
**Referat fra
ordinær generalforsamling i
Kristensen Partners III A/S**

**onsdag den 14. maj 2014 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 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, anførte, at generalforsamlingen skal afholdes i selskabets hjemstedskommune og i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervs- og selskabsstyrelsen 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 30/4 2014, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2014. 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 Lind afgav beretning om selskabets virksomhed i 2013. Han anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning.

Investeringsstrategi

- Pr. 31.12.2013 er der investeret for DKK 563,5 mio. i ejendomme.
- Ejendommene er erhvervet af datterselskaber til Kristensen Partners III A/S
- Der er anvendt i alt DKK 13,7 mio. til køb af egne aktier
- Som udgangspunkt vil der ikke blive erhvervet nye ejendomme.

Finansieringsstrategi

- Amortiseret restgæld 31/12 2013 udgør DKK 361,7 mio., hvortil kommer dagsværdi af renteswap på DKK 4,6 mio.
- Forventet LTV på 70 – 75 %

- Typisk løbetid 5 år, primært fastforrentet
- Lån optages udelukkende i EUR.

I 2014 skal der refinansieres for DKK 72,8 mio., og i 2015 for DKK 138,7 mio.

Driftsstrategi

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

Salgsstrategi

- Porteføljesalg eller enkeltvis i struktureret salgsproces
- Transparent investeringskalkule etableres for evt. køber.

Hovedbegivenheder i 2013

- Erhvervelse af K/S Groner Strasse, Göttingen
- Refinansiering af City Immobilien I, med DKK 83 mio., afsluttet i marts 2014.

Bestyrelsens fokusområder for 2014

- Der er fokus på driftsoptimering, herunder reduktion af tomgang i City-Immobilien I – III
- Refinansiering af City-Immobilien I er afsluttet i marts 2014, og der skal ske refinansiering af City-Immobilien III med DKK 73 mio.
- Der vil blive arbejdet med udbetaling af udbytte senest i forbindelse med den ordinære generalforsamling næste år.

Forventninger for 2014

- Resultat før værdiregulering ca. DKK 11-12 mio.
- Refinansiering af lån for DKK 120 mio.
- Der er forventning om en fortsat positiv økonomisk udvikling i Tyskland.

Dirigenten stillede herefter beretningen til debat. Det gav anledning til kommentarer. Finn Tolborg efterlyste et budget for en 5 års periode, som kunne kaste lys over, hvorvidt det er godt at fortsætte, eller vi skal realisere nu. Formanden svarede, at der forfølges to spor, i) optimering af driften og ii) porteføljesalg. Kent Hoeg Sørensen supplerede med at anføre, at det er svært at søge finansiering samtidig med salg.

Søren Thomsen efterlyste beløbet for værdiregulering i 2014. Kent Hoeg Sørensen oplyste, at vi for nærværende ikke kender dette beløb.

Finn Tolborg spurgte herefter til, om et samlet salg ville efterlade egenkapitalen intakt og efterlyste meningstillkendelser fra øvrige deltagere i generalforsamlingen. Det gav anledning til kommentarer fra Niels Jørgen Frank og Henning Studsgaard om, at de kunne bakke op om det, som formanden allerede havde sagt. Begge var naturligvis skuffede over, at udviklingen ikke havde været bedre, end tilfældet er. Både Kent Hoeg Sørensen og Hans Peter Larsen kunne bekræfte, at der var sammenfald af interesser mellem Kristensen Properties og Kristensen Partners III A/S.

Til kommentar fra Søren Thomsen om, at det var vanskeligt at se, om vi var på vej ud af krisen, kunne Kent Hoeg Sørensen tilkendegive, at tyske banker efter finanskrisen var pålagt mange restriktioner, men at de nu så lysere ud på finansieringssiden.

Efter yderligere spørgsmål fra Conny Lindhardt om salg kunne formanden oplyse, at vi vil sælge, hvis muligt.

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 2013. Omsætningen udgjorde DKK 40,8 mio., resultat før skat DKK 9,1 mio., og årets resultat udgjorde DKK 7,9 mio.

Hans Peter Larsen kommenterede herefter udviklingen fra 2012 – 2013 i tallene. Omsætningen er steget til DKK 40,8 mio. fra DKK 39,9 mio., selvom udlejningsgraden er faldet til 94% fra 95%. Driftsomkostninger er steget til DKK 9,7 mio. fra DKK 7,8 mio., hvilket skyldes forøget vedligehold med DKK 0,5 mio., tab på debitorer DKK 1,0 mio. og ufordelte driftsomkostninger DKK 0,4 mio. Administrationsomkostninger er uforandrede med DKK 4,2 mio. Finansielle omkostninger er steget til DKK 18,5 mio. fra DKK 18,1 mio.

Værdiregulering af ejendomme udgør netto – DKK 1,2 mio., mod 2012 – DKK 6,5 mio. Og årets resultat efter skat udgør herefter DKK 7,9 mio., hvilket er en forbedring med DKK 5,3 mio. i forhold til 2012.

Ejendomme er ultimo 2013 bogført med DKK 563,5 mio., likvider med DKK 23,1 mio. Egenkapitalen udgør DKK 219,0 mio., gæld til kreditinstitutter DKK 361,7 mio. og leverandørgæld m.m. DKK 7,7 mio. Den samlede balance udgør DKK 593,3 mio.

Belåningsgraden (lån i forhold til værdi) varierer mellem 36% og 81%.

Ejendommene er administreret af Kristensen Fund & Asset Management for et honorar på 3% af de samlede lejeindtægter. Honoraret udgjorde i 2012 DKK 0,872 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 2012 DKK 2,336 mio.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at ledelsesberetning og årsrapporten for 2013 godkendes, og at årets overskud DKK 7,9 mio. overføres til næste år.

Dirigenten stillede herefter beretning og årsrapport til debat og kunne efter få opklarende spørgsmål konstatere, at årsrapport og ledelsesberetning kunne anses godkendt af generalforsamlingen og at årets overskud overføres til næste år med DKK 7,9 mio.

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:

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

Statsaut. Revisor Jørn Holm Jensen genopstiller ikke.

På et efterfølgende bestyrelsesmøde ville bestyrelsen, hvis valgt, pege på Henrik Lind 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.

Formanden rettede under dette punkt en tak til Jørn Holm Jensen for dennes indsats i bestyrelsen.

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.

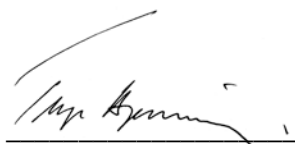
Hans Peter Larsen kunne oplyse, at Kristensen Properties A/S p.t. er i gang med en udbudsrunde hos revisorer om alle selskaber.

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

Ad 6. Eventuelt.

Direktør Anders Holm-Pedersen gav en orientering om 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 14. maj 2014



Dagsorden

Valg af dirigent

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

Valg af dirigent

Bestyrelsen har udpeget:

Direktør Tage Benjaminsen

1. Bestyrelsesberetning

Præsenteres af:

Bestyrelsesformand Henrik Østenkjær Lind



Investeringsstrategi

- Der er pr. 31.12.13 investeret DKK 563,5 mio. i ejendomme
- Ejendommene er erhvervet af datterselskaberne i Kristensen Partners III A/S
- Der er anvendt i alt DKK 13,7 mio. til køb af egne aktier
- Som udgangspunkt bliver der ikke erhvervet nye ejendomme

