

Referat fra ordinær generalforsamling i Kristensen Partners III A/S

onsdag den 28. april 2021 kl. 16.00
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
Direktør Per Traunholm

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 2021, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 31. maj 2021.

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 2020. Tillige afgav direktør Kent Hoeg Sørensen beretning.

Formanden anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning følgende hovedbegivenheder i 2020:

Ejendomme

Koncernen ejer ved udgangen af regnskabsåret kun én ejendom, Pforzheim, i det ejendommen i Oldenburg blev solgt ultimo 2020.

Resultat

Koncernresultatet for 2020 var forventet at skulle udgøre et overskud på ca. DKK 2,9 mio., men blev på grund af blandt andet værdiregulering af ejendomme med netto DKK 0,4 mio. i stedet et overskud på DKK 3,8 mio.

Udlodning

Aktiernes indre værdi udgør pr. 31. december 2020 DKK 4,15 pr. aktie mod DKK 3,77 pr. 31. december 2019. 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. Restbeløbet er opført som gæld.

Forventninger 2021

Salg af ejendomme

Der forventes ikke at ske salg af ejendomme i 2021.

Drift

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

Resultat

Baseret på ovenstående forventes et resultat for 2021 før skat på ca. DKK 3,9 mio. (med forbehold for eventuelle COVID-19 konsekvenser).

Fokusområder i 2021

Sikring af lejeindtægt fra lejer og fortsatte drøftelser med byen omkring mulighederne i Pforzheim.

Direktør Kent Hoeg Sørensen gav herefter en redegørelse om forhold vedrørende den tilbageværende ejendom:

Pforzheim

Hovedlejer 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, hvorom der med C&A længe er blevet forhandlet. Forhandlingerne indebærer en kompensation til C&A, en tilpasset leje til et mindre areal og en forlængelse af C&A's uopsigelighed til ultimo 2029.

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

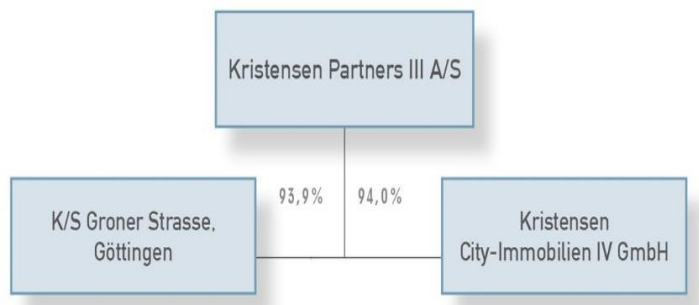
C&A har af flere omgange været tvangslukket, og har bedt om væsentlige lejeindrømmelser. En imødekomme heraf indgår nu i den samlede "pakke" om rømning af del af lejemålet og forlængelse af uopsigelighed.

Det vurderes, at en uopsigelighed på 10 år giver grundlag for et salg, men den aktuelle Covid-19-krise med ekstraordinære konsekvenser for detailbranchen, er ikke befordrende for et salg.

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

Per Traunholm gav herefter en redegørelse for selskabets årsrapport for 2020, og anførte bl.a.:

Selskabsdiagrammet er efter likvidation af Göttingen ApS som følger:



K/S Groner Strasse, Göttingen er likvideret i 2021, efter selskabets ejendom blev solgt i 2019.

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".

Værdiansættelse ejendomme

Ejendommen i Pforzheim er optaget til DKK 81,1 mio. baseret på en vurdering fra en uafhængig valuar, hvilket er DKK 1,1 mio. lavere end året før.

Årsrapport 2020

Årets resultat for ophørende aktiviteter (ejendommene i Göttingen og Oldenburg) udgør DKK 1,5 mio. Det tilsvarende resultat sidste år var DKK -7,5 mio. Den positive udvikling skyldes, at ejendommen i Göttingen sidste år blev nedskrevet med DKK 8,2 mio., primært på grund af at ombygningen af ejendommen blev væsentligt mere omfattende end forventet. I år er dagsværdireguleringer i stedet positiv med DKK 1,2 mio.

For moderselskabet udgør resultatet tilsvarende DKK 1,5 mio., i det der ikke har været drift i Göttingen i 2020.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter (ejendommen i Pforzheim og holding-aktiviteten) udgør DKK 2,3 mio. mod DKK 2,2 mio. sidste år. Den negative dagsværdiregulering af ejendommen i Pforzheim, DKK 0,7 mio., er dermed mere end opvejet af lavere omkostninger.

For moderselskabet er resultatet forbedret fra DKK -5,2 mio. i 2019 til DKK -0,4 mio. i 2020. I 2019 nødvendiggjorde tabet ved salg af ejendommen i Göttingen en nedskrivning af kapitalandele på DKK 4,5 mio.

Det samlede årsresultat for koncernen udgør herefter DKK 3,8 mio., mod DKK -5,3 mio. for 2019. For moderselskabet udgør årets resultat tilsvarende hhv. DKK 1,1 mio. og DKK -5,5 mio.

Balancen pr. 31/12 2020 udviser aktiver i alt på DKK 97,5 mio. for koncernen, hvoraf den væsentligste del udgøres af ejendomme (DKK 81,1 mio.). Balancesummen er næsten uændret i f.t. året før.

Passiverne pr. 31/12 2020 udviser en egenkapital på DKK 41,9 mio. (31/12-19 DKK 38,3 mio.) og gæld på DKK 55,6 mio. (31/12-19 DKK 57,9 mio.). For moderselskabet er de tilsvarende tal hhv. DKK 2,0 mio. (DKK 1,0 mio.)

og DKK 41,1 mio. (DKK 41,4 mio.). Ændringen i egenkapitalen kommer fra årets totalindkomst. I gælden er indeholdt DKK 12,5 mio. i vedtaget, men endnu ikke udbetalt udbytte.

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

Og endeligt fremlagde 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	1.063	3.462
Minoritetsinteresser	0	155
Årets totalindkomst	1.063	3.617

Herefter stillede dirigenten formandens, direktør Kent Hoeg Sørensen, og Per Traunholms beretninger 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.

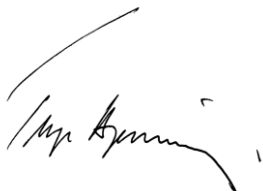
Idet der ikke forelå andre forslag, kunne dirigenten konstatere, at PricewaterhouseCoopers, statsautoriseret Revisionspartnerselskab er genvalgt som revisor.

Ad 6. Eventuelt

Der forelå fra generalforsamlingen ingen punkter under eventuelt.

Dirigenten opsummerede generalforsamlingens forløb, idet bestyrelsens beretning og årsrapporten 2020 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