

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TK DEVELOPMENT A/S

Torsdag den 26. april 2018 kl. 15.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i TK Development A/S, CVR-nr. 24256782, i Aalborg Kongres & Kultur Center, Radiosalen, Europa Plads 4, 9000 Aalborg.

Dagsordenen var som følger:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed for det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab.
4. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen samt forslag der måtte være fremkommet fra kapitalejere.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisorer.
7. Eventuelt.

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

Dirigenten gennemgik reglerne i selskabsloven og selskabets vedtægter vedrørende indkaldelse af den ordinære generalforsamling og erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste at ud af det samlede antal stemmer i selskabet på 98.153.335, var 26.939.860 stemmer repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gennemgik dagsordenens punkter. Efter forslag fra dirigenten og med forsamlingens godkendelse blev punkterne 1–3 behandlet under ét.

Ad punkt 1 – Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed for det forløbne år.

Ad punkt 2 – Fremlæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.

Ad punkt 3 – Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab og beslutning om ikke at udbetale udbytte for 2017/18.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformand Peter Thorsen som aflagde bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed for det forløbne år.

Dirigenten gav herefter ordet til konst. adm. direktør Robert Andersen som fremlagde årsrapporten og afsluttede med at oplyse at årsrapporten er forsynet med en revisorerklæring uden forbehold, fremhævelser eller andre rapporteringsforpligtelser. Afslutningsvis omtalte Robert Andersen kort igangværende og afsluttede projekter på Østre Havn i Aalborg som der er pæne forventninger til.

Dirigenten takkede for fremlæggelserne og oplyste med henvisning til dagsordenens punkt 3 at bestyrelsen foreslår at der ikke udbetales udbytte for 2017/18.

Dirigenten satte herefter de fremlagte punkter til samlet debat.

Torben Udsen (TU), Dansk Aktionærforening

TU kommenterede på årsrapporten, selskabets udvikling og fremtidsperspektiver. I sin fremlæggelse stillede TU konkrete spørgsmål til ledelsen om

- (1) hvorvidt TK Development efter nedjustering af resultatforventningerne til regnskabsåret 2017/18 i august 2017 som følge af ekstraordinære forhold relateret til en entreprenørkonkurs i projektet "Strædet" i Køge og sekundært pga. tidsforskydning i afleveringen af et andet projekt har lært noget af begivenheden, og hvorvidt det set i bakspejlet kunne være undgået ved kritisk at udvælge de rette samarbejdspartnere;
- (2) hvor stor en procent nedskrivningen på Silkeborg udgør, og om der er sikkerhed for at der ikke skal nedskrives endnu engang;
- (3) hvor sikre ledelsen er på at de øvrige nedskrivninger er tilstrækkelige;
- (4) hvorvidt ledelsen kunne bekræfte at der med en egenkapitalbinding på ca. DKK 410 mio. under de "ophørende aktiviteter" vil komme en udlodning på godt og vel DKK 4 pr. aktie hvis ejendommene sælges til bogført værdi;
- (5) hvorfor der endnu ikke er en afklaring for så vidt angår en afløser for Frede Clausen der fratrådte ved udgangen af marts;
- (6) hvorledes bestyrelsen foretager selvevaluering, og hvorvidt bestyrelsen i dag besidder de rette kompetencer.

TU bemærkede desuden at det i årsrapporten fremgår at der er to bestyrelsesmedlemmer der ikke ejer aktier og konstaterede at det måtte bero på en forglemmelse.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden for besvarelse af spørgsmålene.

Formanden takkede TU for et godt indlæg og gode spørgsmål. Formanden bemærkede at han forstod frustrationen, men udtrykte tilfredshed med at Aktionærforeningen trods alt var opmærksomme på den positive udvikling i development fra DKK 13,8 mio. i 2016/17 til DKK 39,6 mio. i 2017/18. Formanden gjorde det klart over for aktionærerne at det er vigtigt at se på resultaterne fremadrettet på development for sig og på afviklingsaktiviteter for sig. Med en balance på DKK 1,5 mia. under afvikling placeret på 18 aktiver af meget forskellig størrelse kommer netop dette tal med sikkerhed til at afvige, og derfor kan der komme afvigelser på det samlede resultat.