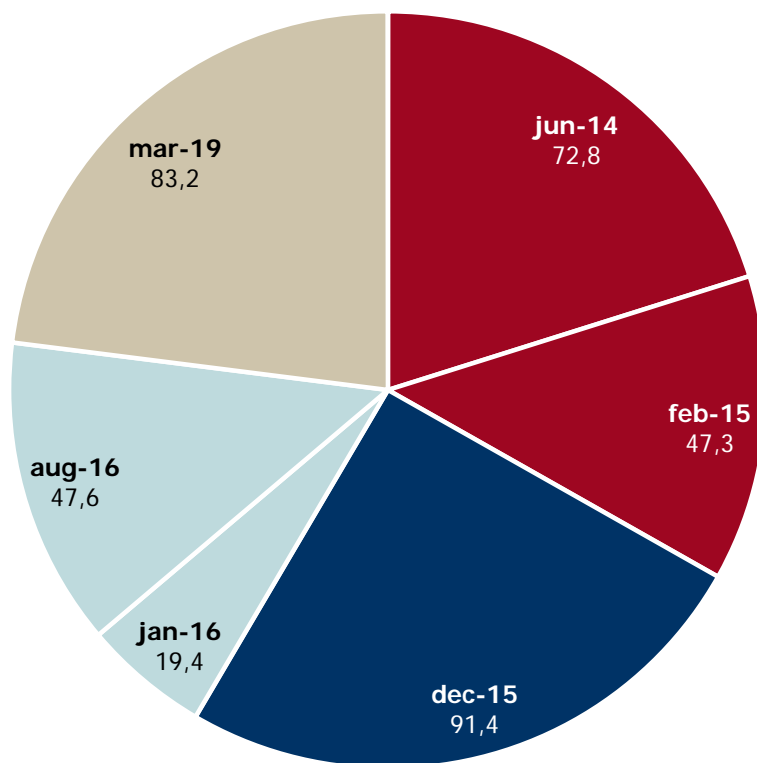
Finansieringsstrategi

- Amortiseret restgæld 31.12.13 på DKK 361,7 mio.
 - Derudover dagsværdi af renteswap på DKK 4,6 mio.
- Forventet belåningsandel (LTV) på 70-75%
- Typisk løbetid fem år, primært fastforrentet
- Valuta udelukkende EUR

Finansieringsstrategi

Forfaldstidspunkter for restgæld pr. 31.12.13. (opdateret)

Beløb i DKK mio.



År	DKK mio.	Andel
2014	72,8	20%
2015	138,7	38%
2016	67,0	19%
2019	83,2	23%
I alt	361,7	

- 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

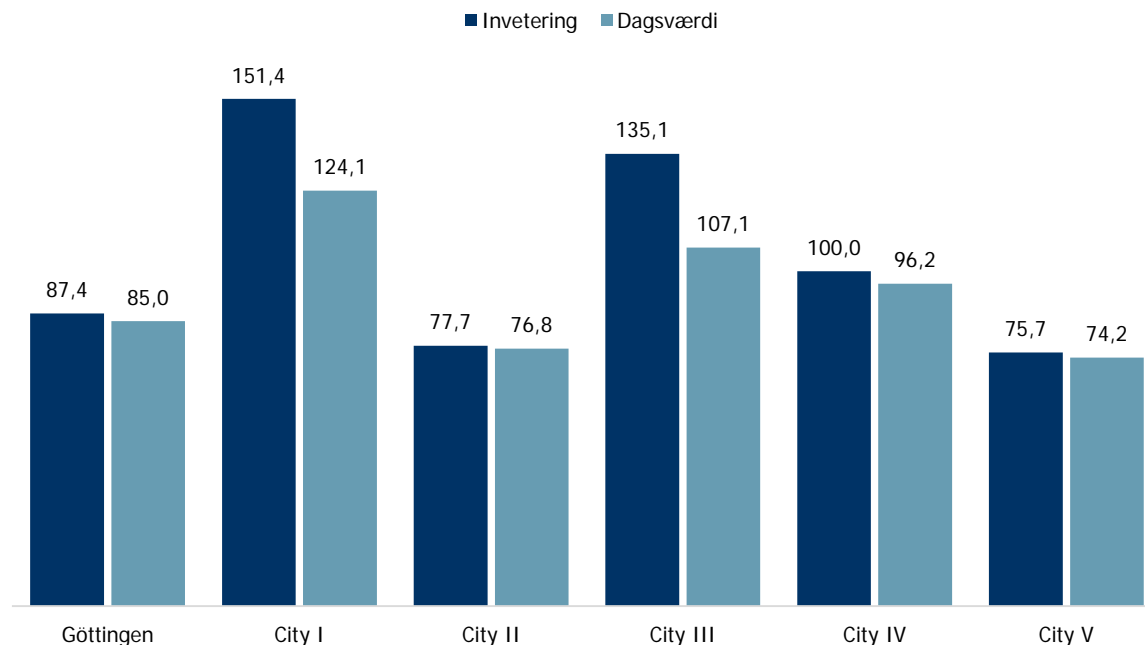
- Porteføljesalg eller enkeltvis i struktureret salgsproces
- Transparent investeringskalkule etableres for køber

Årets hovedbegivenheder i 2013

- Erhvervelse af K/S Groner Strasse, Göttingen
4.604 m² butik/lejlighed i centrum, fuldt udlejet
- Refinansiering:
DKK 83 mio. City-Immobilien I, afsluttet marts 2014

Portefølje pr. 31.12.2013

Den samlede investering for de 17 ejendomme udgør DKK 627,2 mio.
Ejendommene er pr. 31. december 2013 vurderet til i alt DKK 563,5 mio.



	Göttingen	City I	City II	City III	City IV	City V	I alt
Dagsværdi 2013:	-2,4	-1,9	+0,7	0	0	+2,3	-1,2
Købspris 2013:	0	0	0	-2,6	0	-1,1	-3,7



Bestyrelsens fokusområder i 2014

- Fokus på driftsoptimering, herunder reduktion af tomgang i City-Immobilien I-III
- Refinansiering
 - City-Immobilien I, afsluttet marts 2014
 - City-Immobilien III, DKK 73 mio.
- Udbytte

- Resultat før værdiregulering DKK 11-12 mio.
- Refinansiering af lån for DKK 120 mio. *)
- Fortsat positiv økonomisk udvikling i Tyskland

*) Ejendommene i Aschaffenburg og Oldenburg 2 (City-Immobilien III) samt i Pforzheim (del af City-Immobilien IV).

2. Årsrapport 2013

Præsenteres af:

Økonomidirektør Hans Peter Larsen



- I. Opdeling af aktiviteter
- II. Drift 2013
 - a) Hovedposter
 - b) Udvikling 2012-2013
 - c) Budgetafvigelse 2013
 - d) Segmenter
- III. Balance 2013
- IV. Likviditet
- V. Afregning til Kristensen Properties

