

Referat fra
ordinær generalforsamling i

Kristensen Partners III A/S

tirsdag den 9. maj 2017, kl. 16
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, Henning Frost Studsgaard 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 i henhold til vedtægterne 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 2017, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2017.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Selskabets bestyrelsesformand, Henning Frost Studsgaard afgav beretning om selskabets virksomhed i 2016. Han anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning.

Hovedbegivenheder i 2016:

Salg

Med virkning fra den 13. september 2016 er 15 af koncernens 17 ejendomme afhændet, og den endelige købesum er afregnet. Køber har som sikkerhed for stillede garantier tilbageholdt DKK 7,0 mio.

Den ene af de solgte ejendomme, ejendommen i Oldenburg står tom, men er under genudlejning. Er ejendommen ikke genudlejet inden september 2017 på tilfredsstillende vilkår, skal selskabet tilbagekøbe ejendommen til en pris på DKK 7,5 mio., svarende til salgssummen.

Pr. 31. december 2016 ejer koncernen to ejendomme, og deres bogførte værdi udgør i alt DKK 139,0 mio. Hovedlejer i ejendommen i Göttingen er gået konkurs og er fraflyttet lejemålet ultimo september 2016.

Resultat

Koncernens resultat for 2016 udgør et underskud DKK -35,6 mio. Resultatet er DKK -31,0 mio. lavere end forventet ved halvåret primært som følge af negativ værdiregulering af ejendommen i Göttingen (med DKK -25,6 mio.) og øgede omkostninger til indfrielse af lån vedrørende solgte ejendomme (DKK -6,7 mio.).

Moderselskabets resultat for 2016 udgør et underskud efter skat på DKK -14,3 mio., hvoraf DKK -7,0 mio. vedrører salgsgarantier og DKK -6,2 mio. vedrører salgsmkostninger.

Udlodning

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 26. oktober 2016 blev det besluttet at foretage en nedsættelse af aktiekapitalen fra DKK 90,8 mio. til DKK 0,5 mio.

Nedsættelsen anvendes til en særlig reserve med henblik på fremtidige udlodninger.

Der er i 2016 udbetalt DKK 114,2 mio. i udbytte, svarende til DKK 12,62 pr. aktie.

Aktiernes indre værdi udgør pr. 31. december 2016 DKK 8,61 pr. aktie.

Forventninger 2017

Finansiering

Der er indgået aftale med den finansierende tyske bank om en forlængelse af lånet vedrørende ejendommen i Göttingen til april 2018.

Drift

Hovedlejemålet i Göttingen forventes genudlejet medio 2017, og den øvrige drift, inklusive ejendommen i Pforzheim, forventes på uændret niveau

Resultat

Resultatet for 2017 forventes at udgøre DKK 1 mio. før skat og dagsværdiregulering af ejendommene.

Fokusområder i 2017.

Salg, driftsoptimering og afvikling af ejendomsporteføljen.

Udvikling af ejendommene i Göttingen og Pforzheim.

Afvikling af Kristensen Partners III A/S.

Direktør Anders Holm-Pedersen gav herefter en redegørelse om salget af ejendommene og omtalte bl.a. ejendommene i:

Göttingen
Pforzheim
Oldenburg, Langestrasse 42

Tilbageværende to ejendomme:

- Ombygning og proces for genudlejning af lejemålet i Göttingen pågår, og ejendommen forventes herefter solgt ultimo 2017.

- For ejendommen i Pforzheim pågår der offentlige arbejder omkring bygningen, der skønnes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi. Disse arbejder forventes afsluttet medio 2019, og som følge heraf er det for øjeblikket ikke optimalt at afhænde ejendommen.

Tilbagekøbspligt:

Oldenburg, Langestrasse 42. Genudlejning af lejemålet pågår og forventes afsluttet i 3. kvartal 2017.

