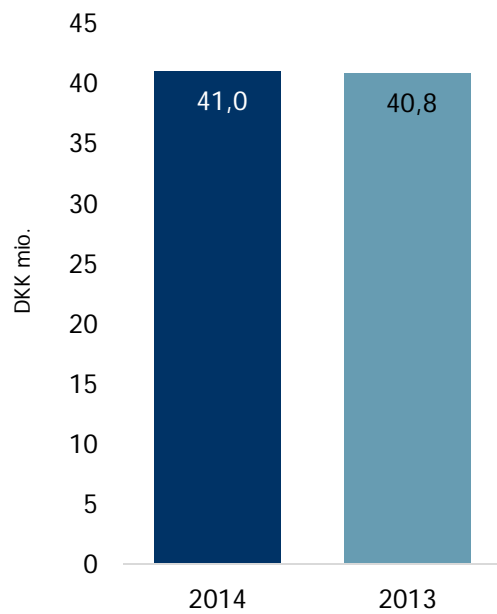
Moderselskabet er henført som fortsættende aktiviteter.

Drift 2014 – Hovedposter



Drift 2014 – Udvikling 2013-2014

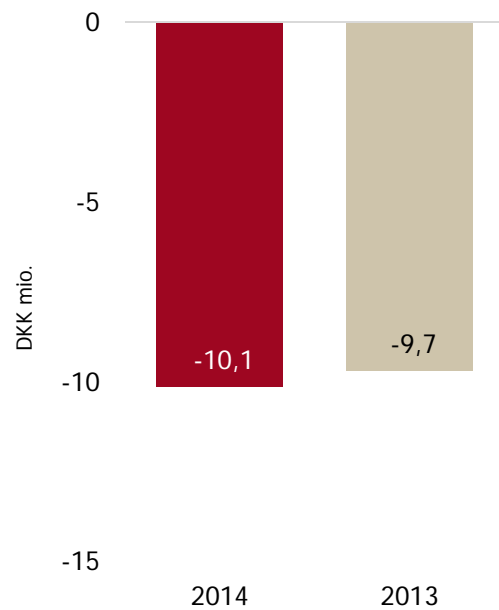
Omsætning



- DKK 0,2 mio.
- Udlejningsgrad 94% (2013: 94 %).

Drift 2014 – Udvikling 2013-2014

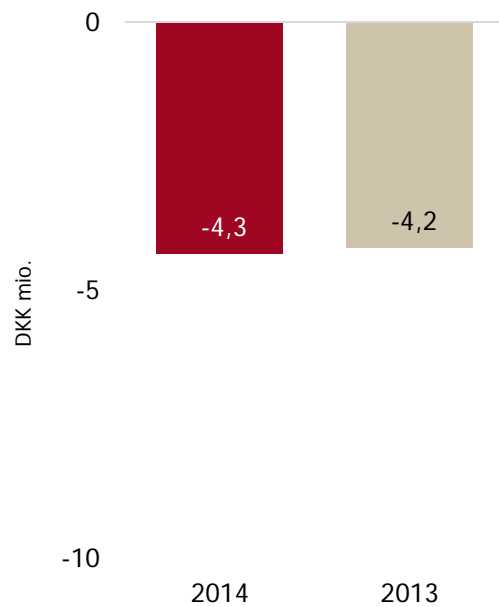
Driftsomkostninger



- DKK -0,4 mio. / 4%.
- Vedligehold DKK -0,2 mio.
- Tab på debitorer DKK 0,4 mio.
- Ufordelte driftsomkostninger DKK -0,6 mio.

Drift 2014 – Udvikling 2013-2014

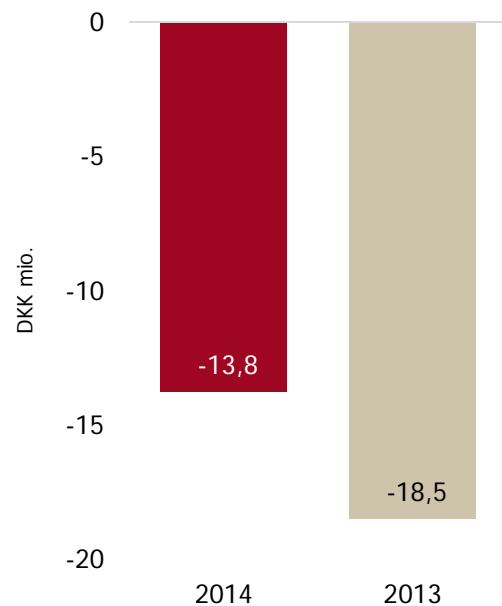
Administration



- DKK -0,1 mio. / 2%.
- Salgsproces DKK -0,5 mio.
- Konsulenter DKK 0,4 mio.

