

Mandag den 30. april 2018, kl. 10.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i German High Street Properties A/S, CVR-nr. 30 69 16 44, på Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund, med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion
3. Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisorer
6. Forslag fra bestyrelsen eller aktionærer
 - 6.1. Forslag fra bestyrelsen om sammenlægning af selskabets aktieklasser
 - 6.1.1. Omregistrering af 90.008 A-aktier til B-aktier og herefter sammenlægning til kun én aktieklasse
 - 6.1.2. Tilpasning af bemyndigelse til kapitalforhøjelse som følge af sammenlægningen
 - 6.2. Forslag fra bestyrelsen om fornyelse af bemyndigelse til at erhverve egne aktier
 - 6.3. Forslag fra bestyrelsen om sletning af vedtægternes aldersgrænse for medlemmer af bestyrelsen
 - 6.4. Forslag fra bestyrelsen om køb af ejendom beliggende Tomtbergavägen 2, Klöveren 14, Botkyrka, Sverige
7. Bemyndigelse til dirigenten
8. Eventuelt

Bestyrelsesformand Hans Thygesen bød velkommen og meddelte, at bestyrelsen i henhold til vedtægternes punkt 7.1 havde udpeget advokat Louise Celia Korpela til dirigent for generalforsamlingen.

Dirigenten takkede bestyrelsen for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig med hensyn til alle dagsordenens punkter.

Dirigenten oplyste, at der udover de vedtægtsbestemte dagsordenspunkter var fremsat fem forslag fra bestyrelsen.

I alt 67,96 % af selskabets aktiekapital var repræsenteret på generalforsamlingen, svarende til 2.069.584 stemmer. Bestyrelsen havde modtaget brevstemmer for 22.922 stemmer, svarende til 1,10 % af de repræsenterede stemmer.

Vedtagelse af forslagene under dagsordenens pkt. 6.1 og 6.3 krævede tilslutning fra mindst 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede aktiekapital. Forslaget under dagsordenens pkt. 6.1 krævede desuden tilslutning fra 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer og kapital i både A- og B-aktieklassen. Vedtagelse af dagsordenens øvrige forslag krævede simpelt flertal.

Ad punkt 1-3: Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år; Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion; Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen

Dagsordenens punkt 1-3 blev behandlet samlet.

Bestyrelsesformanden fremlagde bestyrelsens beretning. Da der ikke var bemærkninger eller spørgsmål, fastslog dirigenten, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning.

Dirigenten oplyste, at årsrapporten var forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende bemærkninger. Statsautoriseret revisor Morten Jørgensen fra PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik årsrapporten for regnskabsåret 2017. Selskabets årsrapport for 2017 blev godkendt.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om, at generalforsamlingen meddelte decharge til selskabets bestyrelse og direktion. Decharge til selskabets bestyrelse og direktion blev meddelt.

Generalforsamlingen godkendte herefter bestyrelsens forslag til resultatdisponering i henhold til årsrapporten for 2017, hvorefter årets overskud overføres til næste regnskabsår.

Ad punkt 4: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen havde stillet forslag om genvalg af Hans Thygesen, Kim Lautrup, Walther Thygesen og Peter Marner Åge Jacobsen.

Dirigenten oplyste, at oplysninger om kandidaternes øvrige ledelseshverv, bestyrelsesposter og kompetencer fremgik af bilag 1 til indkaldelsen og havde været tilgængelige på selskabets hjemmeside siden indkaldelsestidspunktet.

Dirigenten konstaterede herefter, at Hans Thygesen, Kim Lautrup, Walther Thygesen og Peter Marner Åge Jacobsen var genvalgt.

Ad punkt 5: Valg af revisorer

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde fremsat forslag om genvalg af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som selskabets revisor.

Revisionsudvalgets forslag var ikke blevet påvirket af tredjeparter og havde ikke været underlagt aftalevilkår, som begrænser generalforsamlingens valg af visse revisorer eller revisionsfirmaer.

Dirigenten fastslog, at PwC var genvalgt som selskabets revisor.

Ad. punkt 6: Forslag fra bestyrelsen eller aktionærer

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde stillet fem forslag, herunder til en række vedtægtsændringer. Dirigenten oplyste, at punkt 6.1.1 og 6.1.2 ville blive behandlet samlet. De samlede vedtægtsændringer fremgik af bilag 2 til indkaldelsen.

Ad. punkt 6.1: Forslag fra bestyrelsen om sammenlægning af selskabets aktieklasser

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde foreslået at gennemføre den sammenlægning af selskabets aktieklasser, der var forudsat i vedtægternes pkt. 3.7 og påbegyndt på sidste års ordinære generalforsamling.

Bestyrelsesformand Hans Thygesen bemærkede, at bestyrelsen – for at reducere selskabets omkostninger – havde valgt at foreslå en gradvis implementering over to år fremfor en fuld sammenlægning på sidste års generalforsamling.

