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

**torsdag den 28. april 2011, kl. 15
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, Knud Wæde Hansen 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 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 13. april 2011, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervs- og Selskabsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2010. Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Selskabets bestyrelsesformand, Knud Wæde Hansen afgav beretning om selskabets virksomhed i 2010. Han anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning følgende:

Investeringsstrategi

- Det er selskabets formål at erhverve ejendomme i centrale tyske byområder beliggende i gågader og på hovedstrøg.
- Selskabet søger et direkte attraktivt afkast på kort og langt sigt.
- Selskabets samlede investeringsvolumen udgør DKK 700-800 mio.
- Pr. 31.12.2010 er der investeret for DKK 595 mio.
- Ejendommene erhverves af datterselskaber til Partners III A/S: City-Immobilien I-V GmbH.

Finansieringsstrategi

- 75% fremmedkapital af købesum ekskl. købsomkostninger gennem tyske hypotekbanker.
- Fastforrentet i typisk fem år.
- Valuta udelukkende EUR.

Driftsstrategi

- Optimering af løbende drift v.h.a. aktiv styring medfører værdistigninger.
- Ejendomsadministration og optimering af lejeindtægter.
Varetages iflg. aftale af Kristensen Fund & Asset Management A/S

Salgsstrategi

- Exit efter ca. fem år.
- Transparent investeringskalkule etableres for evt. køber.
- Struktureret salg ved gruppering af ejendomme segmentmæssigt og geografisk.

Porteføljen udgør pr. 31.12.2010 DKK 538,6 mio., og ejendommene er erhvervet til DKK 536,8 mio.

I 2010 er følgende ejendomme erhvervet:

- | | |
|----------------------|-------------|
| • 23. september 2010 | Lemgo |
| • 8. oktober 2010 | Neumünster |
| • 15. november 2010 | Delmenhorst |
| • 30. november 2010 | Schwandorf |
| • 30. november 2010 | Straubing |

Resultatet for 2010

- Budget for 2010 lød på ca. DKK 9 mio.
- Driftsoverskud DKK 9,6 mio.
- Negativ værdiregulering som følge nedskrivning af købsomkostninger på DKK 15,0 mio.
- Positiv værdiregulering i øvrigt på DKK 2,2 mio.
- Resultat før skat derfor DKK -3,2 mio.

Forventninger for 2011

- Resultat før værdiregulering ca. DKK 8 mio.
- Belåning af alle ejendomme med provenu ca. DKK 120,5 mio.
- Fri likviditet til mulige nyinvesteringer for DKK 150-185 mio. ekskl. købsomk.

Under sin beretning nævnte formanden, at der f.s.v. angår Aschaffenburg-ejendommen i årets løb havde været problemer med lejernes huslejebetalinger. Der er nu indgået aftale om et reduceret areal, og lejer overholder den nye aftale.

Der henvises endvidere til punkt 2

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 2010. Omsætningen udgjorde TDKK 29.964, og resultat før skat TDKK -3.163, og årets resultat udgjorde TDKK -2.717. Selskabets samlede aktiver udgjorde TDKK 613.230, hvoraf ejendomme TDKK 538.543 og likvide beholdninger TDKK 66.877. Bankgæld udgjorde TDKK 272.820, skyldige købesummer m.v. TDKK 127.140 og egenkapitalen TDKK 206.713.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at ledelsesberetning og årsrapporten for 2010 godkendes, og at årets resultat på TDKK -2.717 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 TDKK -2.717

Ad 3. Valg af bestyrelsesmedlemmer

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

Dirigenten kunne meddele, at selskabets bestyrelsesformand ikke genopstiller. Ligeledes havde statsaut. revisor Erik Munk meddelt, at han ikke genopstiller.

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

På et efterfølgende bestyrelsesmøde ville bestyrelsen, hvis valgt, pege på Henrik Lind som ny 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 blev spurgt til antallet af bestyrelsesmedlemmer, og der oplystes, at der skulle være fra 3 – 5 medlemmer. I en periode med fortsat opkøb fandtes det vigtigt med 5 medlemmer.

Der forelå ikke yderligere kandidater på 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, Tage Benjaminsen og Jørn Holm Jensen blev valgt til bestyrelsen for en periode på et år.

Dirigenten udtalte på bestyrelsens vegne tak til den afgående formand.

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 inden for en samlet værdi af i alt 10% af selskabets aktiekapital. Købskursen må ligge mellem markedsværdien og maksimalt 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.

Der var spørgsmål om, til hvilken pris selskabet ville opkøbe aktier. Det oplystes, at der var købt 22.000 stk. til kurs 12,5, og at selskabet havde modtaget tilbud om køb af andre aktier, uden at dette havde medført køb.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var modstand mod forslaget, der herefter kunne anses godkendt, og den ønskede bemyndigelse var således meddelt bestyrelsen.

Ad 5. Valg af revisor

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

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

Ad 6. Eventuelt.

Der var forslag om, at man ved fremtidige generalforsamlinger skulle kunne deltage via video link fra selskabets København-kontor eller via internettet. Bestyrelsen havde overvejet disse muligheder, men fandt dem for omkostningstunge.

Kent Hoeg Sørensen gav en kort redegørelse for den del af det tyske ejendomsmarked, som selskabet opererer på og kom herunder ind på købsmuligheder m.v. Den måde, de foretagne køb er organiseret på, betyder, at der ved gensalg sandsynligvis kan spares et større beløb, der imidlertid ikke er indeholdt i ejendommenes værdiansættelse nu. Disse er konservativt vurderet af Kenstone, og en ændret vurderingsmetode kunne måske skabe mere likviditet i aktien. Bestyrelsen vil nu arbejde med dette. Også Kent Hoeg Sørensen rettede tak til formanden for indsatsen. Dirigenten meddelte endvidere, at Jesper Korsbæk senere fratræder.

Dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt, afsluttede generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden under denne.

Tage Benjaminsen, dirigent