Drift 2014 – Udvikling 2013-2014

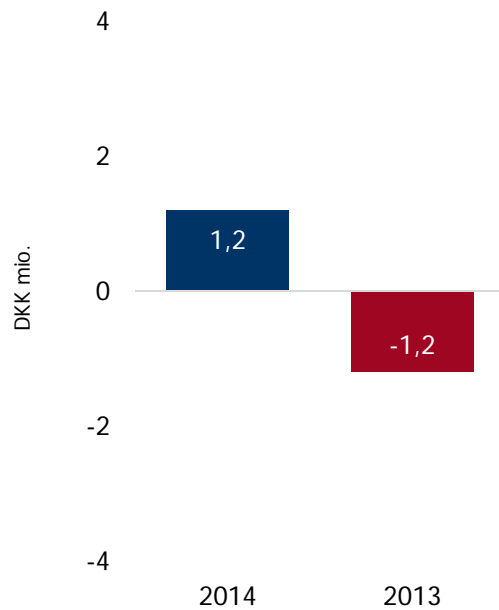
Finansielle omkostninger, netto



- DKK 4,7 mio. / -25%.
- Kreditinstitutter DKK 5,0 mio.
- Valutakurser DKK -0,4 mio.
- Ekstraordinære forhold i 2013:
 - Renteswap Hannover DKK 0,5 mio.
 - Indtægt Kristensen Invest DKK -0,4 mio.

Drift 2014 – Udvikling 2013-2014

Værdiregulering ejendomme

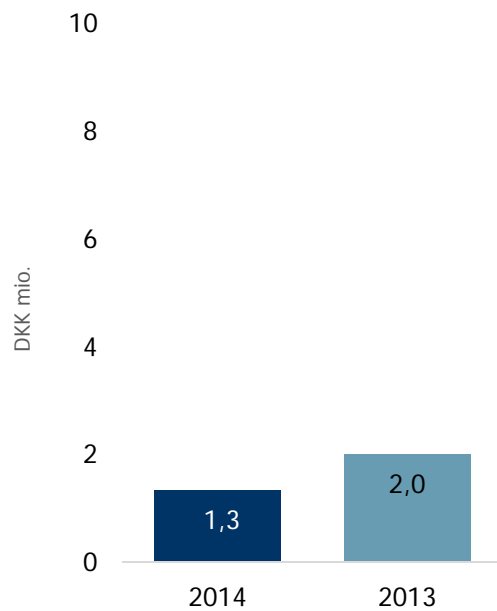


- DKK 2,4 mio.

DKK mio.	2014	2013	2013-14
Göttingen	0,2	-2,3	2,5
Oldenburg 1	0,0	-1,9	1,9
Bad Oeynhausen	0,0	1,1	-1,1
Straubing	0,2	1,9	-1,7
Aschaffenburg	-0,7	0,0	-0,7
Oldenburg 2	0,4	0,0	0,4
Hagen	1,1	-2,1	3,2
Øvrige	0,0	2,1	-2,1
Årets vurderinger	1,2	-1,2	2,4

Drift 2014 – Udvikling 2013-2014

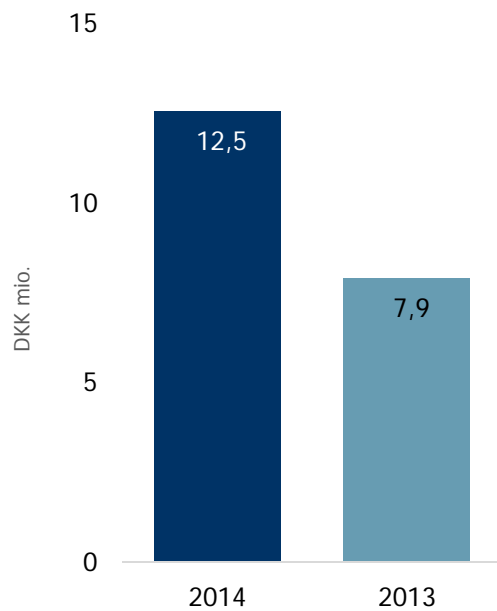
Værdiregulering renteswap



- DKK -0,7 mio.
- Renteswap K/S Groner Strasse, Göttingen overtaget pr. 01.01.2013.
- Dagsværdi formindsket med DKK 1,3 mio. pr. 31.12.2014.

