

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I TK DEVELOPMENT A/S

Onsdag den 6. september 2017 kl. 14.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i TK Development A/S, CVR-nr. 24256782, på Comwell Hvide Hus, Vesterbro 2, 9000 Aalborg.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af bestyrelse.
2. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Peter Thorsen bød velkommen til generalforsamlingen og oplyste at bestyrelsen havde udpeget advokat Morten Jensen, Advokatfirmaet Børge Nielsen, som dirigent.

Dirigenten gennemgik under henvisning til vedtægternes bestemmelser og selskabsloven formalia i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamlings indkaldelse og konkluderede med generalforsamlingens samtykke at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i enhver henseende.

Dirigenten oplyste at der på generalforsamlingen var repræsenteret ca. 36 mio. stemmer. Der var afgivet fuldmagter til bestyrelsen på ca. 26 mio. stemmer og tilstedeværende bestyrelse og direktion repræsenterede ca. 8 mio. stemmer.

Ad punkt 1 – Valg af bestyrelse

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformand Peter Thorsen der oplyste at bestyrelsen på den ordinære generalforsamling i april 2017 foreslog at bestyrelsen indtil videre skulle bestå af fire medlemmer: Peter Thorsen, Henrik Heideby, Arne Gerlyng-Hansen og Kim Mikkelsen. Det blev samtidig tilkendegivet at det var bestyrelsens intention at foreslå to nye medlemmer til bestyrelsen senest på generalforsamlingen i foråret 2018, herunder med målsætning om at en af disse kandidater var en kvinde.

Kim Mikkelsen havde i sommer meddelt at han af personlige årsager ønskede at udtræde af bestyrelsen, og bestyrelsen havde derfor fundet det hensigtsmæssigt at vælge nye bestyrelsesmedlemmer snarest hvilket var baggrunden for og formålet med den ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsesformanden takkede Kim Mikkelsen for en stor og værdsat indsats i bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslog på denne baggrund at bestyrelsen herefter indtil videre skal bestå af fem medlemmer og foreslog som nye medlemmer:

- Anne Skovbro, filantropidirektør i Realdania
- Michael Bruhn, direktør i PFA Ejendomme

Bestyrelsesformanden oplyste at begge kandidater desværre var forhindret i at deltage på generalforsamlingen. Bestyrelsesformanden gennemgik de opstillede kandidaters profiler, erhvervserfaring og særlige kompetencer.

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var aktionærer der ønskede ordet i tilknytning hertil.

Det blev fra salen bemærket at de to nye kandidater syntes at have specielle kompetencer der supplerede den øvrige bestyrelse i TK Development godt.

Dirigenten spurgte om der var forslag til andre kandidater end de nævnte. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten kunne således konstatere at Anne Skovbro og Michael Bruhn var valgt til bestyrelsen. Dirigenten bemærkede samtidig at i henhold til selskabets vedtægter er bestyrelsesmedlemmer valgt for ét år ad gangen, og de nye medlemmer er således valgt for perioden indtil TK Development A/S' næste ordinære generalforsamling i 2018, men kan genvælges.

Ad punkt 2 – Eventuelt

Dirigenten spurgte om der var kapitalejere der ønskede ordet.

Poul Larsen (PL)

PL henviste til den offentliggjorte selskabsmeddelelse om entreprenørfirmaet Brdr. Pedersens konkurs den 10. august 2017 og spurgte om det var rettidigt at udsætte en meddelelse til fondsbørsen til 30. august 2017. Selskabet kunne have sendt en foreløbig melding om konkursens forventede påvirkning. PL ønskede oplyst om der var stillet garanti over for TK Development, og om det kunne oplyses i hvilken størrelsesorden tabet i tilknytning til Brdr. Pedersens konkurs ville ligge.

PL ønskede afklaring på om han havde misforstået at selskabet henover en femårig periode planlagde at udlodde DKK 1 mia. til aktionærerne. Bestyrelsesformanden bekræftede at dette var en misforståelse.

I relation til asset management ønskede PL oplyst om der stadig arbejdes med lejekontrakter der giver lejere gunstige vilkår i indflytningsperioden.

Dirigenten takkede for spørgsmålene og oplyste at da TK Development er et børsnoteret selskab, kan der ligge begrænsninger i de svar der kan gives i forhold til offentliggjorte selskabs- og regnskabsmeddelelser. Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden.

Til spørgsmålet om rettidig offentliggørelse af resultatpåvirkningen som følge af Brdr. Pedersens konkurs var bestyrelsesformanden overbevist om at der var handlet korrekt tidsmæssigt og i henhold til oplysningsforpligtelserne. Der havde været arbejdet meget intenst i forløbet, og det havde været en meget omfattende og kompleks proces at skaffe sig overblik over konkursens omfang og påvirkning forud for offentliggørelsen.

I relation til spørgsmålet om asset management og udlodning oplyste bestyrelsesformanden supplerende at bestyrelsen i 2015 fremlagde en strategi om inden for en 3-5-årig periode at frasælge asset management-aktiviteterne, og provenuet herfra planlægges udloddet til aktionærerne.

Bestyrelsesformanden videregav ordet til adm. direktør Frede Clausen.

Frede Clausen redegjorde for forløbet omkring Brdr. Pedersens egenbegæring om konkurs. Der havde været forsøgt en redningsaktion da en standsning af byggeriet ville forårsage store problemer, særligt i forhold til de ca. 30 lejere der stod for at skulle flytte ind den 1. september 2017, og med indkøbt varelager og ansat personale klar. Det var ikke muligt at finde en løsning og midler der kunne redde Brdr. Pedersen, og selskabet måtte indgive egenbegæring om konkurs den 10. august 2017.

Brdr. Pedersen var totalentreprenør på opgaven og havde entreret med 12-15 underleverandører. TK Development kontaktede kurator der efterfølgende meddelte at totalentreprenørens forpligtelser i henhold til entreprisekontrakten ikke kunne gennemføres. Der blev igangsat en proces med at udpege syns- og skønsmande for at klarlægge arbejdets stade. Brdr. Pedersen indgav oplysninger om entreprisens stade, og underleverandørerne indgav oplysninger om deres respektive krav. Det blev konstateret at kravene fra underleverandørerne ikke altid stemte overens med totalentreprenørens stadeoplysninger. Der blev udarbejdet nye kalkulationer og ny tidsplan for arbejdets gennemførelse. Der blev sent i forløbet konstateret fejl og mangler på byggepladsen der skulle udbedres, restarbejdet skulle prissættes, og der skulle forhandles og indgås aftaler med en række nye og eksisterende underentreprenører. I alt medfører dette udbedrings- og færdiggørelsesomkostninger over det budgetterede foruden meromkostninger til forlænget byggetid og byggestyring. Samlet set har det været en meget tung proces administrativt forud for at der kunne skabes basis for at sende en meningsfuld meddelelse til fondsbørsen.

I relation til den stillede garanti oplyste Frede Clausen at der vil blive hævet på garantien.

Til spørgsmålet om lejerreduktion oplyste Frede Clausen at der inden for enkelte asset management-projekter, fx Silkeborg og et par centre i Polen, i nogle tilfælde er aftalt lempelige vilkår for nogle lejere for at fylde tomme lejemål ud.

Da ingen yderligere ønskede ordet, erklærede dirigenten generalforsamlingens dagsorden for udtømt og gav ordet til formanden.

Formanden afsluttede med at takke aktionærerne for fremmødet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 14.35.

Dirigent

Morten Jensen