

Referat fra ordinær generalforsamling i Kristensen Partners III A/S

onsdag den 29. april 2020 kl. 16
Vesterbro 18, 9000 Aalborg.

Deltagere:

Bestyrelsen:

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

Direktionen:

Adm. Direktør Kent Hoeg Sørensen

Gæst:

Regnskabschef Per Traunholm, Kristensen Properties A/S

Afbud:

Direktør Anders Holm-Pedersen

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 via email til investorer, hvis aktiebesiddelser er noteret i aktiebogen. Indkaldelse er udsendt via email den 14. april 2020, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2020.

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 2019. Tillige afgav direktør Kent Hoeg Sørensen beretning.

Formanden anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning følgende hovedbegivenheder i 2019:

Ejendomme

Koncernen ejer uændret to ejendomme, i det ejendommen i Göttingen er solgt, mens ejendommen i Oldenburg er tilbagekøbt.

Resultat

Koncernresultatet for 2019 var forventet at skulle udgøre et overskud på ca. DKK 5,5 mio., men blev på grund af blandt andet værdiregulering af ejendomme med DKK -8,2 mio. i stedet et underskud på DKK 5,3 mio.

Udlodning

Aktiernes indre værdi udgør pr. 31. december 2019 DKK 3,77 pr. aktie mod DKK 11,33 pr. 31. december 2018 (før udbytte). Det fulde udbytte pr. aktie, DKK 7,00, som blev deklareret for 2018 er fragået egenkapitalen, og dermed den indre værdi, men kun DKK 5,60 heraf er udbetalt i 2019. Restbeløbet er opført som gæld.

Forventninger 2020

Salg af ejendomme

Ejendommen i Oldenburg forventes videresolgt i 2020.

Drift

Ejendommen i Pforzheim er fortsat fuldt udlejet, og den øvrige drift forventes ligeledes at være på uændret niveau.

Resultat

Sælges ejendommen i Oldenburg til den bogførte værdi forventes et resultat for 2020 før skat på ca. DKK 3,5 mio. (med forbehold for eventuelle COVID-19 konsekvenser).

Fokusområder i 2020

Salg af ejendommen i Oldenburg samt fortsatte drøftelser omkring mulighederne i Pforzheim.

Direktør Kent Hoeg Sørensen gav herefter en redegørelse om forhold vedr. salg af Göttingen, og omtalte de tilbageværende ejendomme:

Göttingen

Ejendommen blev solgt i 3. kvartal 2019 efter endt ombygning. Ombygningen blev markant dyrere end forudsat, da man undervejs i arbejdet stødte på forhold som først kunne konstateres efter gulv m.v. var brudt op. Herudover blev der stillet forøgede krav fra myndighedernes side.

Pforzheim

Lejeren C&A udnyttede i 2018 option på forlængelse i fem år uden ændringer frem til ultimo 2024. Der er med Stadt Pforzheim indgået betinget aftale om salg af en del af ejendommen med henblik på nedrivning. Væsentligste betingelse er, at ejendommen skal leveres fri for lejer, hvilket der bliver forhandlet med C&A om. Forhandlingerne indebærer en kompensation til C&A, en tilpasset leje til et mindre areal, en forlængelse af C&A's uopsigelighed til ultimo 2029, og fremleje af en hel etage til Stadt Pforzheim.

Desværre har den nuværende Covid-19 situation skabt væsentlige vanskeligheder for detailbranchen, hvorfor forhandlinger af den grund er hæmmet.

C&A har siden medio marts været tvangslukket, og har nyligt bedt om væsentlige lejeindrømmelser; samlet svarende til mere end seks måneders husleje. En imødekommelse heraf indgår nu i den samlede "pakke" om rømmelse af del af lejemålet og forlængelse af uopsigelighed.

Det vurderes at en uopsigelighed på 10 år giver grundlag for et optimalt salg, men den aktuelle Covid-19-krise med ekstraordinære konsekvenser for detailbranchen, er ikke befordrende for et salg. Der foregår fortsat drøftelser med lejer og kommunen, og før disse er afsluttet tilfredsstillende, vil det ikke være optimalt at sælge.

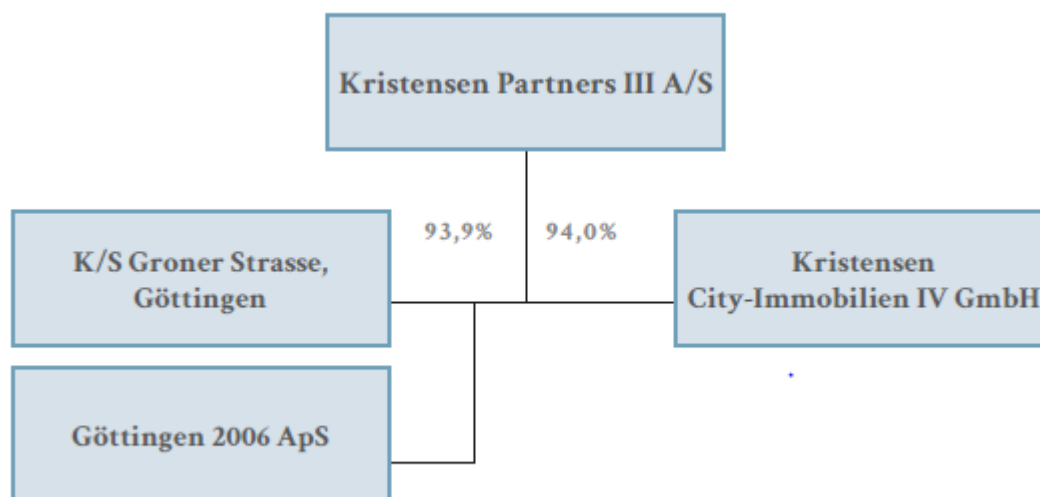
Oldenburg

Ejendommen blev tilbagekøbt medio juli 2019 og forventes solgt i 2020.