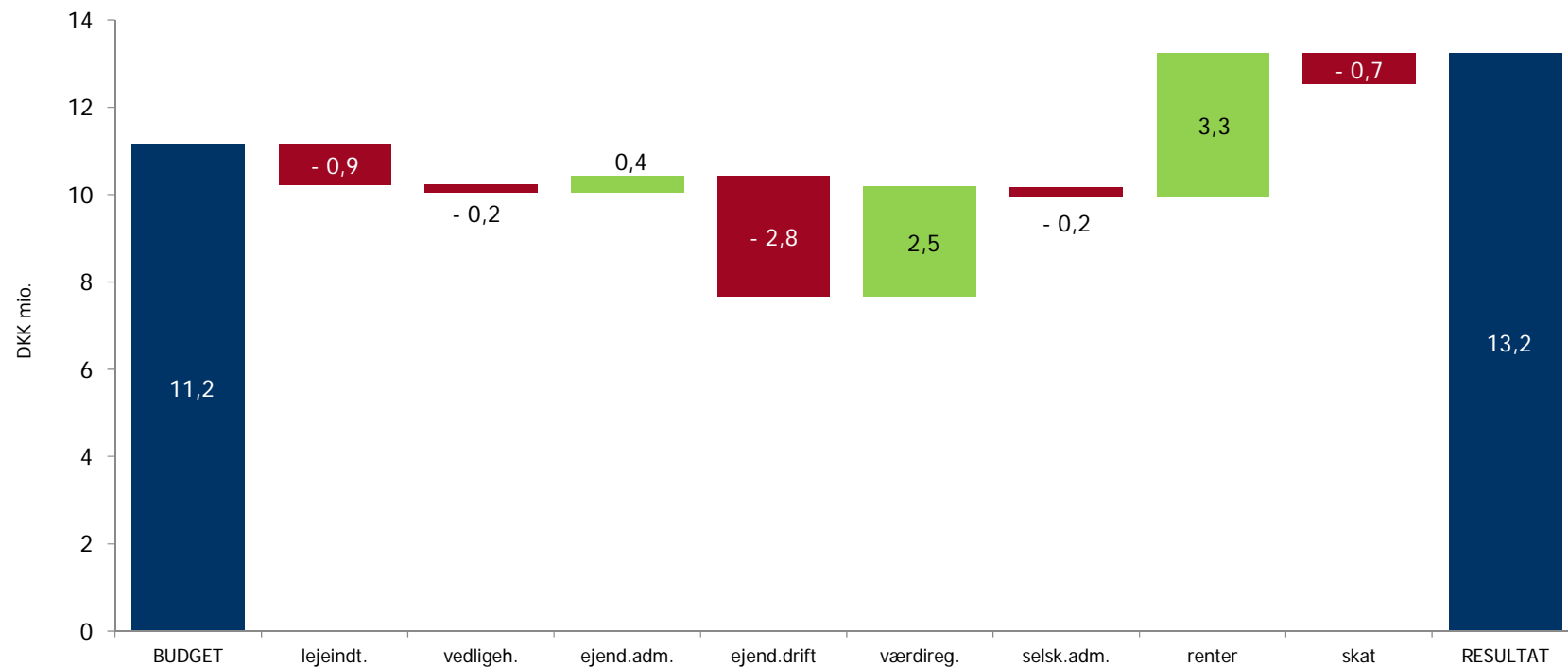
Drift 2014 – Udvikling 2013-2014

Årets resultat



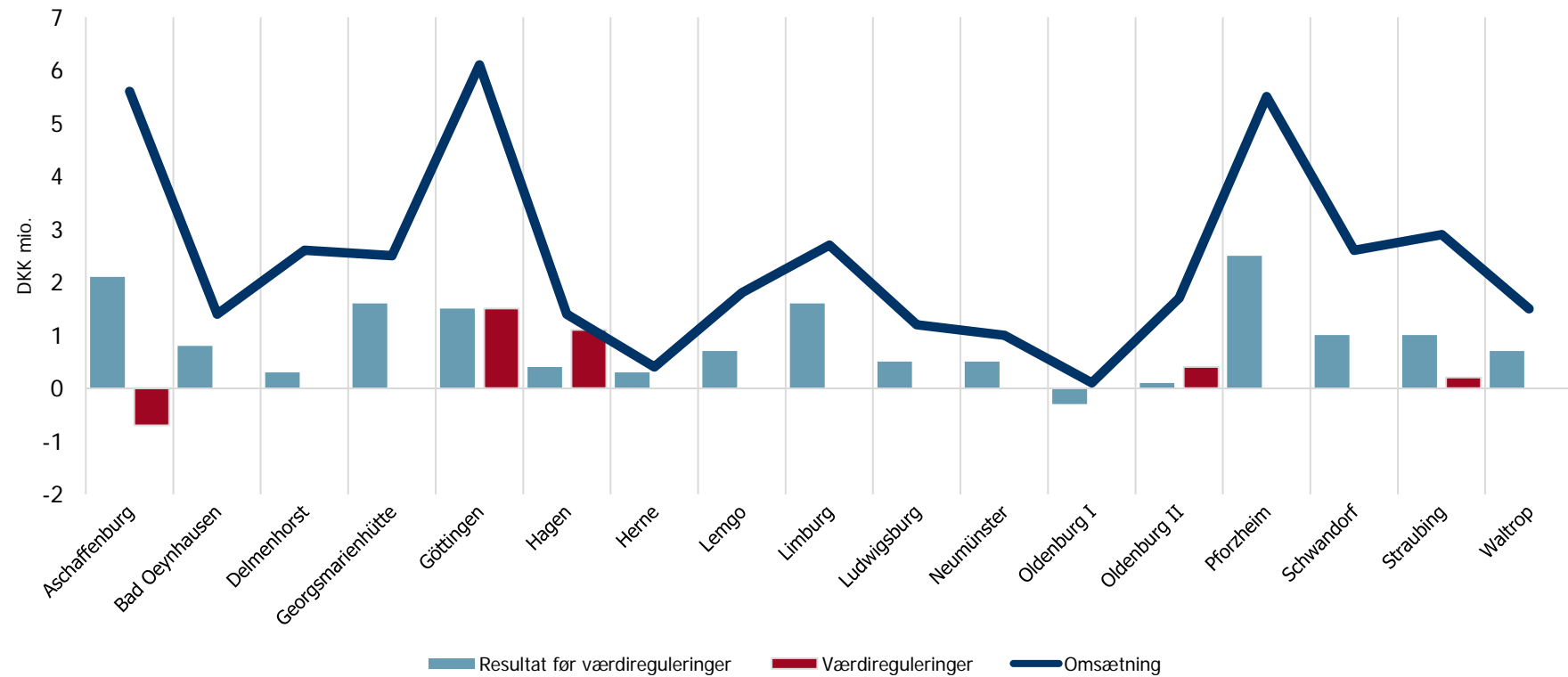
- DKK 4,6 mio.
- Omsætning DKK 0,2 mio.
- Driftsomkostninger DKK -0,4 mio.
- Administration DKK -0,1 mio.
- Finansielle omkostninger DKK 4,7 mio.
- Ejendommenes dagsværdi DKK 2,4 mio.
- Dagsværdi renteswap DKK -0,7 mio.
- Skat DKK -1,5 mio.