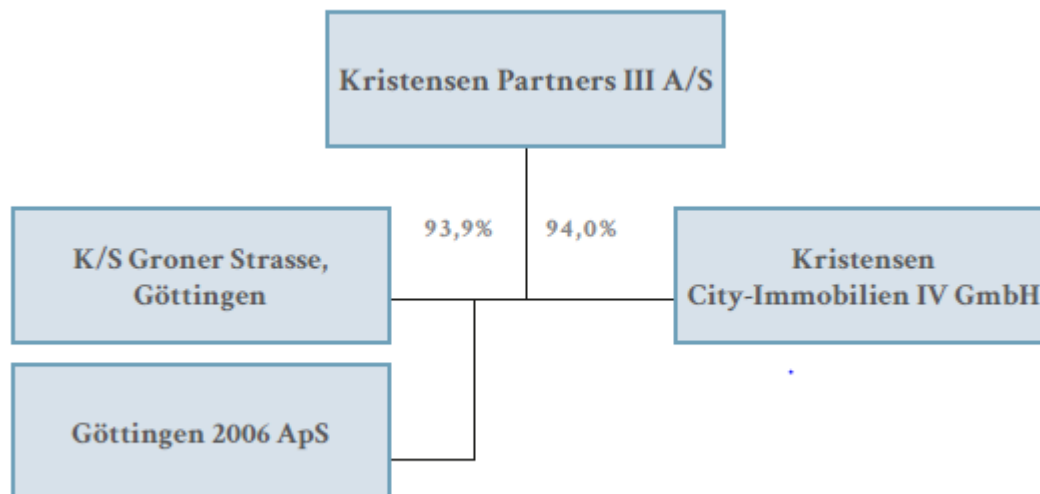
Forudsætning: Ikke solgte ejendomme sælges til bogførte værdier. Der trækkes ikke på garantier.

Udbytte TDKK	Corestate	Göttingen	Pforzheim	Øvrige aktiver	Garantier Reserver	I alt
Likviditet						
Salgssummer						
Salgssum ejendomme	411.151	66.910	72.114			550.174
Øvrige nettoaktiver	3.557	-22.106	5.546	10.272		-2.730
Sikkerhed for garantistillelser	-7.434				7.434	0
	407.274	44.803	77.660	10.272	7.434	547.444
Indfrielse af gæld og omkostninger						
Indfrielse bankgæld	-245.167	-42.150	-43.341			-330.658
Salgskostninger	-3.289	-745	-579			-4.613
	-248.456	-42.895	-43.920	0	0	-335.271
Netto-likviditet	158.818	1.908	33.740	10.272	7.434	212.173
Reserve	-37.250	22.350			14.900	0
Likviditet i alt	121.568	24.258	33.740	10.272	22.334	212.173
Udbytte						
Andel	94%	94%	94%	100%	94%	
Samlet udbytte	114.274	22.803	31.716	10.272	20.994	200.059
Antal aktier	9.054.980					
Udbytte pr. aktie DKK	12,62	2,52	3,50	1,13	2,32	22,09
TDKK						
	2016	2017	2019			I alt
Udlodning						
Samlet udlodning	114.274	27.803	57.982			200.059
Udlodning pr. aktie DKK	12,62	3,07	6,40			22,09

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 gav en redegørelse for selskabets årsrapport, og anførte bl.a:

Efter salget af de 15 ejendomme ser koncernen ud, som vist:



Koncernen har foretaget opdeling af aktiviteter i ophørende aktivitet og aktiver bestemt for salg, som følger:

Ophørende aktivitet / aktiver bestemt for salg

Koncernens ejendomme forventes afhændet i 2017, hvorfor driften vedrørende samtlige datterselskaber er opført som "ophørende aktivitet".

Tilsvarende er datterselskabernes aktiver opført som "aktiver bestemt for salg", og passiverne er opført som "forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg".

Moderselskabet er som eneste selskab opført som "fortsættende aktivitet".

Værdiansættelse ejendomme

Koncernen har ultimo 2016 ladet ejendomme i Göttingen og Pforzheim vurdere til dagsværdi af KENSTONE Real Estate Valuers, som er en anerkendt, ekstern tysk valuar, jf. note 1. Disse ejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet til DKK 139,0 mio.

På grund af den aktuelle tomgangsleje i Göttingen er der her foretaget en dagsværdiregulering af denne ejendom på DKK -25,6 mio.

Årsrapport 2016

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
OPHØRENDE AKTIVITET				
Nettoomsætning	0	0	30.844	41.234
Driftsomkostninger	0	0	-8.131	-7.659
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	-24.461	10.928
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0	1.573	1.750
Bruttoresultat	0	0	-176	46.253
Administrationsomkostninger	0	0	-3.885	-3.189
Resultat af primær drift	0	0	-4.061	43.064
Finansielle indtægter	0	0	32	529
Finansielle omkostninger	0	0	-16.216	-13.107
Resultat af kapitalandele	10.701	-19.308	0	0
Resultat før skat	10.701	-19.308	-20.245	30.486
Selskabsskat	0	0	-992	-4.659
Årets resultat for ophørende aktiviteter	10.701	-19.308	-21.237	25.827

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
Årets resultat for fortsættende aktiviteter	-14.255	-948	-14.331	-1.698
Årets resultat for ophørende aktiviteter	10.701	-19.308	-21.237	25.827
Årets resultat i alt	-3.554	-20.256	-35.568	24.129

