

Referat fra ordinær generalforsamling i Kristensen Partners III A/S

Torsdag den 28. april 2022 kl. 13.00
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 8. april 2022, generalforsamlingen afholdes i Aalborg, og årsrapport kan nå Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen, den 30. juni 2022.

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 2021. Til lige afgav direktør Kent Hoeg Sørensen beretning om selskabets ejendom.

Formanden anførte bl.a. med udgangspunkt i den skriftlige beretning følgende hovedbegivenheder i 2021:

Ejendomme

Koncernen ejer ved udgangen af regnskabsåret uændret kun én ejendom, beliggende i Pforzheim, Tyskland.

Resultat

Koncernresultatet for 2021 var forventet at skulle udgøre et overskud på DKK 3,9 mio. før skat, men blev på grund af primært omkostninger til forlængelse af prioritetslånet, DKK 0,6 mio. og lejerabat, DKK 0,9 mio., i stedet et lidt lavere overskud, nemlig DKK 2,2 mio.

Udlodning

Aktiernes indre værdi udgør pr. 31. december 2021 DKK 4,34 pr. aktie mod DKK 4,15 pr. 31. december 2020. 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 2022

Salg af ejendomme

Der forhandles fortsat om salg, helt eller delvist, af selskabets ejendom til Stadt Pforzheim, men det er en vanskelig proces med mange interessenter. I forventningerne til 2022 er der ikke indregnet et salg.

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 2022 før skat på ca. DKK 4,4 mio.

Fokusområder i 2022

Fortsatte drøftelser med lejer og byen omkring ejendommens rolle i byfornyelsen i Pforzheim, herunder muligt salg.

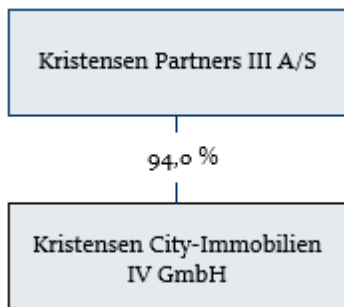
Direktør Kent Hoeg Sørensen gav herefter en redegørelse om forhold vedrørende ejendommen:

Selskabets ejendom er beliggende i en del af Pforzheims indre by, der aktuelt bliver omfattende saneret, herunder en renovering af byens rådhus, nybygning af teknisk forvaltning og nybygning af boliger mv. Selskabets ejendom indgår i denne bydelssanering som en betydende brik, hvorfor der pågår forhandlinger mellem byen Pforzheim, ejendommens hovedlejer C&A og selskabet. Byen Pforzheim ønsker at erhverve en del af selskabets ejendom, der aktuelt rummer salgsarealer for C&A, med henblik på nedrivning. Der føres forhandlinger om salg af ejendommen med "Stadtbau Pforzheim". C&A har langsigtede interesser om at forblive i ejendommen, og vil kun mod en større erstatning reducere nuværende salgsareal. Lejer udnyttede i 2018 option på forlængelse i fem år uden ændringer frem til ultimo 2024, og har option på at forlænge med yderligere 2 * 5 år.

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 2021, og anførte bl.a.:

Selskabsdiagrammet er efter likvidation af K/S Groner Strasse, Göttingen som følger:



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 og passiver i sammenligningstillene opført som henholdsvis "aktiver bestemt for salg" og "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 uændret i forhold til året før.

Årsrapport 2021

Årets resultat for ophørende aktiviteter (ejendommene i Göttingen og Oldenburg) udgør DKK -0,1 mio. Det tilsvarende resultat sidste år var DKK 1,5 mio. Ejendommene er solgt i tidligere år, og der er således alene omkostninger til gennemførelse af salgene og likvidation i 2021.

For moderselskabet udgør resultatet DKK 0,0 mio.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter (ejendommen i Pforzheim og holding-aktiviteten) udgør DKK 1,9 mio. mod DKK 2,3 mio. sidste år. Den negative forskel skyldes dels Covid-relateret lejerabat, DKK 0,9 mio., og omkostninger til forlængelse af lån, DKK 0,7 mio., til gengæld har der i år ikke været en negativ dagsværdiregulering.

For moderselskabet er resultatet forbedret fra DKK -0,4 mio. i 2020 til DKK -0,2 mio. i 2021.

Det samlede årsresultat for koncernen udgør herefter DKK 1,8 mio., mod DKK 3,8 mio. for 2020. For moderselskabet udgør årets resultat tilsvarende hhv. DKK -0,2 mio. og DKK 1,1 mio.

Balancen pr. 31/12 2021 udviser aktiver i alt på DKK 91,7 mio. for koncernen, hvoraf den væsentligste del udgøres af ejendomme (DKK 81,1 mio.). Balancesummen er lidt lavere end året før på grund af ekstraordinært afdrag på prioritetsgælden, og dermed lavere likvide beholdninger.

Passiverne pr. 31/12 2021 udviser en egenkapital på DKK 43,6 mio. (31/12 2020 DKK 41,9 mio.) og gæld på DKK 48,2 mio. (31/12 2020 DKK 55,6 mio.). For moderselskabet er de tilsvarende tal hhv. DKK 1,8 mio. (31/12 2020 DKK 2,0 mio.) og DKK 34,7 mio. (31/12 2020 DKK 41,1 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:		
Aktionærene i Kristensen Partners III A/S	-178	1.703
Minoritetsinteresser	0	125
	<hr/>	<hr/>
Årets totalindkomst	-178	1.828

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 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.

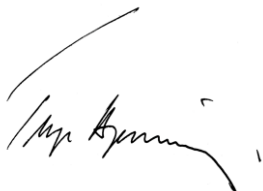
Idet der ikke forelå andre forslag, kunne dirigenten konstatere, at PricewaterhouseCoopers, statsautoriseret Revisionspartnerselskab er genvalgt som revisor.

Ad 6. Eventuelt

Der forelå fra generalforsamlingen ingen punkter under eventuelt.

Dirigenten opsummerede generalforsamlingens forløb, idet bestyrelsens beretning og årsrapporten 2021 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