

Referat fra
ordinær generalforsamling i
Kristensen Partners III A/S

onsdag den 8. maj 2013 kl. 16
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. Forslag til ændring af vedtægternes § 2.1
5. Bemyndigelse til køb af egne aktier.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Selskabets bestyrelsesformand, Henrik Lind 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, 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 18. april 2013, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervs- og Selskabsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2013. 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 2012. Han anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning.

Investeringsstrategi

- Det er selskabets formål at afhænde 2 - 4 ejendomme i årligt
- Pr. 31.12.2012 er der investeret for DKK 576 mio.
- Ejendommene erhverves af datterselskaber til Partners III A/S: City-Immobilien I-V GmbH.
- Pr. 31/12 2012 er der erhvervet egne aktier for i alt DKK 13,2 mio.
- Som udgangspunkt vil der ikke blive erhvervet nye ejendomme.

Finansieringsstrategi

- I 2013 skal der ske refinansiering for i alt 9 ejendomme med i alt DKK 181 mio. inkl. ejendomme i Limburg, Herne og Oldenburg, hvilke ejendomme er sat til salg i 2013.

- Fastforrentet i typisk fem år.
- Valuta udelukkende EUR.

Driftsstrategi

- Optimering af løbende drift og værdier gennem aktivt management. Det sker ved anvendelse af forretningsplaner, tilpasning af lejemål og hvorledes ejendommene anvendes.
- Ejendomsadministration og optimering af lejeindtægter.
- Varetages iflg. aftale af Kristensen Fund & Asset Management A/S.

Salgsstrategi

- Salg af 2 – 4 ejendomme årligt i struktureret salgsproces
- Transparent investeringskalkule etableres for evt. køber.

Forventninger for 2013

- Resultat før værdiregulering ca. DKK 12 mio.
- Belåning af alle ejendomme med provenu ca. DKK 181 mio. inklusive ejendommene i Limburg og Herne, hvilke er sat til salg i 2013.
- 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 2012. Omsætningen udgjorde DKK 39,9 mio, og resultat før skat TDKK 3.264, og årets resultat udgjorde TDKK 2.624.

Der blev endvidere gennemgået en planche, der viser fordelingen af hhv. overskud og underskud før værdireguleringer på de 18 ejendomme, inklusive de to, som er solgt i 2012.

For 2012 var der budgetteret med et driftsresultat på DKK 10,2 mio. før skat. Driftsresultatet blev som allerede anført DKK 3,3 mio. før skat. Forskellen skyldes ringere drift med ca. DKK 1,0 mio., end budgetteret, og negative værdireguleringer med ca. DKK 8,8 mio., medens til gengæld salg af de to ejendomme gav et ikke budgetteret overskud på DKK 2,3 mio.

I forhold til 2011, hvor der realiseredes et årsresultat efter skat på DKK 13,4 mio., blev årsresultatet i 2012 DKK 10,8 mio. lavere med DKK 2,6. Forskellen kan forklares med en lavere omsætning med DKK 0,3 mio., lavere driftsomkostninger med DKK 3,0 mio., og højere finansielle omkostninger med DKK 1,9 mio., fortjeneste ved ejendomssalg DKK 2,3 mio., negative værdireguleringer på ejendomme med DKK 12,8 mio. og endelig højere skat med DKK 1,8 mio.

Ejendomme er ultimo 2012 bogført med DKK 516,2 mio., tilgodehavender med DKK 31,5 mio. og likvider med DKK 36,6 mio. Egenkapitalen udgør DKK 210,8 mio., gæld til kreditinstitutter DKK 345,0 mio. og leverandørgæld m.m. DKK 28,9 mio. Den samlede balance udgør DKK 587,5 mio.

Afkast på porteføljen varierer mellem 3,4% og 8,1%, og gennemsnittet er 5,9%. Belåningsgraden (lån i forhold til værdi) varierer mellem 50% og 84%.

Likviditeten udgjorde primo 2012 DKK 67,1 mio. og ultimo 2012 DKK 36,6 mio. Aktiens indre værdi er beregnet til DKK 22,17.

Ejendommene er administreret af Kristensen Fund & Asset Management for et honorar på 3% af de samlede lejeindtægter. Honoraret udgjorde i 2012 DKK 0,820 mio. Selve selskaberne i Kristensen Partners III A/S bliver ligeledes administreret af Kristensen Fund & Asset Management A/S for et honorar på 0,4 % af ejendommenes dagsværdi. Honoraret udgjorde i 2012 DKK 2,266 mio.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at ledelsesberetning og årsrapporten for 2012 godkendes, og at årets overskud TDKK 2.624 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 2.624

Ad 3. Valg af bestyrelsesmedlemmer

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

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 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 Henrik Lind, Henning Studsgaard, Niels Jørgen Frank, direktør Tage Benjaminsen og statsaut. revisor Jørn Holm Jensen var valgt til bestyrelsen for en periode på et år.

Ad 4 Ændring af vedtægternes § 2.1.

Nuværende formulering: 'Selskabets aktiekapital udgør DKK 100.000.000, fordelt i aktier af DKK 10,00 eller multipla heraf'. Idet selskabet har opkøbt aktier gennem et aktietilbagekøbsprogram, udgør selskabets beholdning af egne aktier DKK 9.230.200. Bestyrelsen foreslår, at selskabets aktiekapital nedskrives med egne aktier, og at vedtægternes § 2.1. ændres til at lyde: 'Selskabets aktiekapital udgør DKK 90.769.800 fordelt i aktier á DKK 10,00 eller multipla heraf'.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens indstilling.

Ad 5. Bemyndigelse til køb af egne aktier.

Bestyrelsen søger 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 6. 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 7. Eventuelt.

Anders Holm-Pedersen gennemgik 1) gennemførte salg i 2012, 2) gennemførte køb i 2013 samt 3) ejendomme, der sættes til salg i 2013.

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

Tage Benjaminsen, dirigent