

Referat fra
ordinær generalforsamling i
Kristensen Partners III A/S

tirsdag den 24. april 2012, kl. 16.00
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. Bemyndigelse til køb af egne aktier.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Selskabets bestyrelsesformand Henrik Lind bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Henning Studsgaard som dirigent for generalforsamlingen, hvortil der ingen indvendinger var. Henning Studsgaard 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 inden fristen for indsendelse udløber, 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 10. april 2012, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapporten kan nå Erhvervs- og Selskabsstyrelsen inden fristen udløber den 31. maj 2012. Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Selskabets bestyrelsesformand Henrik Lind afgav beretning om selskabets virksomhed i 2011. Han anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning følgende:

Investeringskriterier

- Startafkast på over 6% netto.
- Belliggende i byer med mere end 35.000 indbyggere – hovedsageligt i det tidligere Vesttyskland.
- Byer med en tilfredsstillende erhvervs-mæssig udvikling.
- Udlejningsprocent på over 90%.
- Aktuell leje må ikke overstige markedsløjen.
- Hver ejendom må maksimalt udgøre 15% af den samlede investeringskapacitet. (når fuldt investeret)
- Hver ejendom skal kunne belånes med 75% af købesummen.

Investeringsstrategi

- Det er selskabets formål at erhverve ejendomme i centrale tyske byer 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. 31.12.2011 er der investeret for DKK 594 mio. incl. købsomkostninger.
- 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 fem+ år.
- Transparent investeringskalkule etableres for evt. køber.
- Struktureret salg ved gruppering af ejendomme segmentmæssigt og geografisk.

Porteføljen udgør pr. 31.12.2011 DKK 541,5 mio., og ejendommene er erhvervet til DKK 535,3 mio. excl. købsomkostninger.

Resultatet for 2011

- Budget for 2011 lød på DKK 9,1 mio.
- Driftsoverskud DKK 11,8 mio.
- Positiv værdiregulering i øvrigt på DKK 4 mio.
- Resultat før skat derfor DKK 15,8 mio.

Forventninger for 2012

- Resultat før værdiregulering ca. DKK 10 mio.
- Fortsat vanskeligt at erhverve ejendomme, der opfylder investeringskriterierne.
- Aktietilbagekøbsprogram på ca. DKK 14 mio.
- Fortsat positiv økonomisk udvikling i Tyskland.

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 2011. Omsætningen udgør TDKK 40.166, og resultat før skat udgør TDKK 15.850, og årets resultat udgør TDKK 13.400. Selskabets samlede aktiver udgør TDKK 613.642, hvoraf ejendomme udgør TDKK 541.507 og likvide beholdninger udgør TDKK 67.141. Bankgæld udgør TDKK 383.365, skyldige købesummer m.v. TDKK 3.216, og egenkapitalen udgør TDKK 221.403.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at ledelsesberetning og årsrapporten for 2011 godkendes, og at årets resultat på TDKK 13.400 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 for godkendt af generalforsamlingen, og at årets overskud TDKK 13.400 overføres til næste år.

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 nuværende bestyrelse genopstiller, der består af følgende medlemmer:

Direktør Henrik Lind
Reg. revisor Henning Studsgaard
Direktør Niels Jørgen Frank
Direktør Tage Benjaminsen
Statsaut. revisor Jørn Holm Jensen

Dirigenten spurgte 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 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 genvalgt til bestyrelsen for en periode på et år.

Ad 4. Bemyndigelse til køb af egne aktier.

Bestyrelsen fik på sidste års generalforsamling bemyndigelse til, i en periode på 5 år at erhverve egne aktier inden for en samlet værdi af i alt 10% af selskabets aktiekapital. Selskabets bestyrelsesformand, Henrik Lind, informerede om bestyrelsens ønske om at igangsætte et aktietilbagekøbsprogram, baggrunden herfor, samt på hvilke konditioner.

- Tilbagekøbsvolumen DKK 14.340.000
- Tilbagekøbskurs 15
- K / I, 70%
- Tilbagekøbsperiode, 25. april 2012 – 31. maj 2012.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var modstand mod forslaget, der herefter kunne anses for godkendt.

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.

Direktør i Kristensen Partners III A/S, Anders Holm-Pedersen gennemgik porteføljens 18 ejendomme. Porteføljens samlede udlejningsgrad er 98,4%.

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



Henning Studsgaard, dirigent