

REFERAT AF GENERALFORSAMLING I TK DEVELOPMENT A/S

Onsdag den 24. april 2019 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 Jørgen Kjergaard Madsen, Advokatfirmaet Kromann Reumert, 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 31.426.600 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 2018/19.

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

Bestyrelsesformanden gav herefter ordet til adm. direktør Søren Kempf Holm, som fremlagde årsrapporten.

Dirigenten takkede for fremlæggelserne og oplyste med henvisning til dagsordenens punkt 3, at bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte for 2018/19.

Dirigenten afsluttede med at oplyse, at årsrapporten er forsynet med en revisorerklæring uden forbehold, fremhævelser eller andre rapporteringsforpligtelser.

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 følgende spørgsmål til ledelsen:

- (1) Hvilke virkemidler vil TKD tage i anvendelse for at drive ejendommene optimalt?
- (2) Det er åbenlyst, at Sillebroen ikke kan afhændes. Men hvilke konkrete tiltag skal der sættes i værk?
- (3) Hvilke typer af ejendomme er det, som TK Development bl.a. forventer at lægge til ejendomsporteføljen, og hvilken forskel skal det gøre?
- (4) Finansieringen er heller ikke uden udfordring. Godt nok er der en uudnyttet låneramme på omkring DKK 70 mio., men gælden må ikke blive for høj. Den rentebærende gæld ligger på DKK 900 mio. Omvendt stiller ledelsen stadig i udsigt, at frasalg af restejendomme som udgangspunkt skal udloddes til aktionærene. Hvordan hænger det sammen?
- (5) Spørgsmålet er, om detailhandlen har nået bunden? Eller er det blot en del af vejen, hvor mere og mere handel flytter til nettet, og er der dermed i det hele taget nogen fremtid i detailhandelscentre? Hvilke tanker har bestyrelsen gjort sig om det?

For så vidt angår arbejdet i bestyrelsen og bestyrelsens selvevaluering, der finder sted én gang om året, stillede TU spørgsmålstegn ved, om de rette kompetencer er til stede i bestyrelsen, og om TK Development havde overvejet med jævne mellemrum at få eksternt bistand til at hjælpe med evalueringen af bestyrelsen. TU spurgte, hvor mange bestyrelsesmøder, der har været afholdt i 2018, og hvor stort fremmødet har været i procent.

TU bemærkede desuden, at et af bestyrelsesmedlemmerne ikke ejer aktier i selskabet og konstaterede, at det sender et forkert signal.

TU opfordrede afslutningsvist til, at Karen Mosbech, der var indstillet som nyt medlem til bestyrelsen, fik lejlighed til at præsentere sig selv.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden for besvarelse af spørgsmålene.

Formanden takkede Dansk Aktionærforening og TU for indlægget og bemærkede, at han var enig i, at udviklingen i aktiekursen ikke har været opløftende.

Formanden bemærkede, at indlægget indeholdt bemærkninger til forretningen og strategien, som allerede var blevet berørt i beretningen, og at det bar præg af en opfattelse af, at strategiændringer er negativt. Formanden oplyste, at han ser strategiændringer som noget yderst positivt og et udtryk for, at man er kommet et skridt længere og dermed kan udmelde næste skridt på rejsen.

Til første spørgsmål om hvilke virkemidler, TKD vil tage i anvendelse for at drive ejendommene optimalt, svarede formanden, at der er mange virkemidler, og at man skal huske på, at hvert aktiv er forskelligt, men fokus er nu på driften og forståelsen for, at ejendomsbeholdningen er det væsentligste aktiv. Der er desuden fokus på ledelsesstrukturen og strukturen under ledelsen, og der følges nøje op på forretningsplanerne. Formanden oplyste desuden, at det p.t. overvejes at outsource driften af nogle af centrene til specialister inden for asset management.

For så vidt angår andet spørgsmål vedr. Sillebroen og en bemærkning fra TU om en forfejlet strategi på dette aktiv, svarede formanden, at der er iværksat konkrete tiltag med henblik på at forbedre udviklingen i besøgstallet og den almindelige drift af centret. Formanden oplyste, at alle aktiver har konkrete forretningsplaner, som der følges nøje op på.

Til det tredje spørgsmål omhandlende hvilke ejendomstyper, TKD forventer at lægge til ejendomsporteføljen, henviste formanden til omtalen i beretningen.

