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

**onsdag den 4. maj 2016 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 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 19. april 2016, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2016. 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 2015. Han anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning.

Hovedbegivenheder i 2015:

- Struktureret proces og konkrete forhandlinger om salg af selskabets ejendomme primært i samarbejde med Kristensen Invest
- Fem ejendomme refinansieret i 2015 med i alt DKK 86,8 mio. Renten er gået ned fra 4,4 % til 3,6 %

Investeringsstrategi:

- Pr. 31. december 2015 er der investeret for DKK 576,0 mio. i ejendomme
- Ejendommene er erhvervet af datterselskaber til Kristensen Partners III A/S
- Ingen ejendomme er erhvervet i 2015
- Der er i perioden 2010 – 2014 anvendt i alt DKK 14,0 mio. til køb af egne aktier

Finansieringsstrategi:

- Amortiseret restgæld pr. 31. december 2015 udgør DKK 341,7 mio., hvortil kommer dagsværdi af renteswap på DKK - 1,6 mio.
- Den aktuelle belåningsprocent er gennemsnitlig 59%
- Typisk løbetid 5-7 år, primært fastforrentet
- Lån optages udelukkende i EUR

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

Fokusområder for 2016:

- Der er fokus på salg, driftsoptimering og afvikling af ejendomsporteføljen. Udvikling af ejendommene i Göttingen og Pforzheim
- Afvikling af Kristensen Partners III A/S

Dirigenten stillede herefter formandens beretning til debat og kunne konstatere, at der ikke var kommentarer eller spørgsmål hertil. Herefter kunne dirigenten konstatere, at beretningen var godkendt.

Direktør Kent Hoeg Sørensen, som medlem af direktionen i Kristensen Partners III A/S orienterede om

Salg af ejendomsporteføljen:

Kent Hoeg Sørensen anførte bl.a., at salgsprocessen havde været lang. Salget af ejendommene var bl.a. besværliggjort af, at lejeindtægterne var faldet siden køb af ejendommene. Faldet havde udgjort 7%. Til gengæld var der en stigning i salgsværdien, idet ejendommene var købt til faktor 12,7, men nu kunne sælges til ca. faktor 14.

Han anførte, at der i april 2016 var indgået aftale med schweiziske Corestate om salg af 15 af selskabets 17 ejendomme.

De tilbageværende to ejendomme beholdes indtil videre. Göttingen bibeholdes p.g.a. hovedlejerens insolvensbehandling. Ligeledes bibeholdes ejendommen i Pforzheim p.g.a. ombygning af ejendommen.

Om selve salget til Corestate anførtes:

- Der er indgået notarkontrakt med Corestate i april 2016:
 - 15 ejendomme for DKK 412,4 mio., svarende til knap 14 gange lejen
- Closing planlagt til den 30. juni 2016
 - Ved betaling i perioden 1. – 15. juli – 3% forrentning af salgssum + lejeindtægt
 - Ved betaling efter 15. juli – 9% forrentning af salgssum + lejeindtægt
- Der tilbageholdes DKK 10 mio. i købesummen i 18 måneder til sikkerhed for garantier

- Der er mulighed for prisforhøjelse før closing:
 - Prisforhøjelse knytter sig til udlejning af syv lejemål
 - Prisforhøjelse udgør årsleje x faktor 7
- Der er mulighed for prisforhøjelse efter closing:
 - Det knytter sig til opnåelse af højere leje i Oldenburg-ejendommen
 - Hvis årslejen overstiger DKK 468.000, kapitaliseres dette med faktor 16
- Der kan ske prisreduktion før closing:
 - Såfremt en erhvervslejer fraflytter, reduceres salgssummen med årslejen x faktor 7
 - Såfremt en erhvervslejer er tre måneder i restance, reduceres salgssummen med årsleje x faktor 7
- Kontrakten kan annulleres før closing:
 - Såfremt en hovedlejer bliver taget under insolvens behandling
 - Såfremt fem hovedlejere er to måneder i restance.

Om ejendommen i Göttingen anførtes:

Ejendommen indgår ikke i salget til Corestate, idet

- Steilmann SE, som er moderselskab til hovedlejer i bygningen, blev den 23. marts 2016 taget under insolvensbehandling. Steilmann har 14 egne butikker, over 10.000 ansatte og gik på børsen i november 2015
- Den foreløbige insolvensbehandling løber frem til ultimo maj 2016. April og maj huslejen er betalt af insolvensforvalter
- Vi er orienteret om, at der foregår dialog med potentielle købere

Om ejendommen i Pforzheim anførtes:

Ejendommen er sat ind i beregningerne med en forventet salgspris på TEUR 9.700, men kan eventuelt sælges for TEUR 11.500, når byens planer om en modernisering ud mod gågaden er endeligt vedtaget og godkendt. Denne godkendelse indebærer bl.a., at C & A skal fraflytte en mindre bygning, som skal rives ned. Det forhandles der med C&A om.