Til første spørgsmål vedrørende projektet i Køge kunne formanden bekræfte at man havde lært noget af begivenheden. Formanden oplyste at valg af contractor er meget vigtigt, men dog ikke en risiko der kan elimineres. Det at lave development er forbundet med en vis risiko, men formanden konstaterede at TK Development ikke skulle være gået ind i denne sag baseret på det oplæg der forelå. Risikoen vedrørende contractor er siden blevet drøftet indgående med ledelsen der vurderede at risikoen var minimal. Det viste sig desværre ikke at være tilfældet.

Til andet spørgsmål om nedskrivning på Sillebroen oplyste formanden at Sillebroen er nedskrevet til den værdi som TK Development forventer at kunne få ved et salg, altså nettorealiseringsværdien. Hvis NOI eller afkastprocenten ændrer sig fremadrettet som følge af konjunkturændringer m.v., kan det få betydning for værdien, men måske også for interessen for aktivet.

Til tredje spørgsmål om hvor sikre ledelsen er på at de øvrige nedskrivninger er tilstrækkelige, bemærkede formanden at nedskrivningerne er foretaget efter bedste vurdering.

Til fjerde spørgsmål om udlodning ved salg af ejendomme under "ophørende aktiviteter" kunne formanden bekræfte en udlodning på godt og vel DKK 4 pr. aktie hvis ejendommene sælges til bogført værdi.

Til femte spørgsmål om afklaring vedrørende afløser for tidligere adm. direktør Frede Clausen bemærkede formanden at det efter hans opfattelse ikke er unormalt at bruge 4-6 måneder på at finde en ny direktør. Han slog desuden fast at bestyrelsen bruger den nødvendige tid til at finde den helt rigtige person.

Til spørgsmål seks om bestyrelsens selvevaluering og kompetencer kunne formanden bekræfte at der foretages evaluering af bestyrelsen i nomineringsudvalget, i bestyrelsen og af formanden. Efter formandskiftet i 2017 blev kvalifikationer og kommende behov vurderet, og to nye medlemmer (Michael Bruhn og Anne Skovbro Andersen) blev valgt ind i bestyrelsen. Det er således bestyrelsens vurdering at bestyrelsen besidder de nødvendige kompetencer.

Til kommentaren om at to af bestyrelsesmedlemmerne ikke ejer aktier i selskabet meddelte formanden at det væsentlige er hvad de bidrager med. Det er op til medlemmerne selv om de ønsker at være aktionærer.

Søren Sønderby (SS)

Dirigenten gav herefter ordet til aktionær SS der udtrykte utilfredshed med resultatet for det forgangne år samt de store nedskrivninger og efterlyste handling.

Steen Møller (SM)

Dirigenten gav ordet videre til aktionær SM der ligeledes udtrykte utilfredshed med de store nedskrivninger. Han forespurgte endvidere til bankens tillid til TK Development.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Som svar til SS bekræftede formanden at bestyrelsen var klar til handling.

Til spørgsmålet fra SM omkring TK Developments bankforhold oplyste formanden at TK Development har et godt samarbejde med sine banker, herunder de to hovedbanker.

Formanden gav ordet til dirigenten som konstaterede at der ikke var andre kapitalejere der ønskede ordet i tilknytning til dagsordenens punkt 1–3. Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens samtykke at bestyrelsens beretning var taget til efterretning, og at årsrapporten var godkendt, herunder at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2017/18.