Drift 2014 – Budgetafvigelse

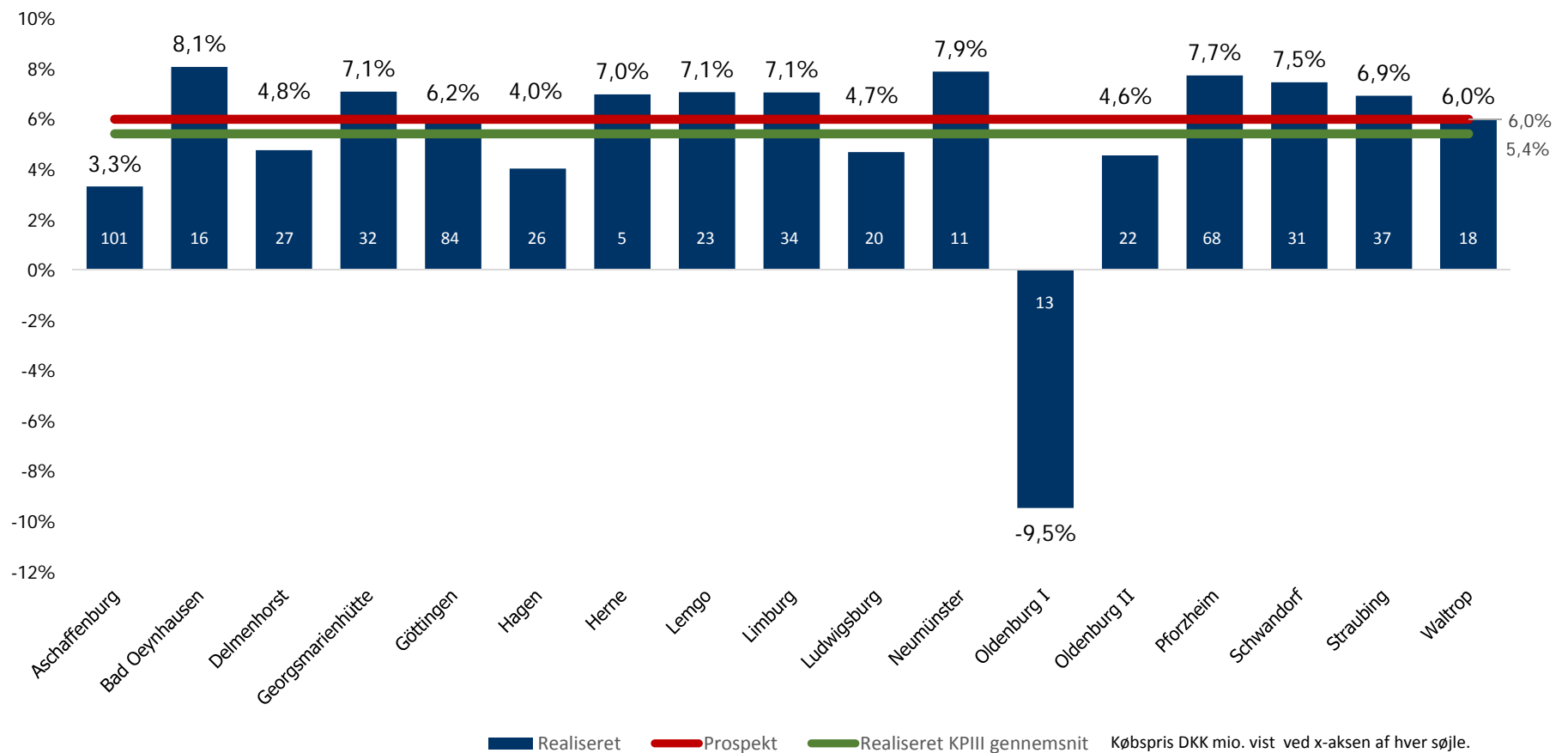


Årets resultat er DKK 2,0 mio. bedre end budgetteret;
lavere udlejningsprocent og ekstra ejendomsdrift modsvares af positive værdireguleringer og
reducerede renteomkostninger efter refinansiering.

