

VICTOR INTERNATIONAL A/S

Meddelelse nr. 2015/04
27. april 2015
4 sider inkl. denne

Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Fondsbørsmeddelelse nr. 4 - 2015

Referat af ordinær generalforsamling i Victor International A/S

Selskabet afholdt ordinær generalforsamling den 27. april 2015 på selskabets adresse, Lyngbyvej 72,1, 2100 København Ø.

Dagsordenen var:

1. Bestyrelsens redegørelse for selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af årsrapport for 2014 med revisorpåtegning og ledelsesberetning samt beslutning om godkendelse af årsrapport
3. Beslutning om decharge for direktion og bestyrelse
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor:
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab indstilles til genvalg.
7. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller aktionærer:
Der er ikke indkommet forslag fra selskabets aktionærer eller bestyrelse
8. Eventuelt

Formanden bød velkommen. Til dirigent på generalforsamlingen havde bestyrelsen udpeget advokat Jakob Lund Poulsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes § 7 og at § 8 stk. 2 var iagttaget.

Dirigenten konstaterede, at der var repræsenteret 577.992 stemmer med stemmeret, som udgjorde 28.899.600 kr. af aktiekapitalen.

Dirigenten konkluderede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Selskabets ledelse var til stede: Bestyrelse: Anders J. Hillerup (formand) (AJH), Jakob Lund Poulsen (næstformand) (JLP) og Henrik Meisner-Jensen (HMJ). Direktion: Henrik Meisner-Jensen (HMJ).

Dirigenten oplæste dagsordenen og gav ordet til formanden.

VICTOR INTERNATIONAL A/S

Pkt. 1. Bestyrelsens redegørelse for selskabets virksomhed det forløbne år:

Resultat

Formanden kommenterede resultatet før skat på 753 tEUR, hvilket er 408 tEUR mindre end i 2013.

Efter skat er resultatet 920 tEUR, hvilket er 1.046 tEUR bedre end i 2013.

Resultatet er i afgørende grad påvirket af en mindre positiv værdiregulering af investeringsejendommene end i 2013 samt en positiv ændring i udskudt skat.

Resultatet må på denne baggrund betegnes som tilfredsstillende.

Strategi/ drift

Alperne:

Koncernens investeringsejendomme, Baccara I og Joker, er begge beliggende i La Plagne, der er en del af Paradiski området.

For Baccara I's vedkommende er der indgået gensidig uopsigelig lejekontrakt med SAP Location fra 1. oktober 2013 og frem til oktober 2022. Fra oktober 2018 til 2022 er der indgået aftale med SAP Invest om successivt salg af lejlighederne over en 5-årig periode med tilsvarende successiv lejenedsættelse.

For Joker's vedkommende er der indgået gensidig uopsigelig lejekontrakt med SAP Location fra 1. oktober 2013 og frem til 30. april 2014. Der er efterfølgende i 2014 solgt 24 lejligheder og pr. 1. januar d.å. reterer 54 lejligheder. I 2015 er der foreløbig solgt cirka 20 lejligheder.

Under hensyntagen til ovenstående er driften af koncernens investeringsejendomme forløbet tilfredsstillende og der er foretaget normal vedligeholdelse, idet vedligeholdelsen er overgået til ejerforeningen.

Alle resterende lejligheder i Baccara II er solgt i 2014.

I forbindelse med tinglysning af salg har de franske skattemyndigheder uretmæssigt tilbageholdt op til cirka 976 tEUR. Der arbejdes på frigivelse af beløbet idet det reelle skattetilsvaret er 325 tEUR.

Normandiet:

For de resterende 18 parcellers vedkommende har bestyrelsen vurderet, at det vil være for stor en risiko at igangsætte byggeri på parcellerne. I den forbindelse er der foretaget en nedskrivning i beretningsperioden på 50 tEUR.

Generelt:

Ved fastlæggelse af dagsværdien indgår ledelsens vurderinger af markedet samt vurdering ud fra tilsvarende handler, herunder den indgåede aftale om successivt salg af Baccara I.

Der anvendes ingen finansielle instrumenter til rentesikring eller andet.

Ledelsen har, med sikkerhed i bestående sikkerhedsstillelser (som beskrevet i note 13 i årsrapporten) og på baggrund af et meget tilfredsstillende afkast på p.t. 6,8% p.a., givet tilsagn til

VICTOR INTERNATIONAL A/S

hovedaktionæren, HMJ Group, om lån op til 6,5 mio. EUR. Udlånet er pt. limiteret til 6,1 mio. EUR.

HMJ Group har givet uigenkaldelig erklæring om, at i tilfælde af udbytteudlodning fra Victor International A/S skal HMJ Groups udbytte frem til 31. december 2016 modregnes i Victor International A/S' udlån til HMJ Group.

Der er som tidligere oplyst givet salgsfuldmagt til Finansiell Stabilitet til eventuelt tvangssalg af ejendomme, såfremt hovedaktionæren HMJ Group måtte misligholde nuværende eller kommende aftaler om kreditfaciliteter. I givet fald vil provenuet ved dette salg tilfalde Victor International A/S, og kan først tilkomme HMJ Group efter beslutning om udlodning af udbytte.