Eksempel på udlodninger

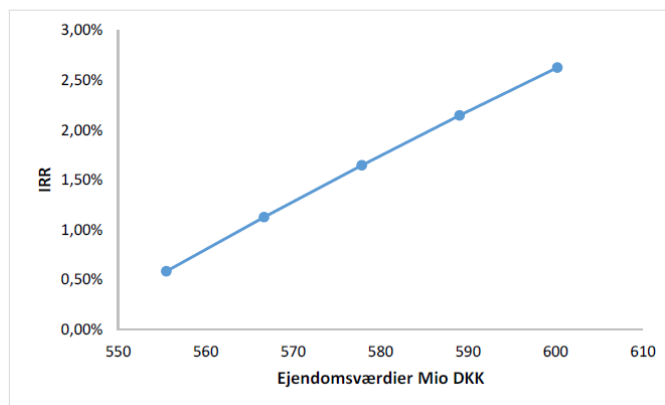
Forudsætning: Ikke solgte ejendomme sælges til bogførte værdier
Der trækkes ikke på garantier

DMK	Corestate *	Göttingen	Pforzheim	Øvrige aktiver	I alt
Salgssummer	412.358	93.125	72.382	0	577.865
Onkostninger og indfrielse af gæld	-250.464	-68.729	-36.601	11.509	-344.285
Netto likviditet	161.893	24.396	35.782	11.509	233.580
Garantier og reserver	-32.425			32.425	0
Likviditet til udlodning	129.469	24.396	35.782	43.933	233.580
Udlodning pr. aktie DKK	13,44	2,53	3,71	4,64	24,32
Alfakst 2008-2017 (IRR)					1,65%

*) Salgsaftale indgået. For de to øvrige ejendomme er der ikke indgået aftaler om salg. Generelt er der tale om foreløbige beløb.



Afkast 2008-2017 (IRR)



Ejendomsværdi DKK 578 mio. svarer til, at ikke solgte ejendomme sælges til bogførte værdier, og der ikke trækkes på garantier

Dirigenten stillede herefter Kent Hoeg Sørensen indlæg til debat og gjorde opmærksom på, at der ikke skulle stemmes herom. Der kom kommentarer til Kent Hoeg Sørensen indlæg. Steffen Madsen spurgte om, hvorfor ejendommene skulle sælges, når resultatet ikke blev bedre, end det var tilfældet. Kent Hoeg Sørensen oplyste, at opgaven jo var at sælge ejendommene til den bedst opnåelige pris. Forinden salget til Corestate var salgsprisen blevet checket hos to ejendomsmæglere, som begge kunne oplyse, at Kristensen Partners III A/S havde opnået markedsprisen. Steffen Madsen spurgte herefter, om det ikke ville være bedre at beholde ejendomsporteføljen mere langvarigt, i stedet for at sælge. Kent Hoeg Sørensen oplyste, at strøjejendomme med retailhandel ville komme til at opleve en sværere tid fremover. Der ville blive stigende tab og større lejereduktioner, bl.a. på grund af stigende internethandel. Og det vil påvirke prisen på ejendomme negativt. Endeligt spurgte Steffen Madsen om, hvor sikkert det ville være, at investorerne opnår kurs 24,3. Kent Hoeg Sørensen oplyste, at Kristensen Partners III A/S tror på Göttingen og Pforzheim, og de indsatte priser. Med dette konstaterede dirigenten, at der ikke forelå yderligere spørgsmål og kommentarer, og at indlægget om salg herefter var taget til efterretning af generalforsamlingen.

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 2015.

Gennemgangen tog udgangspunkt i følgende:

1. Koncernoversigt/opdeling af aktiviteter
2. Moderselskabets kapitalandele
3. Resultat
4. Balance

5. Godkendelse af årsrapporten samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab
6. Opdaterede forventninger 2016
7. Ekstraordinært udbytte 2016

1. Koncernoversigt/opdeling af aktiviteter

Der redegjordes for koncernoversigten med moderselskabet Kristensen Partners III A/S, som har syv datterselskaber, der for tos vedkommende ejes med 93,9%, og for de resterende fem ejes med 94%.

