
Referat fra ordinær generalforsamling i Kristensen Partners III A/S

onsdag den 1. maj 2019 kl. 11
Vesterbro 18, 9000 Aalborg.

Deltagere:

Bestyrelsen:

Registreret Revisor Henning Frost Studsgaard (fmd.)
Direktør Tage Benjaminsen

Direktionen:

Direktør Anders Holm-Pedersen

Gæst:

Regnskabschef Christian Holmgreen, Kristensen Properties A/S

Afbud:

Direktør Niels Jørgen Frank (bestyrelsesmedlem)
Adm. Direktør Kent Hoeg Sørensen (direktionsmedlem)

Aktionærer:

Ingen aktionærer udover hovedaktionæren Kristensen Properties A/S, bestyrelsesmedlemmer med aktiebesiddelser eller fuldmagt havde afgivet møde til generalforsamlingen.

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. Der forelå ikke andre forslag.

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 aktionærerne, hvis aktiebesiddelser er noteret i aktiebogen. Indkaldelse er udsendt med brev af 12. april 2019, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2019.

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 2018. Tillige afgav direktør Anders Holm-Pedersen beretning.

Formanden anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning.

Hovedbegivenheder i 2018:

Ejendomme

Koncernen ejer to ejendomme i henholdsvis Göttingen og Pforzheim. Ejendommen i Oldenburg tilbagekøbes. Den er solgt til Corestate i 2016. Tilbagekøbet gennemføres i maj 2019.

Resultat

Koncernresultatet for 2018 var forventet at skulle udgøre ca. DKK 20,8 mio., men blev på grund af blandt andet værdiregulering af ejendomme med DKK 24,8 mio. og efter ombygningsudgifter i Oldenburg med DKK 4,0 mio., i alt DKK 26,0 mio.

Udlodning

Aktiernes indre værdi udgør pr. 31. december 2018 DKK 11,33 pr. aktie mod DKK 8,60 pr. 31. december 2017. Der er ikke udbetalt udbytte i 2018, idet Göttingen ejendommen ikke er solgt i 2018, og der foreligger derfor ikke likviditet til udbetaling af udbytte i 2019, førend Göttingen og Oldenburg ejendommen er solgt.

Forventninger 2019

Salg af ejendomme.

Ejendommen i Göttingen forventes solgt i 2019

Ejendommen i Oldenburg tilbagekøbes fra Corestate og forventes videresolgt i 2019.

Drift

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

Resultat

Sælges ejendommen i Göttingen og ejendommen i Oldenburg forventes et resultat for 2019 på DKK 5 - 6 mio.

Fokusområder i 2019

Salg af ejendomme i Göttingen og Oldenburg

Direktør Anders Holm-Pedersen gav herefter en redegørelse om forhold vedr. og salg af ejendommene, og omtalte de tilbageværende ejendomme

Göttingen.

Ombygningen er afsluttet, og lejemål overdraget til hovedlejerne den 30/4 2019. Ejendommen forventes solgt medio 2019.

Pforzheim

Der har ikke kunnet opnås enighed om ombygning af C & A's lejemål, og C & A har forlænget lejekontrakten frem til ultimo 2024. For at gøre ejendommen salgbar skal der ske en opdeling af ejendommen. Først, når denne opdeling er sket, er det optimalt at afhænde ejendommen.