Drift 2014 – Segmenter

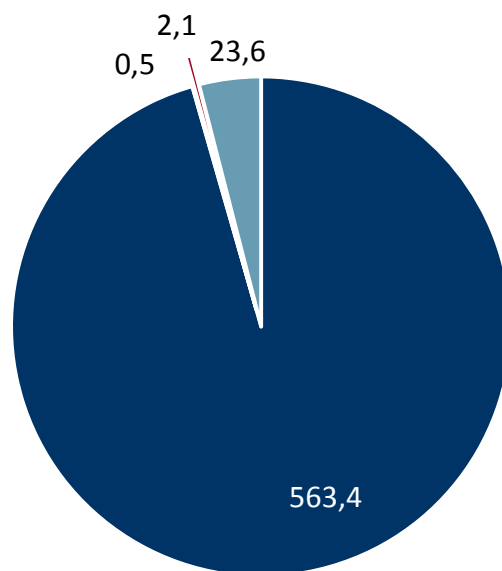


Drift 2014 – Segmenter, nettoafkast



Balance 2014

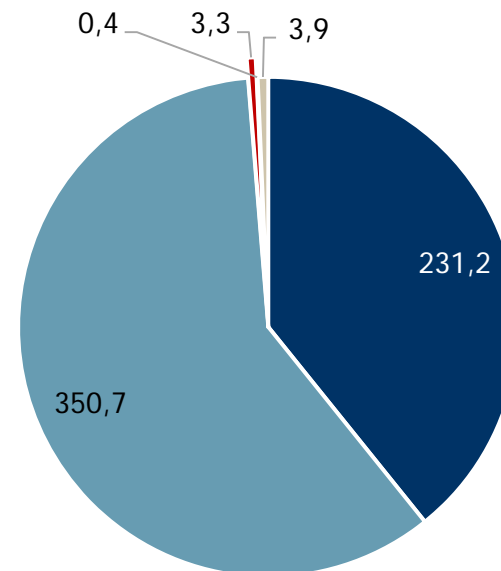
Aktiver



- Ejendomme
- Udskudt skat
- Tilgodehavender
- Likvider

	2014	2013-14
Ejendomme	563,4	-0,1
Udskudt skat	0,5	-2,3
Tilgodehavender	2,1	-1,9
Likvider	23,6	0,5
Aktiver i alt	589,6	-3,8