Opdeling af aktiviteter

Ophørende aktiviteter

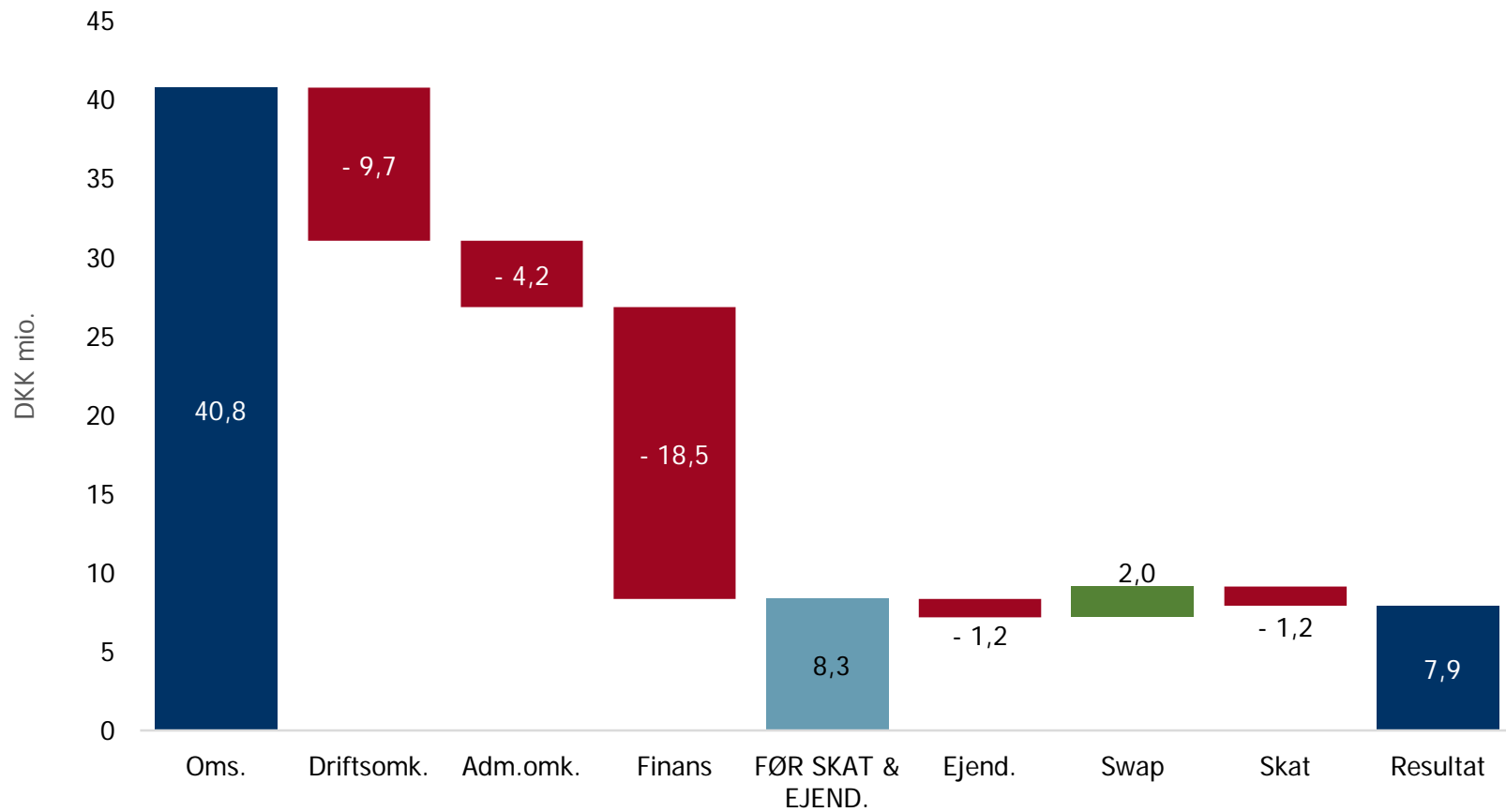
Ejendommen i Hannover er solgt, og selskabet er under likvidation.

Ejendommen i Erfurt er solgt i 2012 og overdraget medio februar 2013. Driften og balancen for de to ejendomme er iht. IFRS henført som hhv. Ophørende aktiviteter og Aktiver bestemt for salg / Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg.

Fortsættende aktiviteter

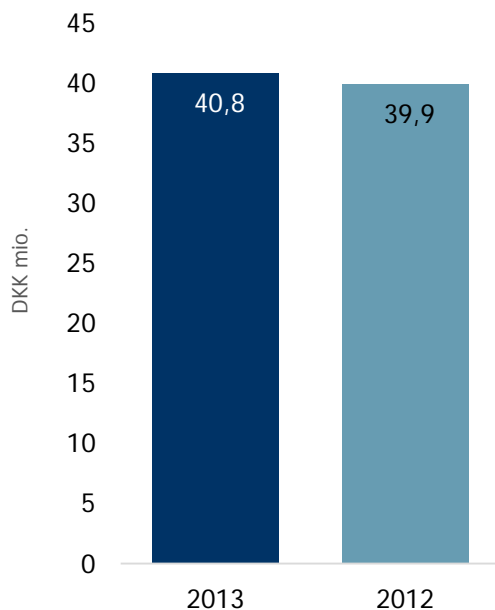
De øvrige 17 ejendomme udgør ejendomsporteføljen ultimo 2013 og er således henført som fortsættende aktiviteter.

Hovedposter



Udvikling 2012-2013

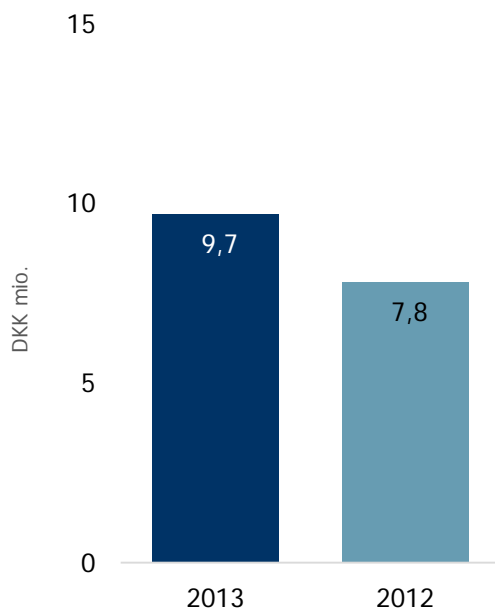
Omsætning



- DKK 0,9 mio. / 2%
- Udlejningsgrad 94% (2012: 95 %)

Udvikling 2012-2013

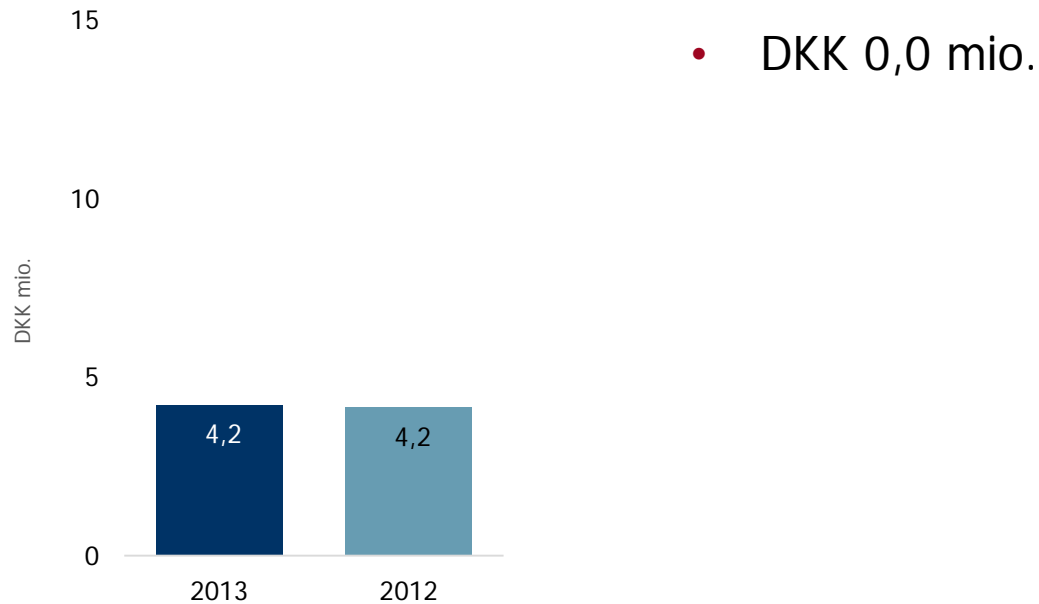
Driftsomkostninger



- DKK 1,9 mio. / 24%
- Vedligehold DKK 0,5 mio.
- Tab på debitorer DKK 1,0 mio.
- Ufordelte driftsomkostninger DKK 0,4 mio.