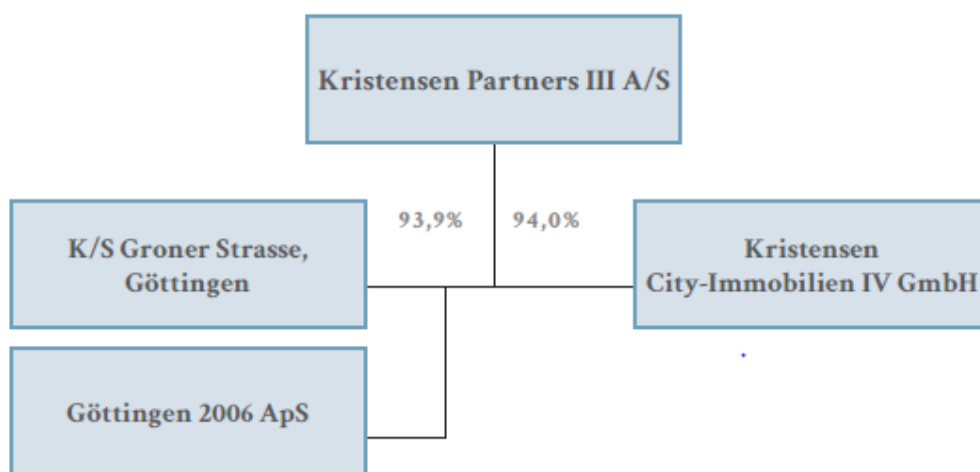
Oldenburg

Ejendommen tilbagekøbes 2. maj 2019 fra Corestate og forventes solgt i 3. kvartal 2019.

Ad. 2 Fremlæggelse af årsrapport med ledelsesberetning, og godkendelse af årsrapporten samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab

Regnskabschef Christian Holmgreen gav herefter en redegørelse for selskabets årsrapport for 2018, og anførte bl.a.:

Efter salget af de 15 ejendomme i 2016 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

Driften vedrørende samtlige datterselskaber og 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

Ejendommen i Göttingen er opskrevet til dagsværdi med DKK 15,0 mio., idet ejendommen nu er fuldt udlejet, og ejendommen i Pforzheim er opskrevet til dagsværdi med DKK 9,8 mio., idet ejendommens drift er forbedret siden forrige dagsværdiregulering i 2012.

Årsrapport 2018

Årets resultat for ophørende aktivitet udgør for koncernen tkr. 23.088 (mod 2017 tkr. 52). For moderselskabet udgør det tilsvarende resultat tkr. 4.575 (2017 tkr. 0). Nettoresultat for koncernen sammensætter sig med nettoomsætning tkr. 6.635 (mod 2017 tkr. 6.461), driftsomkostninger tkr. 1.639 (2017 tkr.

1.968) og regulering af ejendomme til dagsværdi tkr. 24.836 (2017 tkr. 0). Det samlede bruttoresultat udgør herefter tkr. 29.832 (mod 2017 tkr. 4.493). Administrationsomkostninger udgør tkr. 1.009 (mod 2017 tkr. 666). Finansielle indtægter udgør i alt tkr. 36 (mod 2017 tkr. 10), og finansielle omkostninger i alt tkr. 3.092 (mod 2017 tkr. 3.197) og endeligt udgør regulering af kapitalandele tkr. 0 (mod 2017 tkr. 0). Resultatet før skat udgør herefter tkr. 25.767 (mod 2017 tkr. 640). Selskabsskat er udgiftsført med tkr. 2.679 (mod 2017 tkr. 588). For moderselskabet er den eneste post regulering af kapitalandele med tkr. 4.575.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter udgør for koncernen netto tkr. 2.870 (mod 2017 tkr. - 91). Nettoresultatet sammensætter sig som følger: Driftsomkostninger tkr. 4.023 (2017 tkr. 471). Tilbageførsel af hensættelse til imødegåelse af tab på garantier tkr. 7.003 (mod 2017 tkr. 0). Administrationsomkostninger udgør i alt tkr. 339 (mod 2017 tkr. 9). Finansielle indtægter udgør i alt tkr. 164 (mod 2017 tkr. 73). Finansielle omkostninger udgør tkr. 16 (mod 2017 tkr. 8). Og selskabsskat udgør indtægtsførsel med tkr. 81 (mod indtægtsførsel for 2017 tkr. 324). For moderselskabet udgør nettoresultatet tkr. 3.005 (mod 2017 tkr. 13). Resultatet sammensætter sig med driftsomkostninger tkr. 4.023 (mod 2017 tkr. 471), tilbageførsel af hensættelse mod tab på garantier tkr. 7.003 (mod 2017 tkr. 0), administrationsomkostninger tkr. 339 (mod 2017 tkr. 9), finansielle indtægter tkr. 442 (mod 2017 tkr. 286), finansielle omkostninger tkr. 159 (mod 2017 tkr. 117) og endeligt indtægtsførsel af selskabsskat med tkr. 81 (mod indtægtsførsel i 2017 med tkr. 324).