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
AKTIVER				
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-	-
Udskudt skat	0	0	0	0
Langfristede aktiver i alt	0	0	0	0
Tilgodehavender	35.004	40.715	11.671	0
Likvide beholdninger	14.275	1.888	14.275	1.888
Kortfristede aktiver i alt	49.279	42.603	25.946	1.888
Aktiver bestemt for salg	31.554	167.283	150.625	590.351
Aktiver i alt	80.833	209.886	176.571	592.239

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
Aktiekapital	545	90.770	545	90.770
Overkursfond	0	121.836	0	121.836
Særlige reserver	59.363	0	59.363	0
Overført resultat	2.336	-32.534	18.012	15.076
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen	62.244	180.072	77.920	227.682
Minoritetsinteresser	-	-	3.017	12.602
Egenkapital	62.244	180.072	80.937	240.284

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Hensættelse til garantier	6.988	0	6.988	0
Langfristede forpligtelser i alt	6.988	0	6.988	0
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	11.601	29.814	551	596
Forpligtelser ved. aktiver bestemt for salg	0	0	88.095	351.359
Kortfristede forpligtelser i alt	11.601	29.814	88.646	351.955
Forpligtelser i alt	18.589	29.814	95.634	351.955

Herefter omtalte økonomidirektør Hans Peter Larsen den anmærkningsfrie revisionspåtegning i årsrapporten:

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Endelig fremlagde Hans Peter Larsen bestyrelsens indstilling om godkendelse af årsrapporten samt indstilling om beslutning af anvendelse af overskud eller fordeling af tab, som følger:

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
Årets resultat i alt	-3.554	-20.256	-35.568	24.129
Fordeles således:				
Ekstraordinært udbytte:				
Overført fra særlig reserve	30.862	0	30.862	0
Overført fra frie reserver	83.690	0	83.690	0
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-118.106	-20.256	-149.858	22.602
Minoritetsinteresser	0	0	-262	1.527
Årets resultat	-3.554	-20.256	-35.568	24.129

Herefter stillede dirigenten formandens, direktør Anders Holm-Pedersens og økonomidirektør Hans Peter Larsens beretning til debat.

Dirigenten konstaterede, at der ikke forelå kommentarer, synspunkter eller indvendinger til beretningerne, og kunne herefter konstatere, at disse var godkendt som forelagt.

Ad 3. Valg af bestyrelsesmedlemmer

I henhold til selskabets vedtægter, § 3.1. er hele bestyrelsen på valg på den årlige ordinære generalforsamling. Selskabets vedtægter foreskriver, at der skal vælges 3-5 bestyrelsesmedlemmer.

Formanden meddelte, at Direktør Henrik Østenkjær Lind har meddelt, at han ikke genopstiller til bestyrelsen. Formanden takkede direktør Henrik Østenkjær Lind for hans virke i bestyrelsen, først som medlem af bestyrelsen, senere som formand for denne, og senest som medlem af bestyrelsen.

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

Registreret revisor Henning Frost Studsgaard
Direktør Niels Jørgen Frank
Direktør Tage Benjaminsen

På et efterfølgende bestyrelsesmøde vil 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 Henning Studsgaard, Niels Jørgen Frank og Tage Benjaminsen er genvalgt til bestyrelsen for en periode på et år.

Ad 4. Bemyndigelse til køb af egne aktier.

Bestyrelsen søger som tidligere år 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.

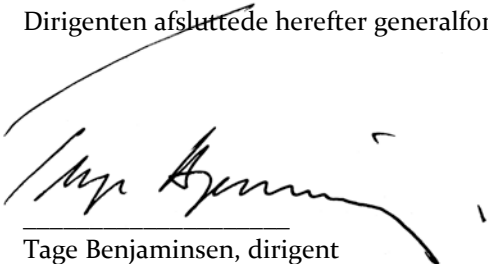
Idet der ikke forelå andre forslag, kunne dirigenten konstatere, at PricewaterhouseCoopers, statsautoriseret Revisionspartnerselskab er genvalgt som revisor.

Ad 6. Eventuelt.

Der forelå fra generalforsamlingen ingen punkter under eventuelt.

Dirigenten opsummerede generalforsamlingens forløb, idet bestyrelsens beretning og årsrapporten 2016 var blevet godkendt. Selskabets bestyrelse med undtagelse af direktør Henrik Østenkjær Lind blev genvalgt for et år, bemyndigelse til køb af egne aktier blev fornyet og PricewaterhouseCoopers, statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt som revisor.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden.



Tage Benjaminsen, dirigent