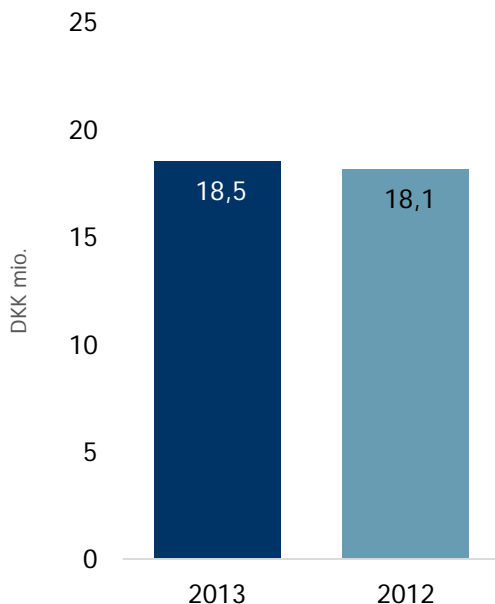
Udvikling 2012-2013

Administration



Udvikling 2012-2013

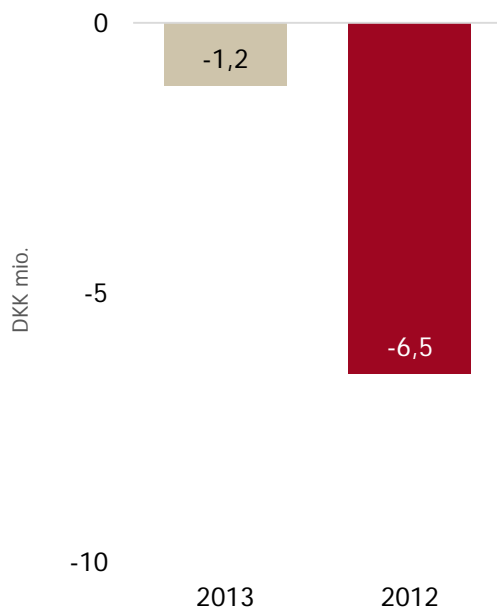
Finansielle omkostninger, netto



- DKK 0,4 mio. / 2%
- Kreditinstitutter DKK -1,3 mio.
- Bankrenter DKK 0,2 mio.
- Indfrielse renteswap Hannover DKK 0,5 mio.
- Kristensen Invest DKK 0,4 mio.
- Valutakurser DKK 0,6 mio.

Udvikling 2012-2013

Værdiregulering ejendomme



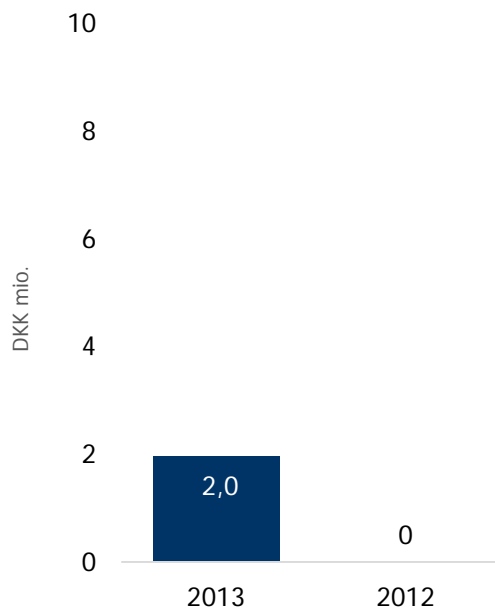
- DKK 5,3 mio.

	2013	2012	2012-13
Göttingen	-2,3	0,0	-2,3
Oldenburg 1	-1,9	-0,4	-1,5
Bad Oeynhausen	1,1	-0,4	1,5
Straubing	1,9	0,4	1,5
Aschaffenburg	0,0	-2,2	2,2
Limburg	0,0	-3,0	3,0
Hagen	-2,1	-2,4	0,3
Øvrige	2,1	-0,7	2,8
Ophørende *)	0,0	2,2	-2,2
Årets vurderinger	-1,2	-6,5	5,3

*) Erfurt og Hannover

Udvikling 2012-2013

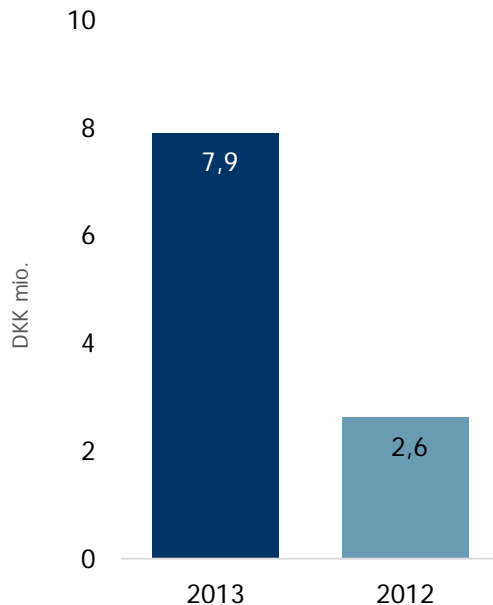
Værdiregulering renteswap



- DKK 2,0 mio.
- Renteswap K/S Groner Strasse, Göttingen overtaget pr. 01.01.2013
- Dagsværdi formindsket med DKK 2,0 mio. pr. 31.12.2013

b) Udvikling 2012-2013

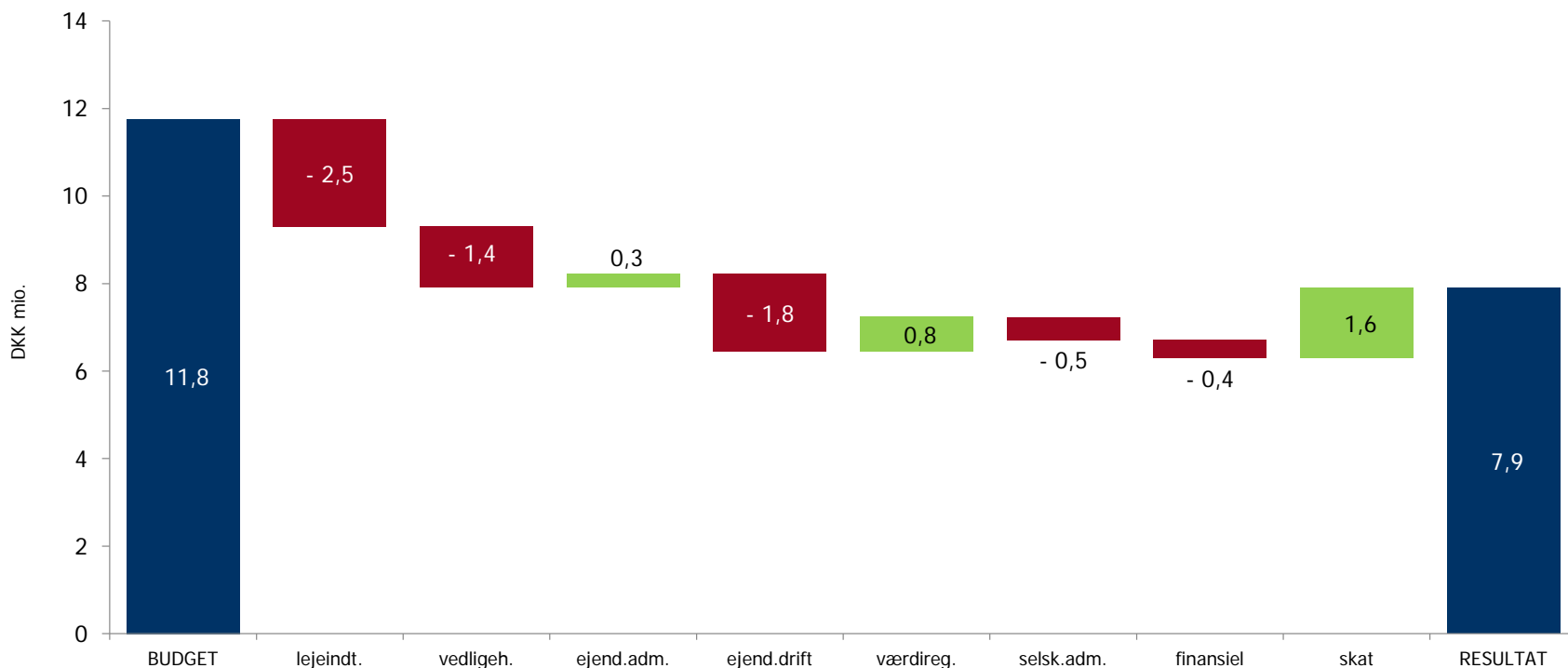
Årets resultat



- DKK 5,3 mio.
- Omsætning DKK 0,9 mio.
- Driftsomkostninger DKK -1,9 mio.
- Administration DKK 0,0 mio.
- Finansielle omkostninger DKK -0,4 mio.
- Ejendommenes dagsværdi DKK 5,3 mio.
- Dagsværdi renteswap DKK 2,0 mio.
- Skat DKK -0,6 mio.