Passiver

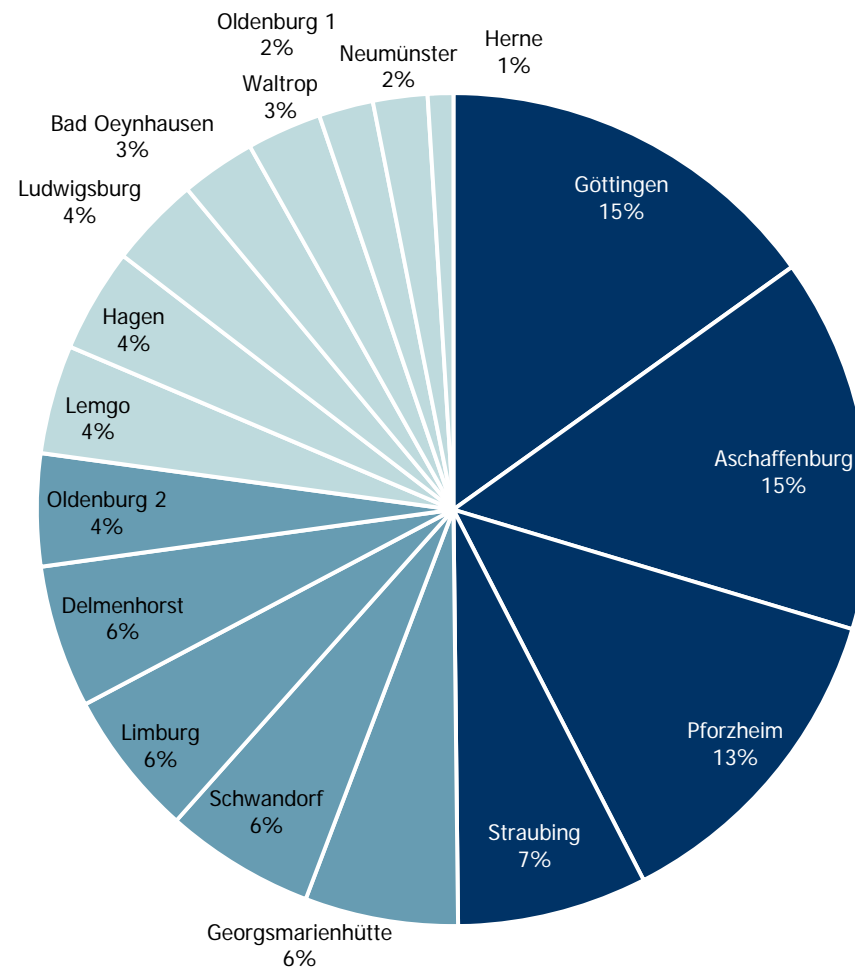


- Egenkapital
- Købesummer
- Kreditinstitutter
- Leverandørgæld m.m.
- Renteswap

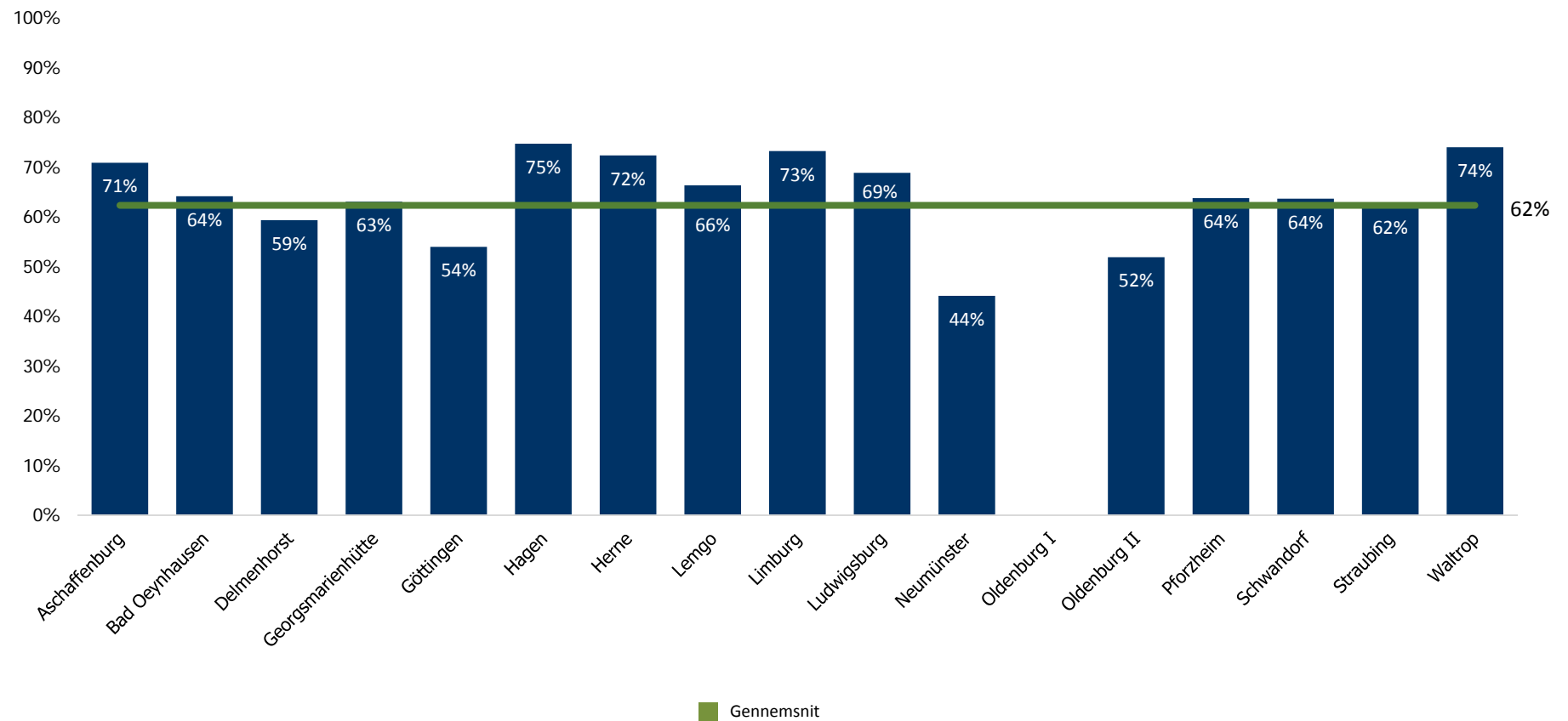
	2014	2013-14
Egenkapital	231,2	12,3
Kreditinstitutter	350,7	-11,0
Renteswap	3,3	-1,3
Købesummer	0,4	-0,0
Leverandørgæld m.m.	3,9	-3,8
Passiver i alt	589,6	-3,8