Ad punkt 4 – Behandling af forslag fra bestyrelsen samt forslag der måtte være fremkommet fra kapitalejere

Dirigenten oplyste at der forelå følgende forslag fra bestyrelsen:

4.1.1 Godkendelse af bestyrelsens honorar for 2018/19.

Det blev indstillet til generalforsamlingens godkendelse at grundhonoraret for 2018/19 forbliver uændret på DKK 160.000 pr. bestyrelsesmedlem. Formanden modtager tre gange grundhonoraret, mens næstformanden modtager to gange grundhonoraret.

Der blev endvidere indstillet følgende uændrede honorarer for deltagelse i bestyrelsesudvalg:

- Revisionsudvalg: DKK 50.000 pr. medlem, dog DKK 100.000 til formanden.
- Nomineringsudvalg: DKK 25.000 pr. medlem, herunder formanden.
- Vederlagsudvalg: DKK 25.000 pr. medlem, herunder formanden.

Dirigenten oplyste at til vedtagelse af forslaget kræves almindelig stemmeflerhed.

Der var ingen kapitalejere der ønskede ordet under dette punkt. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

4.1.2 At de på generalforsamlingen den 24. maj 2011 vedtagne overordnede retningslinjer for selskabets aflønning af bestyrelse og direktion, herunder incitamentsaflønning af direktionen, justeres idet bestyrelsens reviderede forslag til nye "Overordnede retningslinjer for selskabets aflønning af bestyrelse og direktion" er vedlagt nærværende indkaldelse som bilag 1.

Dirigenten oplyste at til vedtagelse af forslaget kræves almindelig stemmeflerhed.

Der var ingen kapitalejere der ønskede ordet under dette punkt. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

Der forelå ingen forslag fra aktionærer til behandling.

Ad punkt 5 – Valg af bestyrelse

Dirigenten oplyste at i henhold til vedtægternes punkt 9 skal selskabet ledes af en bestyrelse bestående af 4–7 medlemmer der vælges for ét år ad gangen, men kan genvælges.

Dirigenten konstaterede at det er bestyrelsens forslag at der fortsat skal være fem medlemmer af bestyrelsen og spurgte om der var bemærkninger hertil. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten konstaterede at bestyrelsen fremover skal bestå af fem medlemmer.

Peter Thorsen, Henrik Heideby, Arne Gerlyng-Hansen, Anne Skovbro Andersen og Michael Bruhn var alle villige til genvalg.

Dirigenten spurgte om der var forslag til andre kandidater end de nævnte. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten kunne således konstatere at Peter Thorsen, Henrik Heideby, Arne Gerlyng-Hansen, Anne Skovbro Andersen og Michael Bruhn var genvalgt til bestyrelsen.

Ad punkt 6 – Valg af revisorer

I henhold til vedtægternes punkt 13 skal selskabets årsrapport revideres af en eller flere af generalforsamlingen for ét år ad gangen valgte statsautoriserede revisorer.

Dirigenten oplyste at bestyrelsen foreslår valg af én revisor. Dirigenten spurgte om der var bemærkninger til forslaget. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten kunne konstatere at generalforsamlingen i overensstemmelse med bestyrelsens indstilling besluttede at der alene skal være én revisor.

Der forelå ikke andre forslag til valg af revisor, og dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning at Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, København, var genvalgt.

Ad punkt 7 – Eventuelt

Dirigenten spurgte om der var kapitalejere der ønskede at komme med afsluttende bemærkninger og understregede at der under dette punkt ikke kunne træffes beslutninger med bindende virkning.

Torben Sund (TS)

Aktionær TS ønskede at vide hvorfor TK Development ikke er involveret i byggeri på Nørresundby-siden af fjorden.

Dirigenten gav ordet til Robert Andersen for besvarelse af spørgsmålet.

Robert Andersen oplyste at TK Development har valgt at prioritere projekter på boligområdet på Aalborg-siden hvor TK Development har rettigheder til udvikling i Østre Havn-området.

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

Formanden takkede for spørgsmål og takkede ligeledes dirigenten for en professionel ledelse af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 16.15.

Dirigent

Morten Jensen