Til det fjerde spørgsmål vedrørende udlodning til aktionærerne, henviste formanden også til beretningen og oplyste, at under forudsætning af, at den egenkapital (eller friværdi), der er på de aktiver, selskabet har, realiseres, vil der blive udloddet i niveauet DKK 100 mio. til selskabets aktionærer, men hvis den negative udvikling i detailhandlen fortsætter, kan det betyde, at bestyrelsen vurderer, at det vil være mere hensigtsmæssigt at beholde midlerne i selskabet.

Bestyrelsen har gjort sig mange tanker om fremtidens detailhandel og detailcentre, men med henvisning til det femte spørgsmål fra TU, meddelte formanden, at han ikke mente, at det ville tjene noget formål at indlede den debat. Der arbejdes med de centre, som nu engang er i ejendomsporteføljen.

I forhold til spørgsmålene vedrørende arbejdet i bestyrelsen, kunne formanden oplyse, at bestyrelsen har vurderet, at der ikke p.t. skal bruges penge på konsulenter til at hjælpe med at evaluere bestyrelsens arbejde. Formanden oplyste desuden, at der er afholdt syv bestyrelsesmøder i 2018 med to afbud fra tidligere bestyrelsesmedlem Anne Skovbro og tre møder i 2019 uden afbud.

Jens Thomsen, Nørresundby (JT)

Dirigenten gav herefter ordet til aktionær JT, der kort kommenterede på selskabets markedsværdi og Dansk Aktionærforenings indlæg samt på antallet af medlemmer i bestyrelse og direktion, som han syntes var for højt. JT var positiv i forhold til de nye tiltag og forventningen om et overskud på DKK 20-30 mio. og fremsatte forslag om udbetaling af udbytte.

Steen Møller, Ebeltoft (SM)

Dirigenten gav herefter ordet til aktionær SM, der bemærkede, at han havde svært ved at tro på et overskud på DKK 20-30 mio.

John Poulsen, Ebeltoft (JP)

Dirigenten gav ordet til aktionær JP, der udtrykte undren over, at bestyrelsen forventer at udlodde pengene til aktionærerne frem for at beholde midlerne i selskabet og investere dem fornuftigt.

Dirigenten gav ordet til formanden, der til den sidste kommentar bemærkede, at bestyrelsen har respekt for sine aktionærer og ikke ønsker at beholde midlerne i selskabet, før man har vist, at man er i stand til at forvalte dem fornuftigt.

Formanden afsluttede med at oplyse, at den udmeldte guidance på DKK 20-30 mio. bygger på et detailbudget for året, der løbende følges op på. Hvis det lykkes at komme gennem året uden tab og nedskrivninger, er det bestyrelsens vurdering, at det vil være realistisk med et resultat på DKK 20-30 mio. Formanden bemærkede dog, at såfremt lejeindtægerne falder, falder værdiansættelsen af aktivet også, og der vil i så fald kunne komme yderligere nedskrivninger.

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 2018/19.

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 2019/20.

Det blev indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at grundhonoraret for 2019/20 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 selskabets navn ændres til Agat Ejendomme A/S og at TK Development A/S herefter skal være selskabets binavn. Vedtægternes pkt. 1.1 foreslås dermed ændret til følgende:

”Selskabets navn er Agat Ejendomme A/S. Selskabet skal tillige have binavnene TK Development A/S og Thorkild Kristensen A/S”.

Dirigenten gav ordet til formanden, der kort redegjorde for baggrunden for forslaget om at ændre selskabets navn og logo.

Dirigenten oplyste, at til vedtagelse af forslaget kræves, at beslutningen tiltrædes af mindst 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.

Der blev fra en aktionær spurgt til omkostningerne ved navneskiftet, og formanden oplyste, at det ville koste ca. DKK 500.000.

Der var ikke flere 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.

Peter Thorsen, Henrik Heideby, Arne Gerlyng-Hansen og Michael Bruhn var alle villige til genvalg. Derudover blev Karen Mosbech foreslået valgt som nyt medlem til bestyrelsen, så bestyrelsen fremadrettet består af fem medlemmer.

Bestyrelsesformanden præsenterede kort den opstillede kandidat og gav herefter ordet til Karen Mosbech, der præsenterede sig selv. Profil af Karen Mosbech kan ses på www.agat.dk.

Dirigenten spurgte, om der var forslag til andre kandidater end den nævnte. Dette var ikke tilfældet, og dirigenten kunne således konstatere, at Karen Mosbech var valgt til bestyrelsen, og at Peter Thorsen, Henrik Heideby, Arne Gerlyng-Hansen 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.

Dette var ikke tilfældet, og dirigenten erklærede 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. 16.10.

Dirigent

Jørgen Kjergaard Madsen