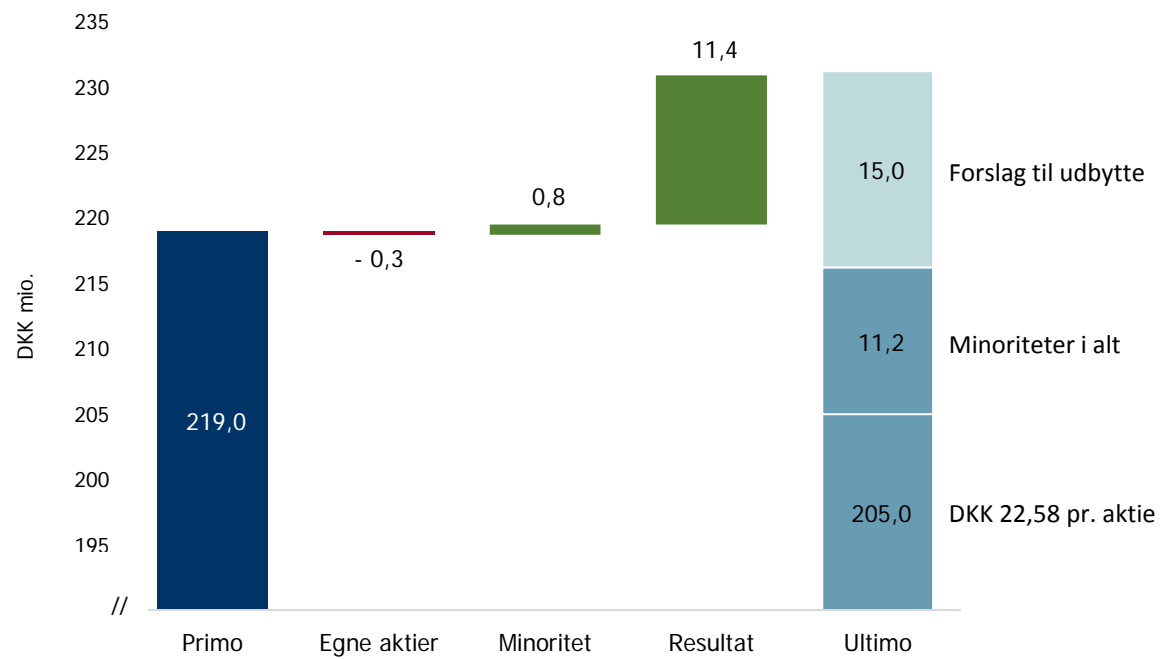
Balance 2014, Ejendomsværdier



Balance 2014, Ejendomme (LTV)



Balance 2014, Egenkapital

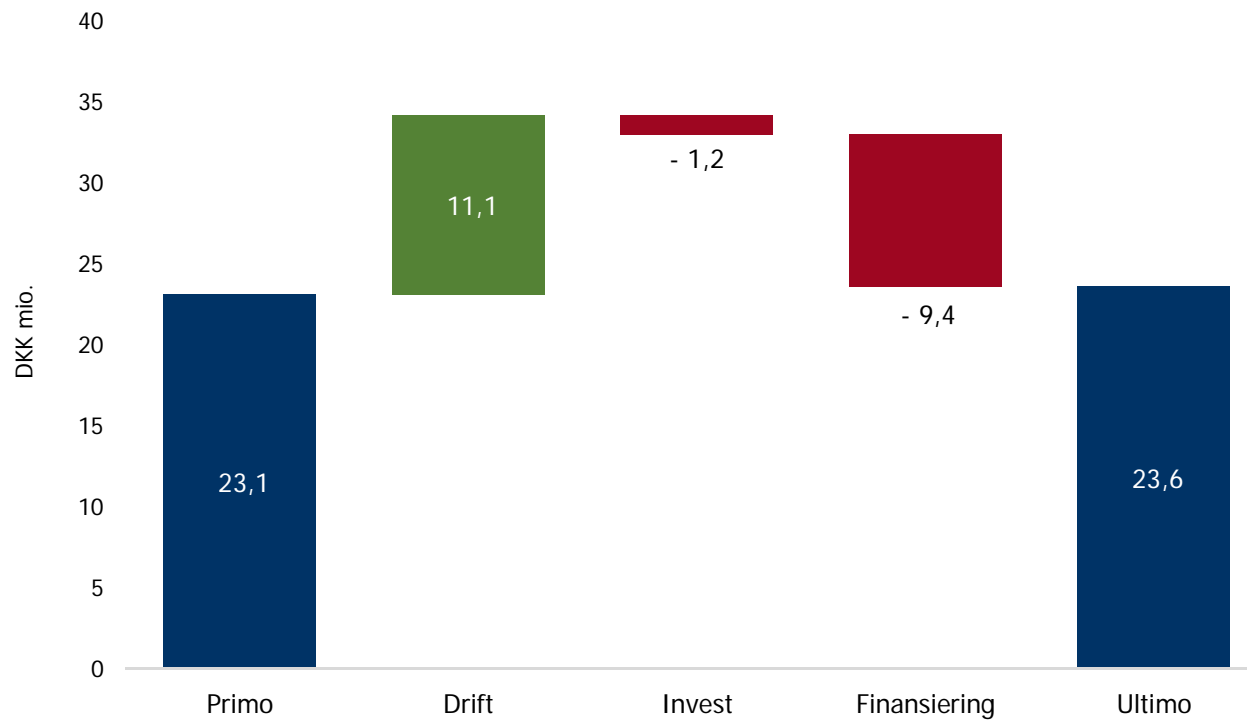


Soliditetsgrad: 39%.