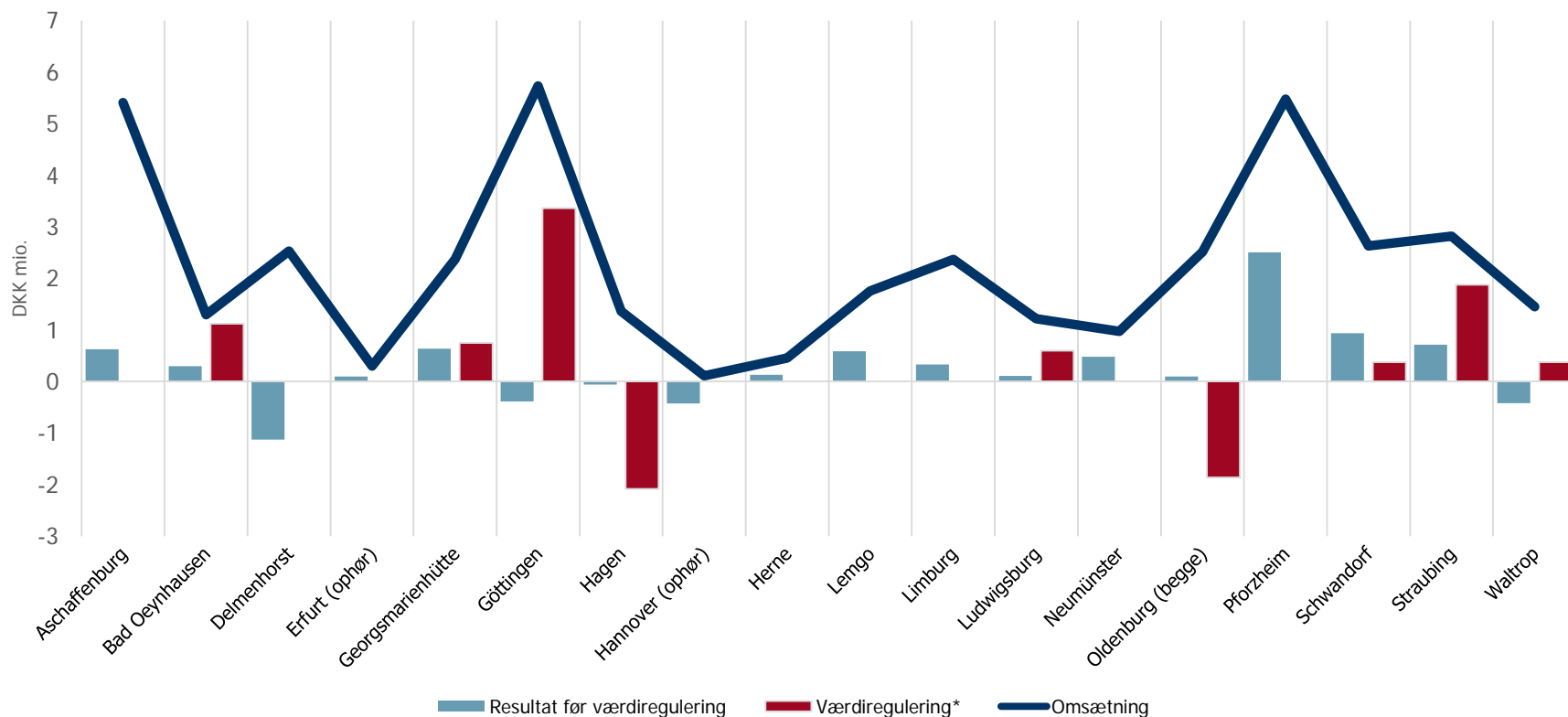
c) Budgetafvigelser

Resultat efter skat



Årets resultat er DKK 3,9 mio. lavere end budgetteret:
primært lavere udlejningsprocent, ekstra vedligeholdelsesarbejder og yderligere tab på debitorer.

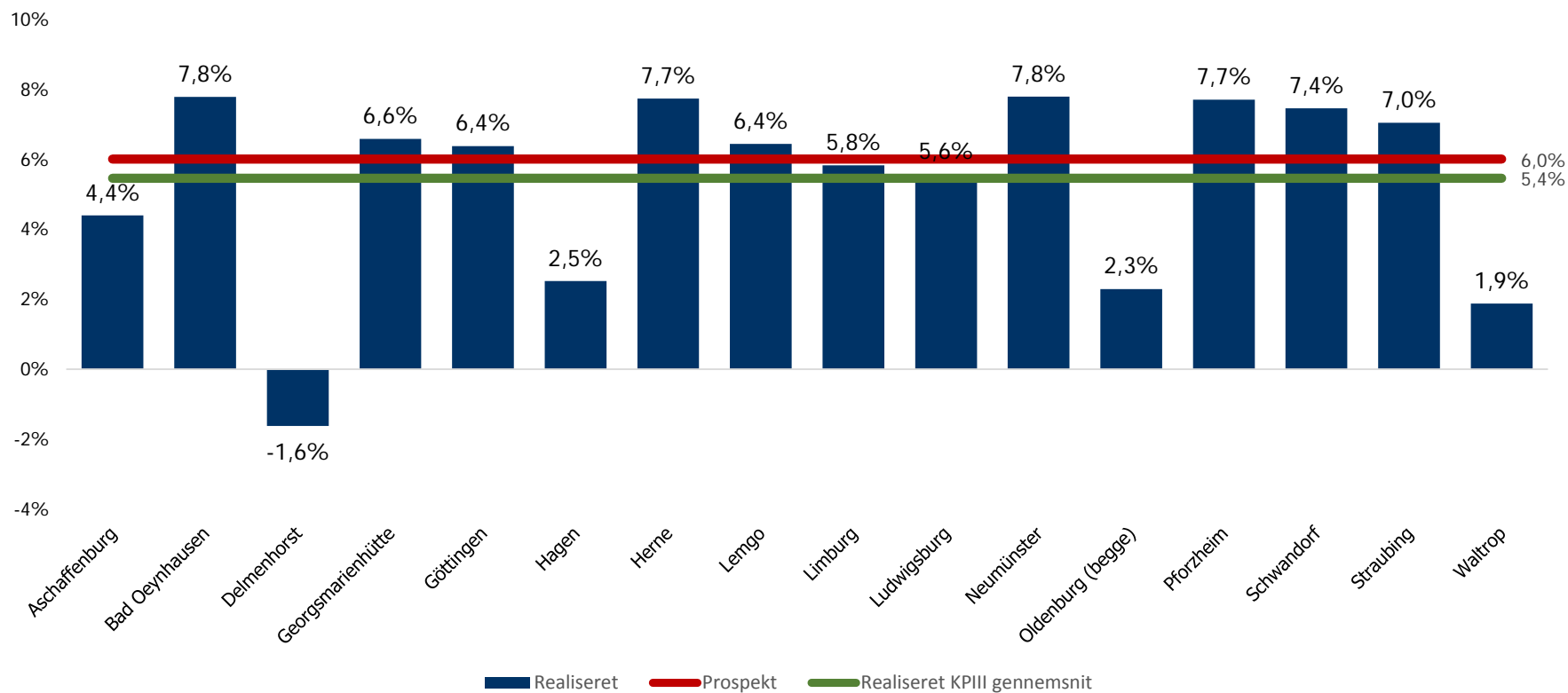
d) Segmenter



¹⁾ Göttingen inkl. værdiregulering renteswap DKK 2,0 mio.