Det samlede årsresultat for koncernen udgør herefter tkr. 25.958 (mod 2017 tkr. - 39). For moderselskabet udgør årets resultat herefter tkr. 7.580 (mod 2017 tkr. 13).

Balancen aktiver pr. 31/12 2018 udviser tilgodehavender tkr. 9.081 (mod 2017 tkr. 9.041), likvide beholdninger tkr. 476 (mod 2017 tkr. 9.424), og aktiver bestemt for salg tkr. 174.241 (mod 2017 tkr. 144.199). Samlede aktiver udgør herefter tkr. 183.798 (mod 2017 tkr. 162.664). For moderselskabet udgør tilgodehavender tkr. 57.686 (mod 2017 tkr. 48.847), likvide beholdninger tkr. 476 (mod 2017 tkr. 9.424) og endeligt aktiver bestemt for salg tkr. 36.258 (mod 2017 tkr. 31.595).

Balancen passiver pr. 31/12 2018 udviser egenkapital tkr. 106.975 (mod 2017 tkr. 80.923), leverandørgæld og andre gældsforpligtelser tkr. 279 (mod 2017 tkr. 557), forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg tkr. 76.544 (mod 2017 tkr. 74.196). For moderselskabet udgør egenkapitalen tkr. 69.837 (mod 2017 tkr. 62.257), hensættelse til garantier tkr. 0 (mod 2017 tkr. 6.988), leverandørgæld og andre gældsforpligtelser tkr. 24.583 (mod 2017 tkr. 20.623).

Herefter nævnte regnskabschef Christian Holmgreen, at der er afgivet en anmærkningsfri revisionspåtegning i årsrapporten.

Og endeligt fremlagde regnskabschef Christian Holmgreen bestyrelsens indstilling om godkendelse af årsrapporten samt indstilling om beslutning om anvendelse af overskud eller fordeling af tab, som følger

Totalindkomst (koncernbasis) for 2018 tkr. 26.052 (mod 2017 tkr. - 14, fordeles således:

	2018	2017
Forslag til udbytte for regnskabsåret:		
Overført fra særlig reserve	tkr. 59.363	0
Overført fra frie reserver	tkr. 4.022	0
Aktionærene i Kristensen Partners III A/S	tkr. -38.728	-12
Minoritetsinteresser	tkr. 1.395	-2
I alt	tkr. 26.052	-14

For moderselskabet udgør totalindkomsten

	2018	2017
	tkr. 7.580	tkr. 13

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Overført fra særlig reserve	tkr. 59.363	tkr. 0
Overført fra frie reserver	tkr. 4.022	tkr. 0
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	tkr.-55.805	tkr. 0
Minoritetsinteresser	<u>tkr. 0</u>	<u>tkr. 0</u>
I alt	tkr. 7.580	tkr. 13

Herefter stillede dirigenten formandens, direktør Anders Holm-Pedersens og regnskabschef Christian Holmgrens beretning til debat.

En aktionær havde forud for generalforsamlingen rettet henvendelse med spørgsmål om administrationsomkostninger m.v. Henvendelsen blev besvaret med e-mail fra bestyrelsesformand Henning Frost Studsgaard og direktør Anders Holm-Pedersen.

Dirigenten konstaterede, at der ikke forelå yderligere 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.

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.

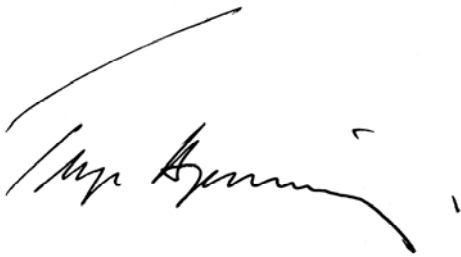
Idet der ikke forelå andre forslag, kunne dirigenten konstatere, at PricewaterhouseCoopers, statsautoriseret Revisionspartnerselskab er genvalgt som revisor.

Ad 6. Eventuelt

Der forelå fra generalforsamlingen ingen punkter under eventuelt.

Dirigenten opsummerede generalforsamlingens forløb, idet bestyrelsens beretning og årsrapporten 2018 var blevet godkendt. 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