Aktiernes indre værdi: DKK 24,30 (DKK 24,25).

Forslag til udbytte: DKK 15 mio. / DKK 1,65 pr. aktie.

Likviditet





Afregning til Kristensen Properties

Ejendomsadministration

Ejendommene i Kristensen Partners III A/S bliver administreret af Kristensen Fund & Asset Management, og for denne ydelse betales et honorar på 3% af de samlede lejeindtægter.

Det samlede honorar for 2014 udgør således DKK 1,258 mio.

Selskabsadministration

Selskaberne i Kristensen Partners III A/S bliver administreret af Kristensen Fund & Asset Management, og for denne ydelse betales et honorar på 0,4% af ejendommenes dagsværdi.

Det samlede honorar for 2014 udgør således DKK 2,256 mio.

Udbytte DKK 15 mio., svarende til DKK 1,65 pr aktie



Beslutning



Udsendelse af oplysningsseddel, hvor der bedes om kontonr., cpr. nr. eller cvr. nr.
Sendes til lob@kristensenproperties.com inden den 20. maj 2015



Udbetaling



Skat 22%



Skat 27% (pensionsdepot 0%)



Valg af bestyrelsesmedlemmer

Forslag

- Direktør Henrik Østenkjær Lind
- Reg. revisor Henning Frost Studsgaard
- Direktør Niels Jørgen Frank
- Direktør Tage Benjaminsen



Køb af egne aktier

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i en periode på fem år at lade selskabet erhverve egne aktier for en samlet værdi af maksimalt 10% af selskabets aktiekapital.

Købskursen må maksimalt være indre værdi.



Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller, at

PricewaterhouseCoopers,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

genvælges som selskabets revisor.

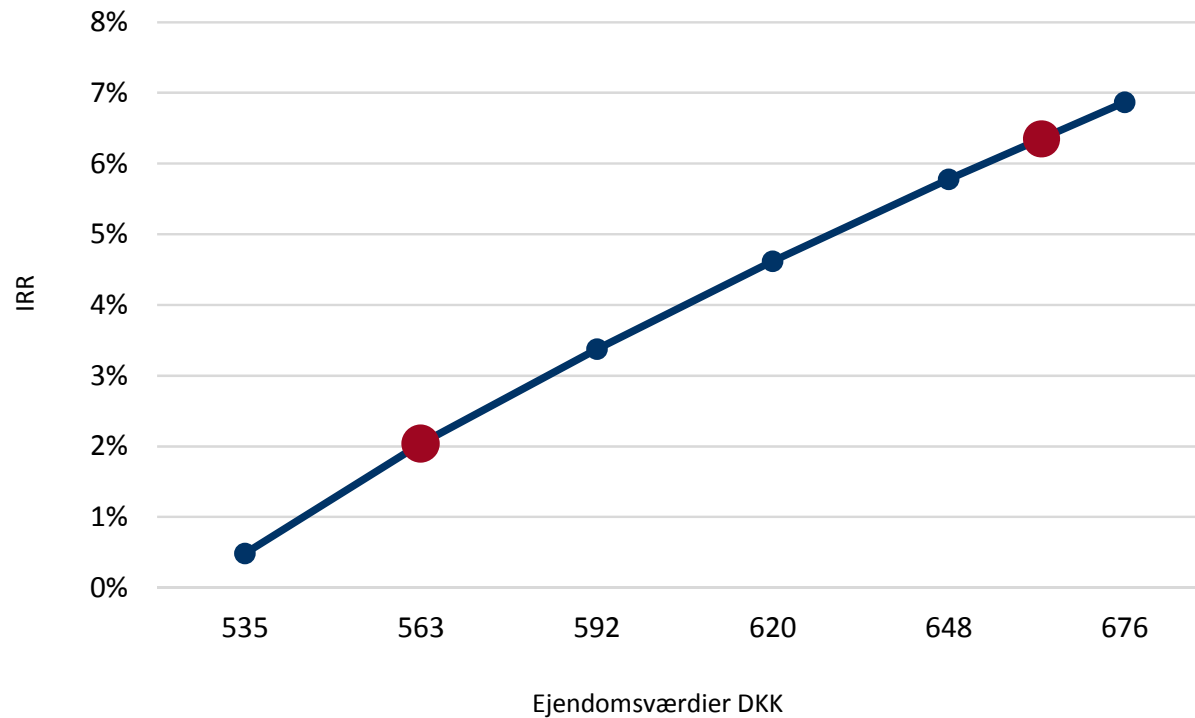


Eventuelt

Præsenteres af:

Direktør Kent Hoeg Sørensen

Afkast 2008-2015 (IRR)



Forventet ultimo 2015, uændret ejendomsværdi: **2,0%**
Ejendomsværdi DKK 665 mio. / +18%: **6,4%** (prospekt)