Samtlige 17 ejendomme forventes solgt. Derfor er drift og balance for ejendomme/datterselskaber i henhold til IFRS klassificeret som hhv. ophørende aktiviteter samt aktiver bestemt for salg/forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg.

Med dette er moderselskabet klassificeret som fortsættende aktiviteter.

2. Moderselskabets kapitalandele.

Som det fremgår af selskabets årsrapport er moderselskabets kapital lavere end koncernegenkapitalen. Dette skyldes, at datterselskaberne Kristensen City-Immobilien I AG og Kristensen City-Immobilien III GmbH udviser en egenkapital, der i alt er TDKK 19.309 lavere end de bogførte kostpriser. Moderselskabets kapitalandele og dermed moderselskabets egenkapital er derfor nedskrevet tilsvarende pr. 31. december 2015. På koncernniveau elimineres disse nedskrivninger.

3. Koncernresultat

Koncernresultatet for 2015 fremkommer som følger:

Lejeindtægten er realiseret med TDKK 41.234, mod budgettet TDKK 41.877, eller TDKK 643 lavere end budgettet. Driftsomkostninger er realiseret med i alt TDKK 7.659, mod budgettet TDKK 5.535, svarende til et merforbrug på TDKK 2.124, der særligt kan henføres til vedligeholdelsesomkostninger med et merforbrug i forhold til budget på TDKK 1.094, og til et merforbrug på TDKK 1.427 i forhold til budget for ejendomsdrift.

Ligeledes er regulering til dagsværdi af SWAP realiseret TDKK 317 lavere end budget med TDKK 1.750. Til gengæld er regulering til dagsværdi af ejendomme realiseret med TDKK 10.928, mod budgettet TDKK 0. Selskabsadministration er – bl.a. på grund af de igangværende salgsforhandlinger – realiseret højere end budgettet TDKK 3.883, og overskridelsen udgør TDKK 560, og posten er således realiseret med TDKK 4.443.

Finansielle omkostninger er realiseret nogenlunde som budget med en beskedent besparelse på TDKK 48, og er realiseret med TDKK 12.573.

Det samlede resultat før skat udgør herefter TDKK 29.237, mod budget TDKK 21.905, eller svarende til en merindkomst på TDKK 7.236. Som følge af det forøgede resultat før skat, udgør skatten i alt TDKK 5.108, mod budgettet TDKK 3.431, eller en merskat på TDKK 1.677.

Periodens resultat udgør herefter TDKK 24.129, mod budget TDKK 18.474, eller en merindkomst i forhold til budget på TDKK 5.655.

4. Balance

Aktiver pr. 31. december 2015:

Investeringsjendomme udgør TDKK 575.963, tilgodehavender i alt TDKK 1.186 og likvide beholdninger TDKK 14.771, således at aktiverne i alt udgør TDKK 591.919.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 TDKK 240.285. Den er siden 1. januar 2015 steget fra TDKK 231.217, og er sammensat: Periodens resultat TDKK 24.129. Udbetalte udbytter TDKK 15.000, udbytte egne aktier TDKK 36, likvidation Hannover TDDK – 148 og valutakursregulering TDKK 50.

Egenkapitalen er sammensat som følger:

Aktiekapital	TDKK 90.770
Overkursfond/reserver	TDKK 121.836
Overført resultat	TDKK 30.077
Udbytte	<u>TDKK -15.000</u>
	TDKK 227.683
Minoritetsinteresser	<u>TDKK 12.602</u>
Egenkapital i alt	<u>TDKK 240.285</u>

Forpligtelser pr. 31. december 2015 udgør i alt TDKK 351.635, der sammensætter sig med optagne prioritetslån, netto TDKK 341.738, udskudt skat TDKK 3.697, afsatte skyldige poster TDKK 2.489 og anden gæld TDKK 2.138.

Ikke balanceførte poster udgør i alt TDKK 6.142, der er renteswap vedr. City III og City IV (Pforzheim) med i alt TDKK 4.620 og fastkurslån i City II (Neumünster), City IV (Lemgo) og City V med i alt TDKK 1.523.

5. Godkendelse af årsrapport samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab

Årsrapporten er forsynet med revisionspåtegning uden anmærkning.

Bestyrelsen indstiller, at årsrapporten godkendes, og at årets resultat overføres til næste år.

Godkendelse af årsrapporten samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab

NOTE	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2015	2014	2015	2014
Årets resultat i alt	-20.256	-142	24.129	12.535
Fordeles således:				
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	15.000	0	15.000
Aktionærene i Kristensen Partners III A/S	-20.256	-15.142	22.602	-3.240
Minoritetsinteresser	0	0	1.527	775
Årets resultat	-20.256	-142	24.129	12.535

Dirigenten kunne herefter konstatere, at der ikke forelå kommentarer eller spørgsmål hertil. Årsrapporten for 2015 anses hermed for godkendt, og det er ligeledes godkendt, at årets resultat overføres til næste år.