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

Regnskabschef Per Traunholm gav herefter en redegørelse for selskabets årsrapport for 2019, og anførte bl.a.:

Selskabsdiagrammet er uændret som følger:



Efter salget af ejendommen i Göttingen er formålet med de to Göttingen-selskaber udtømt, og de vil blive likvideret i 2020.

Koncernen har foretaget opdeling af aktiviteter i ophørende aktivitet og aktiver bestemt for salg, som følger:

Ophørende aktivitet / aktiver bestemt for salg

Driften vedrørende Göttingen og Oldenburg ejendommene er opført som "ophørende aktivitet".

Tilsvarende er de tilhørende aktiver opført som "aktiver bestemt for salg", og passiverne som "forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg".

Kristensen City-Immobilien IV samt Moderselskabet er opført som "fortsættende aktivitet".

I forhold til 2018 er dette en ændring, i det Kristensen City-Immobilien IV (ejendommen i Pforzheim) sidste år stod opført som ophørende aktivitet / aktiver bestemt for salg.

Værdiansættelse ejendomme

Ejendommen i Pforzheim er uændret optaget til DKK 82,2 mio., mens ejendommen i Oldenburg er nedskrevet til DKK 6,3 mio. baseret på indledende forhandlinger med en konkret køber.

Årsrapport 2019

Årets resultat for ophørende aktiviteter (ejendommene i Göttingen og Oldenburg) udgør DKK -7,5 mio. Det tilsvarende resultat sidste år var DKK 7,9 mio. Den negative udvikling skyldes, at ejendommene sidste år kunne opskrives med DKK 15,2 mio., mens der i år er sket nedskrivning med DKK 8,2 mio., primært på grund af at ombygningen af ejendommen i Göttingen blev væsentligt mere omfattende end forventet.

For moderselskabet forbedredes resultat fra DKK -4,0 mio. i 2018 til DKK -0,3 mio. i 2019, efter ombygningen af ejendommen i Oldenburg er tilendebragt.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter (ejendommen i Pforzheim og holding-aktiviteten) udgør DKK 2,2 mio. mod DKK 18,0 mio. sidste år. Det høje resultat i 2018 skyldtes, at ejendommen kunne opskrives med DKK 9,7 mio. samt at en hensættelse til garantier på DKK 7,0 mio. kunne tilbageføres. Den øvrige drift har således i år været på niveau med sidste år.

For moderselskabet er resultatet tilsvarende gået fra DKK 11,6 mio. i 2018 til DKK -5,2 mio. i 2019. Tilbageførslen af garantihensættelsen på DKK 7,0 mio. udgjorde en ekstraordinær indtægt i 2018, og så har tabet ved salg af ejendommen i Göttingen nødvendiggjort en nedskrivning af kapitalandele på DKK 4,5 mio. i 2019, hvor der sidste år var tale om en indtægt på DKK 4,6 mio.

Det samlede årsresultat for koncernen udgør herefter DKK -5,3 mio., mod DKK 26,0 for 2018. For moderselskabet udgør årets resultat tilsvarende hhv. DKK -5,5 mio. og DKK 7,6.

Balancen pr. 31/12 2019 udviser aktiver i alt på DKK 96,2 mio. for koncernen, hvoraf den væsentligste del udgøres af ejendomme (DKK 88,4 mio.). I forhold til 31/12-18 er det en markant nedgang, hvilket skyldes salget af ejendommen i Göttingen.

Passiverne pr. 31/12 2019 udviser en egenkapital på DKK 38,3 mio. (31/12-18 DKK 107,0 mio.) og gæld på DKK 57,9 mio. (31/12-18 DKK 76,8 mio.). For moderselskabet er de tilsvarende tal hhv. DKK 1,0 mio. (DKK 69,8 mio.) og DKK 41,4 mio. (DKK 24,6 mio.). Den store nedgang i egenkapitalen skyldes udlodning af udbytte for 2018, DKK 63,4 mio., hvoraf DKK 50,7 mio. er udbetalt i 2019, mens det resterende beløb er opført som kortfristet gæld.

Herefter nævnte regnskabschef Per Traunholm, at der er afgivet en anmærkningsfri revisionspåtegning i årsrapporten.

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

	Moderselskabet	Koncernen
Udbytte	0	0
Overført af årets resultat:		
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-5.502	-5.024
Minoritetsinteresser	0	-266
Årets totalindkomst	-5.502	-5.290

Herefter stillede dirigenten formandens, direktør Kent Hoeg Sørensens og regnskabschef Per Traunholms beretning til debat.

Dirigenten konstaterede, at der ikke forelå 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 uden at modtage honorar herfor.

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 2019 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