Under dagsordenens pkt. 6.1.1 havde bestyrelsen foreslået, at hele selskabets A-aktiekapital på nominelt 900.080 kr., svarende til 90.008 A-aktier á 10 kr., omregistreres til B-aktiekapital i forholdet 1:1. Ved gennemførelse af omregistreringen vil de tidligere unoterede A-aktier, der ændres til B-aktier, blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen. Selskabet vil herefter fremadrettet kun have én aktieklasse.

Vedtagelse af forslaget ville medføre en række konsekvensrettelser af selskabets vedtægter for at reflektere, at selskabet efter sammenlægningen kun har én aktieklasse.

Vedtægternes pkt. 3.2 ville blive ændret til følgende:

”Selskabets aktiekapital udgør DKK 31.453.830, der fordeles i aktier à DKK 10,00.”

Vedtægternes pkt. 3.5 ville blive ændret til følgende:

”Hver aktionær har fortegningsret ved nyudstedelse af aktier. Såfremt en eller flere aktionærer vælger ikke at udnytte fortegningsretten, er de andre aktionærer berettigede til at udnytte den uudnyttede fortegningsret forholdsmæssigt i forhold til deres besiddelse af aktier.”

Vedtægternes pkt. 6.1, andet punkttegn, ville blive ændret til følgende:

”Det samlede antal aktier og stemmerettigheder på datoen for indkaldelsen”

Vedtægternes pkt. 9.3 ændres til følgende:

”Hver aktie på nominelt DKK 10 giver ret til 1 stemme.”

Vedtægternes pkt. 3.6, 3.7 og 9.2 ville blive slettet og efterfølgende bestemmelser omnummereret.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen under dagsordenens pkt. 6.1.2 havde foreslået, at bestyrelsens eksisterende bemyndigelse til at forhøje selskabets aktiekapital blev konsekvensrettet, således at bemyndigelsen ikke alene omfatter udstedelse af B-aktier, blev forlænget til den 30. april 2023 og i øvrigt blev tilpasset Erhvervsstyrelsens seneste praksis.

Såfremt forslaget blev vedtaget, ville vedtægternes pkt. 4.1-4-3 blive ændret til følgende:

”4.1 Selskabets bestyrelse bemyndiges frem til den 30. april 2023 til ad en eller flere omgange at forhøje Selskabets aktiekapital ved udstedelse af op til i alt nominelt DKK 270.000.000 aktier (27.000.000 stk. aktier à DKK 10,00) med fortegningsret for Selskabets eksisterende aktionærer. Kapitalforhøjelsen kan ske til en kurs, der er lavere end markedskursen, og skal ske ved kontant indbetaling.”

4.2 Selskabets bestyrelse bemyndiges frem til den 30. april 2023 til ad en eller flere omgange at forhøje Selskabets aktiekapital ved udstedelse af op til i alt nomi-

nelt DKK 270.000.000 aktier (27.000.000 stk. aktier à DKK 10,00) uden for-
tegningsret for Selskabets eksisterende aktionærer. Kapitalforhøjelsen skal ske
til markedskurs og kan ske såvel ved kontant indbetaling som på anden måde,
herunder ved konvertering af gæld eller ved apportindskud.

- 4.3 *Bestyrelsens bemyndigelser efter pkt. 4.1 og 4.2 ovenfor kan tilsammen mak-
simalt udnyttes til at forhøje Selskabets aktiekapital med i alt nominelt DKK
270.000.000. Nye aktier udstedt i henhold til pkt. 4.1 og 4.2 skal være omsæt-
ningspapirer, skal være fuldt indbetalte, skal lyde på navn og skal noteres i
Selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i omsætteligheden af
de nyudstedte aktier, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade sine ak-
tier indløse helt eller delvist.”*

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til forslagene under punkt 6.1.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslagene var vedtaget med den fornødne majoritet. De omre-
gistrerede A-aktier vil herefter snarest blive optaget til handel og notering på Nasdaq Copenhagen.

Ad. punkt 6.2: Forslag fra bestyrelsen om fornyelse af bemyndigelse til at erhverve egne aktier

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde foreslået, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i perioden frem til den 30. april 2023 at lade selskabet erhverve egne aktier inden for en samlet pålydende værdi af i alt 20 % af selskabets til enhver tid værende aktiekapital, jf. selskabslovens § 198, til en pris, der ikke må afvige med mere end 10 % fra den på erhvervelsestidspunktet på Nasdaq Copenhagen officielle noterede aktiekurs.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

Ad. punkt 6.3: Forslag fra bestyrelsen om sletning af vedtægternes aldersgrænse for medlemmer af bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde fremsat forslag om at slette vedtægternes pkt. 11.2, der fastsætter en aldersgrænse på 70 år for medlemmer af bestyrelsen. Baggrunden for forslaget var, at de danske Anbefalinger for god Selskabsledelse ikke længere anbefaler, at der i vedtægterne anføres en sådan aldersgrænse.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

Ad. punkt 6.4: Forslag fra bestyrelsen om køb af ejendom beliggende Tomtbergavägen 2, Klöver 14, Botkyrka, Sverige

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde fremsat forslag om, at generalforsamlingen godkender selskabets køb af ejendommen beliggende Tomtbergavägen 2, Klöver 14, Botkyrka, Sverige. Erhvervelsen ville forventeligt skulle ske gennem en selskabshandel, hvor selskabet Kartago Botkyrka Fastigheter AB erhverves.