6. Opdaterede forventninger 2016

Hans Peter Larsen orienterede herefter om ændringer i forventninger til driftsbudgettet for 2016 i forhold til den trykte årsrapport, idet handelen med Corestate var gennemført efter, at årsrapporten var færdiggjort. Det oprindelige årsbudget for 2016 var opgjort til TDKK 16.927, men ville med handelen af de 15 ejendomme pr. 30. juni 2016 nu blive ændret som følger:

Førtidsindfrielse af lån	TDKK	-3.185
Førtidsindfrielse af renteswap	TDKK	-3.642
Hensættelse EUR 1 mio. sikkerhedsstillelse	TDKK	-7.450
6 mdr. mindre drift	TDKK	<u>-3.318</u>
I alt	TDKK	<u>-17.595</u>

Det opdaterede budget for 2016 udviser herefter et resultat på TDKK – 669.

7. Ekstraordinært udbytte 2016

Hans Peter Larsen orienterede herefter om ekstraordinært udbytte for 2016, som følge af salget til Corestate af de 15 ejendomme. Den samlede udlodning til aktionærerne som følge heraf udgør i alt TDKK 121.700, eller DKK 13,44 pr. aktie.

Hans Peter Larsen meddelte, at tallene om udbytte var foreløbige. Endelige tal og tilbud vil fremkomme i august måned.

Ekstraordinært udbytte 2016

Forventet ekstraordinært udbytte som følge af salg til Corestate på TDKK 121.700, svarende til DKK 13,44 pr. aktie

TDKK		
Salgssumme ejendomme	577.865	
Indfrielse af gæld	<u>-335.207</u>	242.658
Tilbageholdt købesum Corestate		-10.075
Omkostninger til salg og drift		-9.079
<i>Göttingen og Pforzheim mm</i>		
Kapital bundet i ejendommene, mm	-69.686	
Reserve til evt. ombygning og garantier	<u>-22.350</u>	-92.036
Likvide beholdninger		<u>-2.000</u>
Til udlodning		129.469
Heraf 6%-ejers andel		<u>-7.768</u>
Til aktionærerne i Kristensen Partners III A/S		121.700

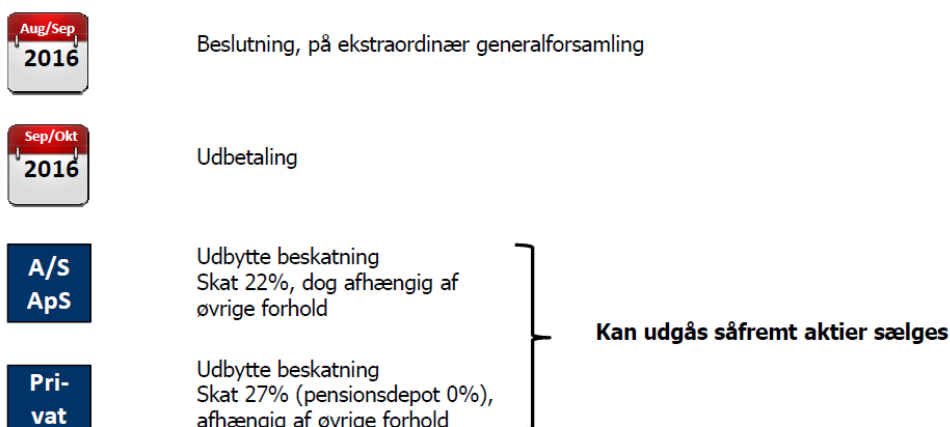
Kristensen Properties A/S er indstillet på at erhverve aktier i Kristensen Partners III A/S fra investorerne, således at udbyttebeskatning, hvor aktuelt, kan undgås for aktionærene.

En aktionær, som holder aktierne i et selskab, skal betale udbytteskat 22% af det modtagne udbytte, medmindre selskabet har fremførbare underskud, hvori udbyttet kan modregnes. En aktionær, som besidder aktierne personligt skal betale en noget højere skat, medmindre aktierne er en del af en pensionsordning. Der er således forskellige beskatningsforhold, som gør sig gældende, afhængig af ejerens øvrige skattemæssige situation og ejerforholdet.

Kristensen Partners III A/S opfordrer aktionærer til at søge skattemæssig rådgivning hos egen rådgiver.