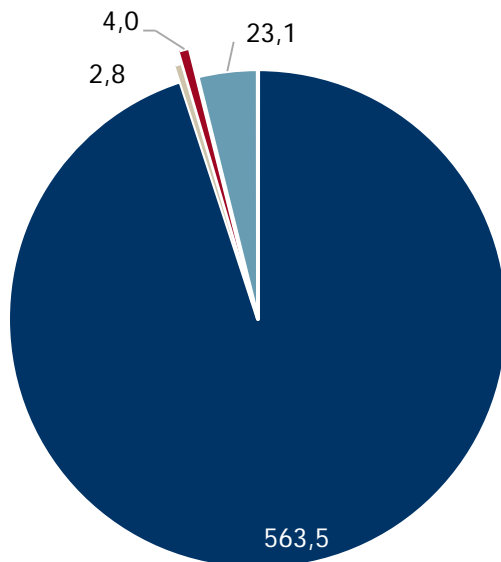
d) Segmenter

Nettoafkast



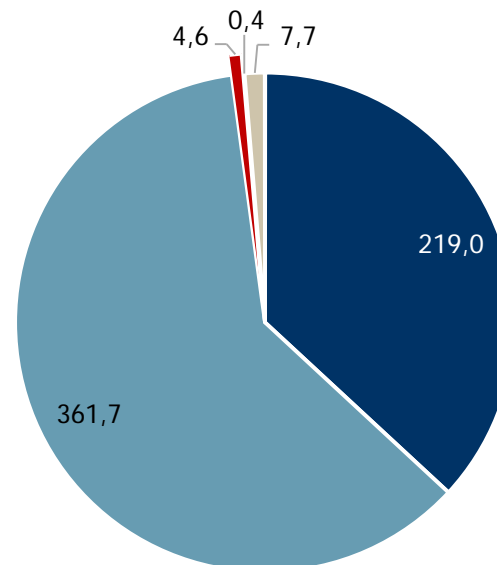
III) Balance

Aktiver



- Ejendomme
- Udskudt skat
- Tilgodehavender
- Likvider

Passiver



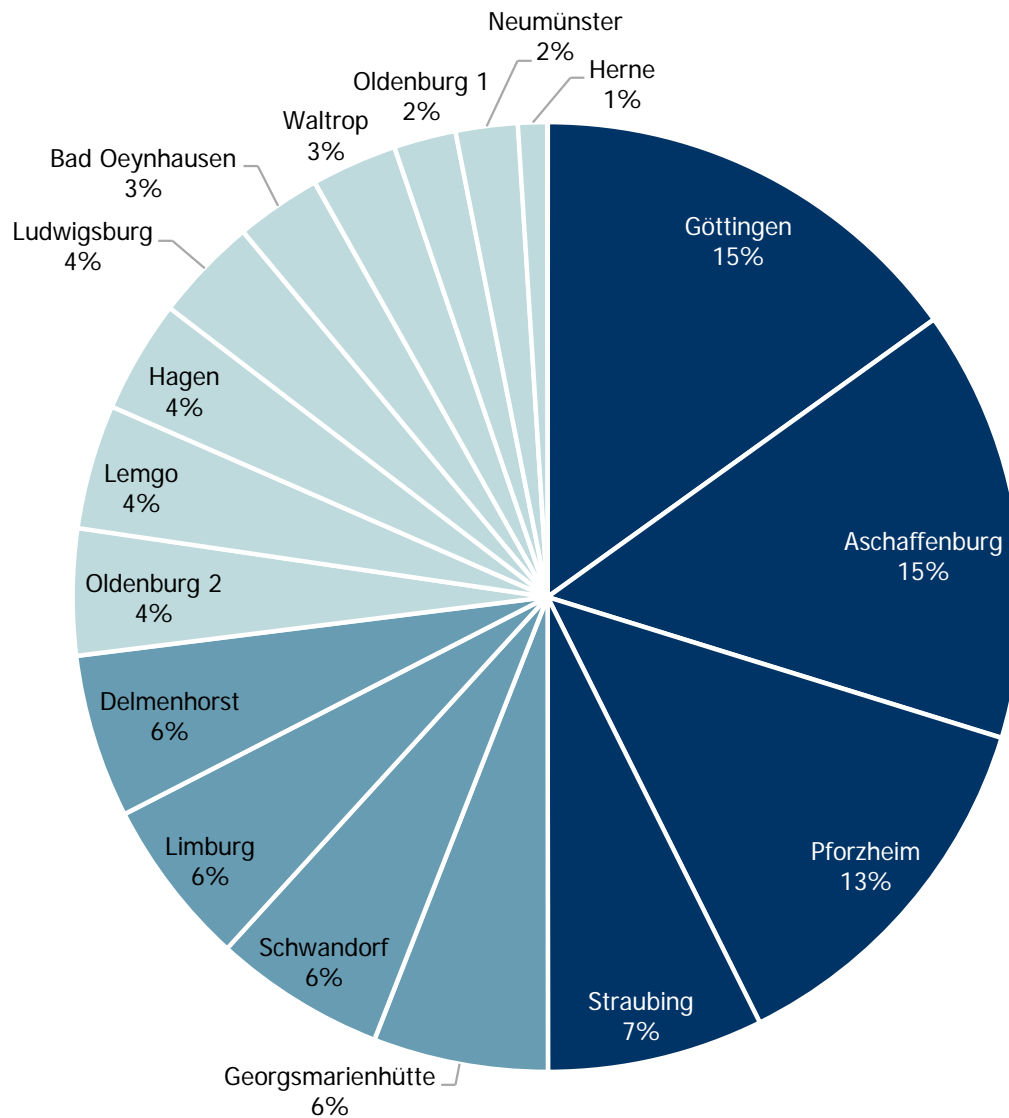
- Egenkapital
- Kreditinstitutter
- Renteswap
- Købesummer
- Leverandørgæld m.m.

	2013	2012-13
Ejendomme	563,5	47,3
Udskudt skat	2,8	-0,3
Tilgodehavender	4,0	-27,5
Likvider	23,1	-13,5
Aktiver i alt	593,3	5,9

	2013	2012-13
Egenkapital	219,0	8,1
Kreditinstitutter	361,7	-4,3
Renteswap	4,6	4,6
Købesummer	0,4	-2,4
Leverandørgæld m.m.	7,7	-0,1
Passiver i alt	593,3	5,9