Dirigenten oplyste, at det foreslåede køb er en transaktion mellem nærtstående parter, da ejendommen ultimativt ejes af direktør Michael Hansen og Kartago Property ApS, der er selskabets hovedaktionær. Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen havde henvist forslaget til generalforsamlingens godkendelse som følge af selskabslovens inhabilitetsregler.

Ejendommen foreslås erhvervet til en pris på SEK 71,5 mio. med overtagelse senest den 31. december 2018. Det blev oplyst, at bestyrelsen i marts 2018 havde indhentet vurderinger fra to eksterne svenske ejendomsmæglere på hhv. SEK 80 mio. og SEK 85 mio.

Dirigenten oplyste, at de to mæglervurderinger havde været tilgængelige på selskabets hjemmeside siden den 3. april 2018.

Michael Hansen præsenterede herefter de væsentligste vilkår for det foreslåede køb og redegjorde for bestyrelsens beslutningsproces. Det blev oplyst, at ejendommen har et bruttoareal på 3.060 m² og et udlejningsbart areal på 2.901 m². Det udlejningsbare areal er fordelt med en butik/frisør på 111 m² og kontorarealer på 2.790 m². Herudover er der på ejendommen et "gør-det-selv" vaskeanlæg med 4 vaskebåse. I tilknytning til ejendommen er der ca. 55 p-pladser. Ejendommen er fuldt udlejet på mellemlange kontrakter til 3 store offentlige og kommunale lejere.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til forslaget.

Kim Nielsen, fremmødt på vegne af Sparekassen Vendsyssel, undrede sig over, at ejendommens nuværende ejer ønskede at sælge ejendommen for SEK 71,5 mio., når de to eksterne markedsvurderinger indikerede en væsentligt højere værdi. Bestyrelsesformand Hans Thygesen oplyste, at parterne tidligere havde drøftet en potentiel købspris, som sælger nu havde accepteret, hvilket bestyrelsen var godt tilfreds med. Bestyrelsesformanden bemærkede, at ejendommen både ville være et godt supplement til selskabets eksisterende portefølje og en attraktiv investering med forventet afkastgrad på 7,3 %. Direktør Michael Hansen bemærkede i tillæg hertil, at sælger ved salg til selskabet – fremfor en tredjepart – endvidere blev sikret en effektiv salgsproces.

Lars Simesen, aktionær, var imod forslaget på grund af sælgers nære tilknytning til selskabet og bemærkede, at han hellere så, at en række tyske ejendomme blev frasolgt og provenuet anvendt til aktietilbagekøb. Bestyrelsesformand Hans Thygesen bemærkede, at han godt kunne forstå Lars Simesens rationale, men at ejendommen efter bestyrelsens opfattelse var en god investering, uanset hvem der ejede den. Selskabet havde ikke planer om at frasælge ejendomme for at finansiere aktietilbagekøb, men aktionærer kunne vælge at realisere deres investering, hvis de ikke var enige i selskabets strategi.

Kim Nielsen bemærkede, at han hellere havde set, at selskabet havde købt en ejendom, der ikke var ejet af en nærtstående. Bestyrelsesformand Hans Thygesen oplyste, at købsprocessen var fuldt transparent, og at ejendommen efter bestyrelsens opfattelse var en god start på selskabets investering i det svenske marked. Det svenske marked havde en anden risikoprofil og var både mere velkendt og mindre bureaukratisk end det tyske marked.

Det blev ført til protokols, at Sparekassen Vendsyssel og Lars Simesen var imod forslaget.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

Ad punkt 7: Bemyndigelse til dirigenten

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde foreslået, at generalforsamlingen bemyndigede dirigenten, med substitutionsret, til at anmelde de vedtagne beslutninger til Erhvervsstyrelsen og til at foretage sådanne ændringer, som Erhvervsstyrelsen måtte forlange for at registrere eller godkende de vedtagne beslutninger.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med den fornødne majoritet.

Ad punkt 8: Eventuelt

Da ingen havde yderligere bemærkninger eller kommentarer, gav dirigenten ordet til bestyrelsesformand Hans Thygesen til en afsluttende bemærkning.

Bestyrelsens formand takkede aktionærerne, revisorerne og dirigenten.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 11.06.

Som dirigent:

Louise Celia Korpela