Tidsplanen for gennemførelse af dette ekstraordinære udbytte er som følger:

Ekstraordinært udbytte 2016



Købstilbud på aktier:

Aktiernes købesum er afhængig af den faktiske udvikling i Kristensen Partners III A/S, og svarer til de fremtidige udbyttebetalinger på de solgte aktier tilbagediskonteret med 2,5 %.

Købesummen med tillæg af renter betales i takt med, at der udbetales udbytte fra Kristensen Partners III A/S.

Købet vil blive reguleret i to aftaler:

- Aktieoverdragelsesaftale
- Gældsbevilling, idet ikke hele købesummen betales ved overdragelse,

Eksempel på aktieoverdragelsesaftale:

Salgssum: DKK 24,11 pr. solgt aktie +/- regulering af købesummen

Regulering af købesummen:

Der reguleres for:

- Endelige salgssummer for ejendommene i forhold til bogførte værdier pr. 31. december 2015.
- Endelig salgssum Oldenburg I i forhold til foreløbige salgssum på EUR 1 mio.
- Træk på garantier stillet for salg af ejendomme.
- Omkostninger til ombygning, udlejning, salg og drift af selskabet, herunder omkostninger til indfrielse af gæld og øvrige forpligtelser.

Overdragelsestidspunkt: september 2016

Eksempel på gældsbrief:

Hovedstol: DKK 24,11 pr. solgt aktie +/- regulering af købesummen.

Udløb: 1. september 2019

Rente: 2,5 % p.a.

Ydelse: Ydelse svarer til den forholdsmæssige del af udbyttet fra Kristensen Partners III A/S, der ville have været til de solgte aktier. Første ydelse er på DKK 13,25 og erlægges i september/oktober 2016.

Regulering til hovedstol:

Der reguleres for:

- Salgssummer ejendomme i forhold til bogførte værdier pr. 31. december 2017
- Oldenburg I i forhold til den foreløbige salgssum på EUR 1 mio.
- Træk på garantier stillet for salg af ejendomme.
- Omkostninger til ombygning, udlejning, salg og drift af selskabet, herunder omkostninger til indfrielse af gæld og øvrige forpligtelser.

Kent Hoeg Sørensen anførte under debatten, at købstilbuddet bl.a. skal sikre, at alle aktionærer stilles ens, både de, som sælger, og de, som ikke sælger.

John Damkier spurgte, om man ikke kunne sælge Göttingen og Pforzheim nu, og således udlodde mere. Kent Hoeg Sørensen svarede, at selskabet ville udlodde så meget som muligt så hurtigt som muligt. Der foreligger endnu ikke købstilbud på Göttingen, og planerne for Pforzheim skulle være mere fremskredne, forinden et salg kunne finde sted.

Ligeledes mente John Damkier, at der evt. kunne være mulighed for, at Skat ville kunne give skattnedsættelse i forhold til anskaffelsessummen for aktierne ved udbytteudlodning. Selskabet ville søge dette afklaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at debatten om det ekstraordinære udbytte og købstilbuddet kunne anses afsluttet på generalforsamlingen. Selskabet ville senere vende tilbage med et egentligt tilbud og opdatering om udlodning.

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 genvalg.

Reg. revisor Henning Frost Studsgaard
Direktør Henrik Østenkjær Lind
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, Henrik Lind, Niels Jørgen Frank og Tage Benjaminsen er valgt til bestyrelsen for en periode på et år.

Ad 4. Bemyndigelse til køb af egne aktier.

Bestyrelsen søger 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.

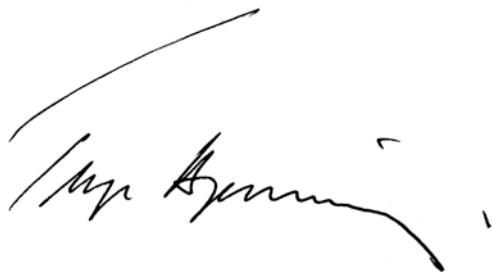
Ad 6. Eventuelt.

Der forelå fra generalforsamlingen ingen punkter under eventuelt.

Dirigenten opsummerede generalforsamlingens forløb, idet bestyrelsens beretning og årsrapporten 2015 var blevet godkendt. På grund af salget til Corestate var forventningerne til 2016 ændret til TDKK – 669. Generalforsamlingen tog beretning om salg til Corestate til efterretning.

Ligeledes tog generalforsamlingen den foreløbige beretning om ekstraordinært udbytte og evt. salg af aktier til Kristensen Properties A/S til efterretning. Selskabets bestyrelse 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