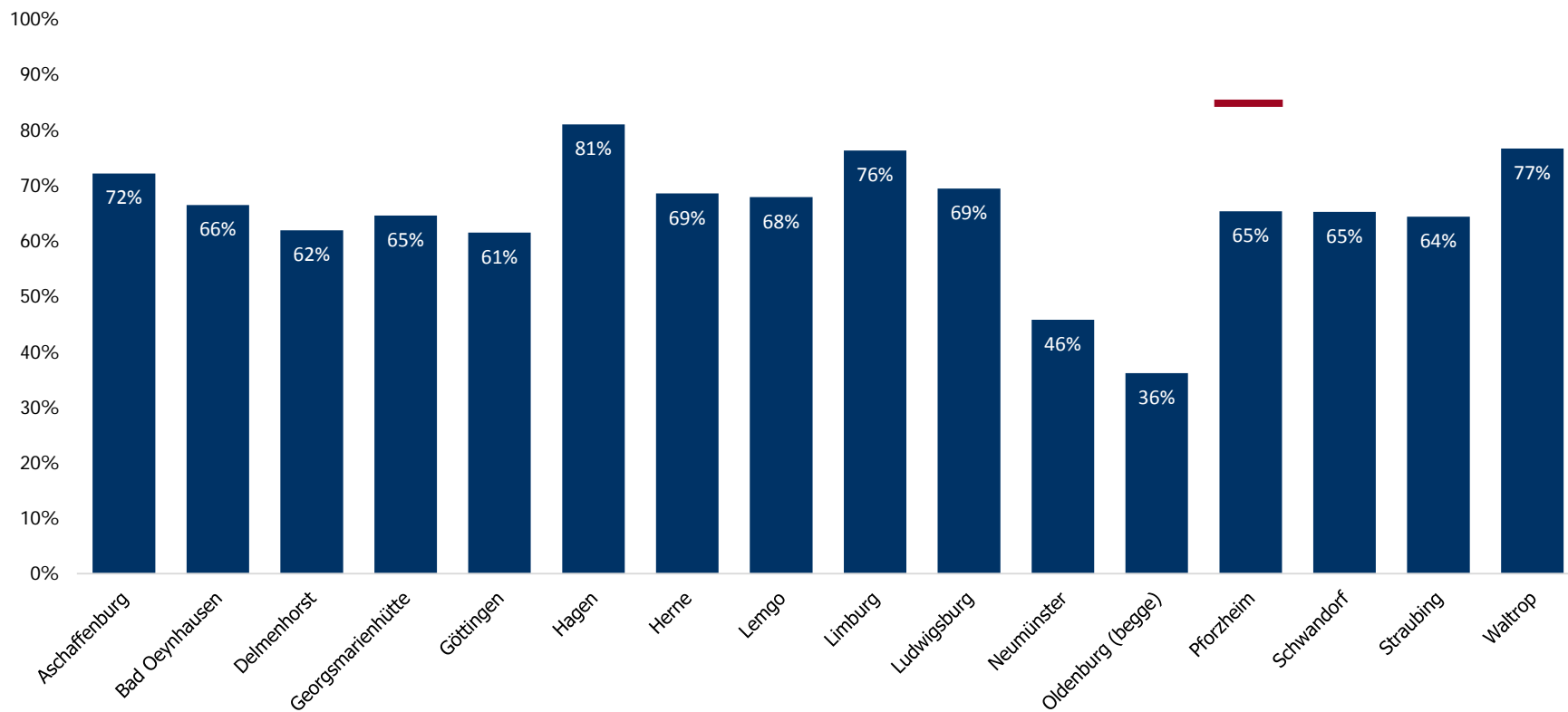
2. Årsrapport 2013 – Balance

Ejendomsværdier



2. Årsrapport 2013 – Balance

Ejendomme, LTV



— Långivers krav til LTV-maksimum

Egenkapital



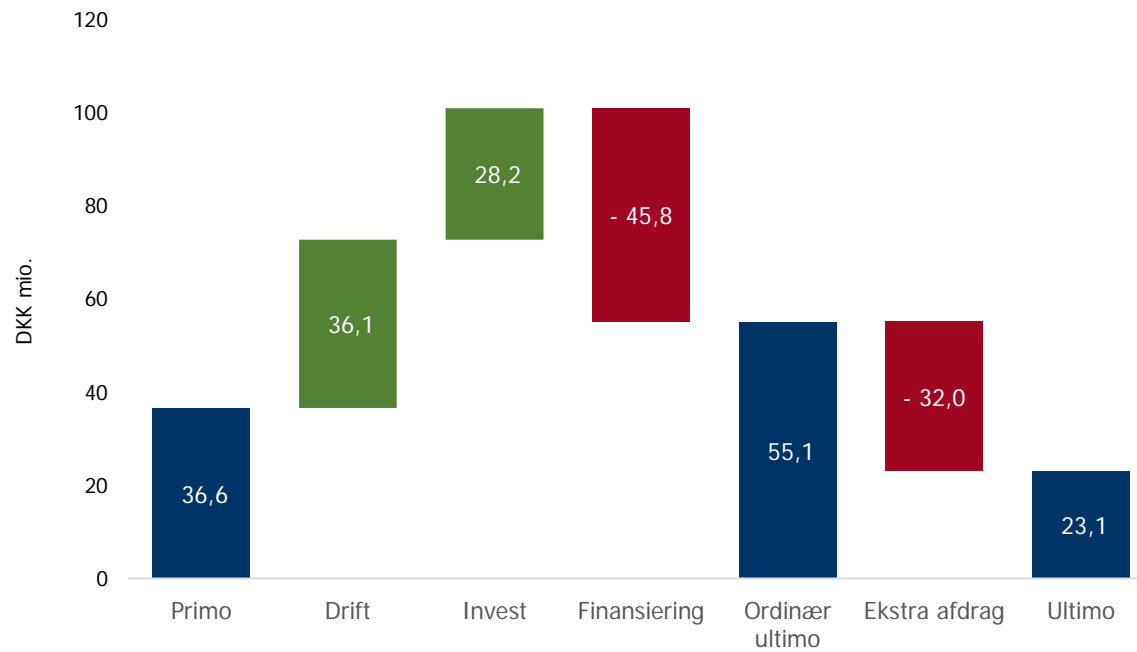
	Koncern	Moder
Aktiekapital	90,770	90,770
Overskudsfond	121,836	121,836
Overført resultat	-5,108	3,092
Warrents	1,005	-
Minoriteter	10,448	-
DKK mio. i alt	218,950	215,698

Soliditetsgrad: 37%

Aktiernes indre værdi: DKK 22,97

Udlodning: DKK 0

IV) Likviditet



V) Afregning til KP

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 2013 udgør således DKK 0,872 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 2013 udgør således DKK 2,336 mio.

3. Bestyrelsesvalg

Forslag:

Direktør Henrik Østenkjær Lind

Reg. revisor Henning Studsgaard

Direktør Niels Jørgen Frank

Direktør Tage Benjaminsen



4. 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.



5. Valg af revisor

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



6. Eventuelt

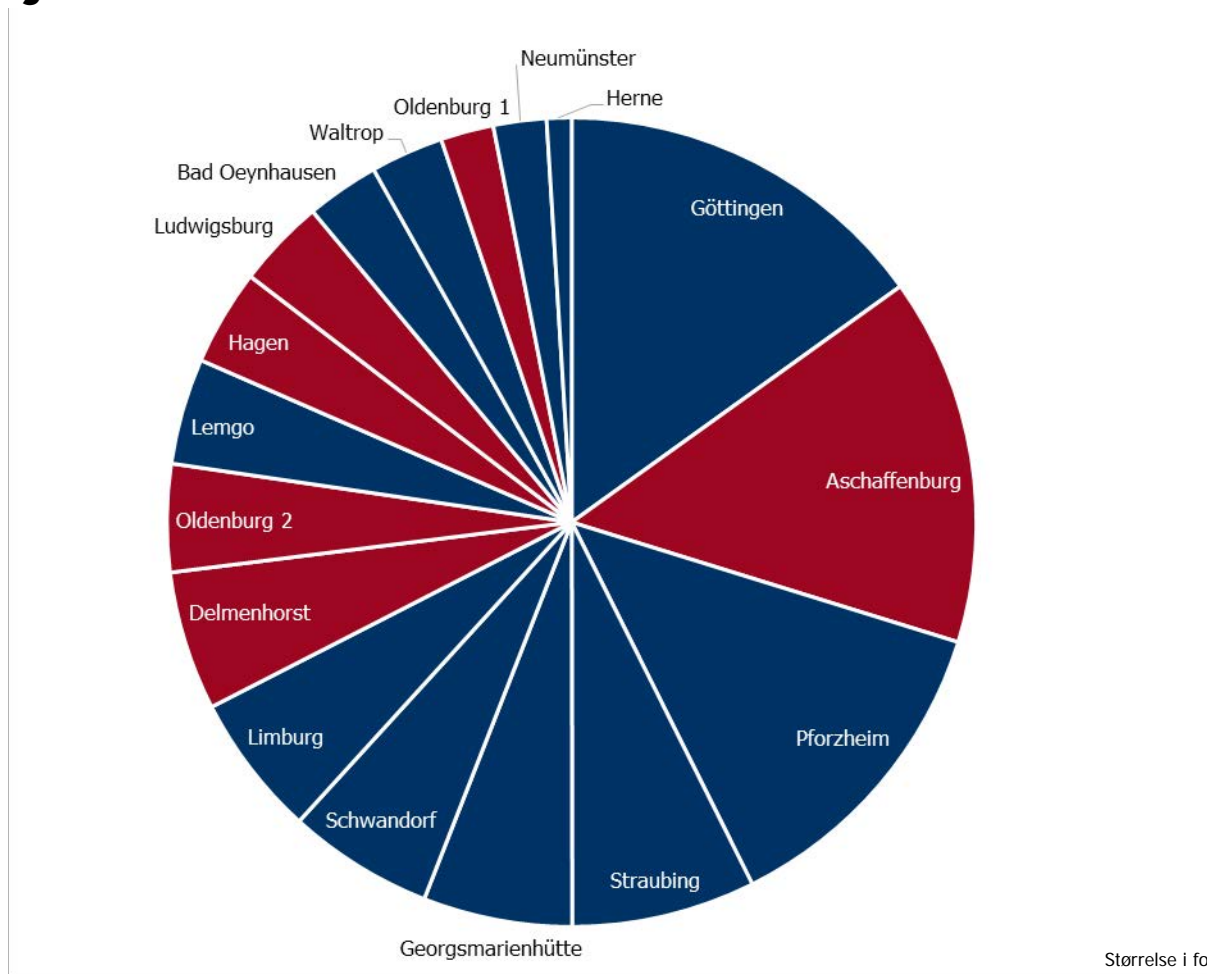
Præsenteres af:

