

## Referat fra ordinær generalforsamling

i Kristensen Partners III A/S  
fredag den 15. maj 2009 kl. 14.00  
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. Valg af revisor
5. Eventuelt.

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

Dirigenten takkede for valget, anførte at indkaldelse til generalforsamling i henhold til vedtægternes § 5.1. skal ske ved brev til aktionærene, hvis aktiebesiddelser er noteret i aktiebogen. Indkaldelse er udsendt den 6. maj 2009. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Formanden afgav beretning om selskabets virksomhed i 2008. Han anførte bl.a., at det er selskabets formål at erhverve ejendomme i centrale tyske byområder, hvor ejendommene er beliggende i gågader og hovedstrøg. Selskabet søger et direkte attraktivt afkast på kort og langt sigt. Der er et samlet investeringsvolumen DKK 800 mio., og pr. ultimo 2008 er der investeret for DKK 316 mio. Dette indeholder ejendomme erhvervet fra datterselskaber til Partners III A/S: City-Immobilien I-V GmbH.

Finansieringsstrategien er, at der søges opnået 80% fremmedkapital af købesum ekskl. købsomkostninger gennem tyske hypotekbanker. Lånene er fastforrentet i en længere periode. Valuta er primært EUR, men op til 1/3-del kan være i CHF. Renten er p.t. lidt over det forventede, men lav rente i 2009 gavner nyinvesteringer.

Det er selskabets driftsstrategi, at den løbende drift optimeres v. h. a. aktiv styring, og at dette fører til værdistigninger. Gennem en aktiv og effektiv ejendomsadministration, skaber dette optimering af lejeindtægter. Selskabets drift varetages af Kristensen Properties A/S.

Selskabet er udbudt på et grundlag om, at der sker gensalg af ejendomme efter ca. 5 år. Der vil blive etableret en transparent investeringskalkule for evt. køber. Der kan ske struktureret salg ved gruppering af ejendomme segmentmæssigt og geografisk.

Som det også fremgår af regnskabet og andetsteds, blev aktiemissionen afsluttet 15. februar 2008 med et resultat, at der blev tegnet en aktiekapital på DKK 100 mio. og med et tegningsprovenu på DKK 225 mio. før omkostninger.

Ultimo 2008 besidder selskabet følgende ejendomme:

- 8 Ejendomme i City-Immobilien I:  
(Bad Oyenhausen, Hagen, Hannover, Herne, Limburg, Ludwigsburg, Oldenburg, Waltrop).  
Anskaffelsespris EUR 22,6 mio.
- 1 Ejendom i City-Immobilien II: (Georgsmarienhütte).  
Anskaffelsespris EUR 4,9 mio.
- 1 Ejendom i City-Immobilien III:  
(Aschaffenburg).  
Anskaffelsespris EUR 14,8 mio.

Selskabet har i 2008 haft et driftsoverskud på ca. DKK 10 mio. Negativ værdiregulering af ejendommene udgør ca. DKK 35 mio. Dette beløb svarer omtrentligt til købsomkostningerne. Resultat før skat udgør herefter ca. DKK -26 mio.

For 2009 forventes resultat før værdiregulering på ca. DKK 10 mio. Der udøves fortsat en forsigtig investeringsstrategi. Indtil nu er der i 2009 investeret i én ejendom i Oldenburg. Anskaffelsespris EUR 3,5 mio.

Beretningen stilledes herefter til debat.

Der udspandt sig herefter en konstruktiv, informativ og livlig debat om den nødvendige nedskrivning af ejendomsporteføljen pr. ultimo 2008 og om investeringsstrategien i 2009, hvor synspunktet fra aktionærside var det, at indkøb måske burde fremmes lidt mere. Ligeledes kommenterede flere aktionærer positivt selskabets lave omkostningsniveau. Der efterspurgtes information om regeringens skattereforms evt. indvirkning på aktierne i selskabet. Selskabet tilkendegav, at i det omfang, dette var relevant, ville der blive orienteret herom på hjemmesiden hen imod færdiggørelsen og den endelige vedtagelse af denne skattepakke.

Formanden takkede for de konstruktive og relevante spørgsmål og kommentarer, som selskabet ville indpasse på egnet vis fremadrettet.

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 2008.

Resultatopgørelsen viser et underskud efter skat på TDKK 23.041, hvoraf som anført negativ værdiregulering af ejendomme udgør TDKK 35.199. Skattebeløbet, som er en indtægt, udgør TDKK 3.363.

Selskabets aktiver pr. 31.12. 2008 udgør i alt TDKK 428.583, hvoraf ejendomme udgør TDKK 280.590, og bankindestående udgør TDKK 141.460.

LTV ('Loan to value') for ejendomme udgør gennemsnitligt 77%.

Selve moderselskabet rapporterer et positivt resultat på TDKK 5.313 efter skat, idet moderselskabet efter regnskabsreglerne ikke foretager nedskrivning af ejendomsporteføljen, som det er tilfældet på koncernbasis. Moderselskabet rapporterer derfor også en højere egenkapital end koncernen.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at ledelsesberetning og årsrapporten for 2008 godkendes, og at årets underskud TDKK 23.041 overføres til næste år.

Dirigenten kunne konstatere, at årsrapport og ledelsesberetning kunne anses godkendt af generalforsamlingen, og at årets underskud overføres til næste år med TDKK 23.041.

## **Ad 3. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

I henhold til selskabets vedtægter, § 3.1. er hele bestyrelsen på valg på den årlige ordinære generalforsamling. Samtlige medlemmer af den siddende bestyrelse er villige til at modtage genvalg.

På bestyrelsesmøde forud for generalforsamlingen har bestyrelsen enstemmigt vedtaget at foreslå den siddende bestyrelse genvalgt. Bestyrelsen har ligeledes besluttet, at direktør Niels Jørgen Frank forbliver kommitteret i bestyrelsen med virkning fra dagens generalforsamling. Direktør Niels Jørgen Frank har i denne forbindelse frafaldet sit kandidatur til bestyrelsen.

Dirigenten meddelte bestyrelsens vedtagelse om indstilling til genvalg, og meddelte bestyrelsens beslutning om udpegning af direktør Niels Jørgen Frank som kommitteret.

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 Knud Wæde Hansen, Tage

Benjaminsen, Erik Munk, Henrik Lind og Henning Studsgaard hermed er genvalgt til bestyrelsen for en periode på et år.

#### Ad 4. 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 5. Eventuelt.

Udover spørgsmål til indkøbsprogrammet af ejendomme, forelå der ikke punkter til behandling under eventuelt.

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



Tage Benjaminsen, dirigent

**Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Kent Hoeg Sørensen (tel. +45 7022 8880)**