Victor International A/S er vidende om, at Finansiell Stabilitet har videresolgt sin fordring på HMJ Group, samt at HMJ Group søger forhandling med den nye ejer på baggrund af HMJ Groups vanskelighed med ganske at overholde den tilbagebetalingsplan, der er aftalt med Finansiell Stabilitet.

På baggrund af udviklingen i lejlighedssalget og afvikling af andre kreditorer er det fortsat bestyrelsens forventning, at salgsfuldmagten ikke vil blive benyttet.

Fremtid

Som oplyst sidste år har hovedaktionæren HMJ Group meddelt, at de har til hensigt at afvikle deres investering i Victor International A/S, formentligt når det successive salg af Baccara I er afsluttet i 2022.

Som følge heraf har bestyrelsen i beretningsperioden vurderet koncernens strategiske muligheder, herunder en eventuel indfrielse af mindretsaktionærene.

På denne baggrund har bestyrelsen dels fravalgt enhver plan om investering i ejendomme, projektet eller andet, dels konkluderet i en anbefaling til hovedaktionæren HMJ Group om indfrielse af mindretsaktionærene samt afnotering på Fondsbørsen.

Det skal her erindres, at den ordinære lejeindtægt svinder i takt med implementering af lejlighedssalg.

Dette estimat er baseret på nuværende kendskab til konjunkturer og renteniveau.

Kurs

Aktiens kurs på Fondsbørsen i 2014 blev kommenteret. Kursen var i 2014 primo 105,50 og ultimo 120. Pt. er den senest handlede kurs 147,00. Der har været en lav volatilitet og likviditet i 2014, og kursen betegnes som tilfredsstillende for et ejendomsselskab på Fondsbørsen.

Den indre værdi pr. aktie i henhold til nøgletallene i årsrapporten er cirka 25 EUR mod cirka 20 EUR ultimo 2009. Der er sket en lille stigning fra 2013 til 2014.

Der udvises en soliditet på 92%. Dette er en stigning fra 77% i 2013.

VICTOR INTERNATIONAL A/S

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet med mere end 40% fra 2007 til i dag. Der er 58. stk. navnenoterede aktionærer med et noteret beløb på 34.738.500 DKK af aktiekapitalen på 35 mio. DKK.

Hovedaktionæren, HMJ Group, ejer 556.390 stk. aktier, svarende til 79,5% af hele aktiekapitalen, og 88,2% efter fradrag af Victor International A/S's egne aktier.

Corporate Governance

Koncernen behandler løbende anbefalinger om Corporate Governance, som senest udmøntet i Anbefalinger fra august 2011. Der henvises til udførlig redegørelse i den trykte beretning.

Det skal bemærkes, at vederlag til øverste ledelsesorgan (bestyrelsen) på 53 tEUR er uændret fra 2013 til 2014. Vederlaget til bestyrelsen udbetales kontant, og der ydes ikke anden form for vederlæggelse.

Vederlag til direktionen på 202 tEUR er uændret fra 2013 til 2014 og afspejler et højt aktivitetsniveau i forbindelse med påbegyndt salg af lejligheder.

---o0o---

Forsamlingen havde herefter lejlighed til at stille spørgsmål til ledelsen i hvilken forbindelse en aktionær forespurgte til indfrielse af mindretsaktionærer og afnotering af selskabet fra Fondsbørsen. Hertil oplyste bestyrelsesformanden, at der ikke bestyrelsen bekendt forelå forslag fra hovedaktionæren til indfrielsen af minoritetsaktionærerne, men at det fortsat var bestyrelsens anbefaling.

Bestyrelsens redegørelse blev herefter godkendt.

Pkt. 2-4:

Dirigenten foreslog, at punkterne 2-4 på dagsordenen blev behandlet under ét.

Revisionen omtalte årsrapportens hovedtal herunder ledelses- og revisionspåtegninger samt henviste til resultatdisponeringen. Der udbetales ikke udbytte.

Herefter blev årsrapporten samt resultatdisponering godkendt i overensstemmelse med det fremlagte. Dirigenten konkluderede, at der således var givet decharge til bestyrelse og direktion.

VICTOR INTERNATIONAL A/S

Pkt. 5. Valg af bestyrelse:

Den siddende bestyrelse Anders J. Hillerup, Jakob Lund Poulsen og Henrik Meisner-Jensen blev genvalgt.

Pkt. 6. Valg af revisor:

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Pkt. 7. Forslag fra bestyrelsen:

Der var ikke indkommet forslag fra bestyrelse eller aktionærer

Pkt. 8. Eventuelt:

Der var intet til behandling under dette punkt.

Formanden takkede aktionærerne samt dirigenten. Dirigenten hævdede generalforsamlingen.

Dirigent på generalforsamlingen i Victor International A/S, 27. april 2015

Advokat Jakob Lund Poulsen