Direktør Anders Holm-Pedersen



Ejendomsportefølje 2014

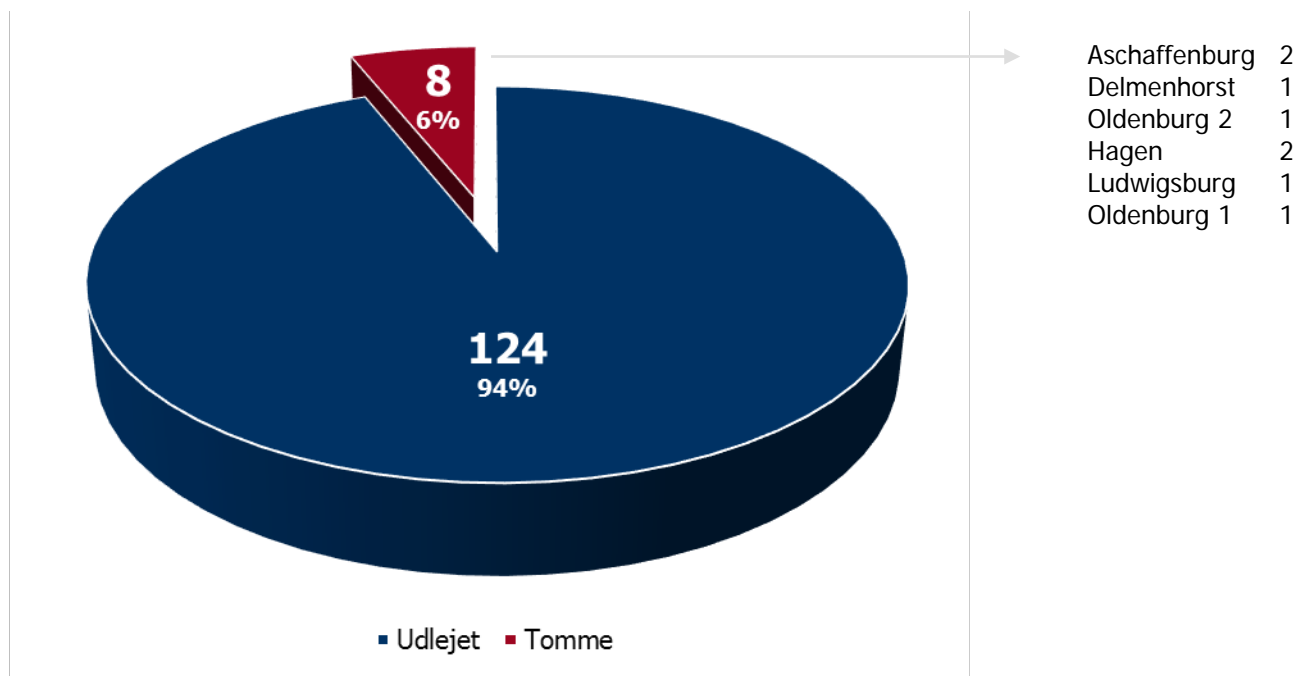
Udlejede ejendomme



Størrelse i forhold til ejendomsværdi

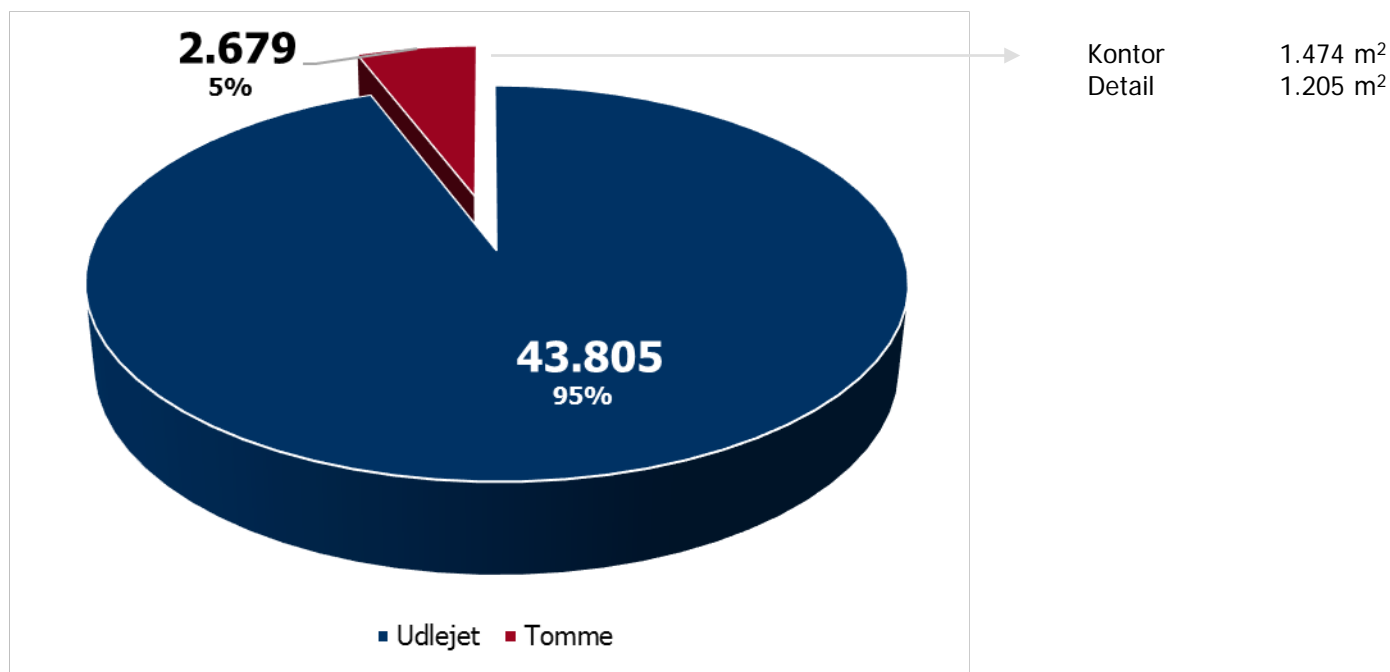
Ejendomsportefølje 2014

Antal lejemål



Ejendomsportefølje 2014

Antal m²



Ejendomsportefølje 2014

Udlejningsaktiviteter, 8 lejemål

Ejendom	m2	Type	Aktiviteter
Hagen	777	Detail	Der forhandles med en møbelhandler samt en radiologpraksis.
Hagen	311	Kontor	Ingen forhandlinger.
Ludwigsburg	238	Kontor	Ingen konkrete forhandlinger.
Oldenburg, LS 42	120	Detail	Der er dialog med de internationale kæder Mammutt og Vodafone samt lokal børnetøjsbutik.
Oldenburg, LS 44	285	Kontor	Ingen konkrete forhandlinger. Lejemål er under renovering.
Delmenhorst	75	Kontor	Vores lejer Müller er interesseret i at udvide sin praksis, og dermed overtage lejemål.
Aschaffenburg	308	Detail	Redcoon.de er interesseret i lejemålet.
Aschaffenburg	565	Kontor	Der forhandles med Grundbuchamt Aschaffenburg.