

Nordicom A/S

År 2014, den 23. april, kl. 10.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Nordicom A/S, CVR 12932502, på adressen Langebrogade 5, 1411 København K.

Advokat Marianne Philip valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig. Til stede eller repræsenteret på generalforsamlingen var 61 aktionærer repræsenterende nom. DKK 5.345.857 aktier og 5.345.857 stemmer eller 44,9 % af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 12.027.858.

Dagsordenen var som følger i henhold til vedtægternes pkt. 9:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
2. Forelæggelse af årsrapport til godkendelse.
3. Bestyrelsens forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Bestyrelsens redegørelse for tiltag i henhold til selskabslovens § 119 vedrørende selskabets økonomiske stilling.
5. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen samt forslag, der måtte være fremkommet fra aktionærer.

Bestyrelsen har fremsat følgende forslag:

- a. Forslag om tilretning af vedtægternes bilag 1 angående konvertible obligationer.
 - b. Godkendelse af opdateret vederlagspolitik.
 - c. Forslag om godkendelse af honorar til bestyrelsen og bestyrelseskomitéer.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 7. Valg af indtil to revisorer, hvoraf mindst én skal være statsautoriseret.
 8. Bemyndigelse til dirigent.
 9. Eventuelt:

ad 1, 2, 3 og 4:

Bestyrelsesformand Allan Andersen og administrerende direktør Ole Steensbro forelagde beretningen og gennemgik årsrapporten.

Allan Andersen indledte med at konstatere, at 2013 ligesom de foregående år havde været et hårdt år for Nordicom. Investorernes afkastkrav er steget, samtidig med at markedsløjerne er for nedadgående fordi udbuddet er større end efterspørgslen. Beliggenheden er blevet mere og mere afgørende, hvilket ikke gør det nemmere, da Nordicoms portefølje ligger spredt rundt i landet, og primært består af ejendomme med sekundære og tertiære beliggenheder. Derfor har det været nødvendigt at nedskrive selskabets ejendomsværdier med udgangen af 2013 med 265 mio. kr., så koncernens egenkapital ved udgangen af 2013 var negativ med 157 mio. kr. Allan Andersen nævnte, at værdiansættelse af ejendomme ikke er en eksakt videnskab, men at bestyrelsen finder, at man har fundet et fornuftigt leje. Det er imidlertid værd at bemærke, at hvis afkastkravene falder med 0,5%, vil det medføre, at Nordicom har en positiv egenkapital.

Bestyrelsen har i hele 2013 brugt megen tid på at sikre Nordicoms fremadrettede finansieringsforhold. Der er gået meget tid og mange møder med at forhandle med de finansielle kreditorer, og det gør det ikke lettere, at der er indbyrdes uenighed og modstridende interesser blandt de finansielle kreditorer. Det gør det svært at finde løsninger. Allan Andersen redegjorde for den proces, der har været indtil nu, hvor man i december 2012 fik en 3 måneders forlængelse af finansieringen, der i slutningen af marts blev forlænget til ultimo 2013. I december 2013 opnåede man en forlængelse til udgangen af 2014, dog under visse betingelser, der kan indebære, at finansieringen opsiges tidligere. Herudover står enkelte kreditorer uden for den indgåede aftale og har kun forlænget deres tilsagn til 30. juni 2014. Der er efter udarbejdelse af en foranalyse med samtykke fra kreditorudvalget i februar 2014 indgået en aftale med en kapitalformidler, som bistår med at finde mulige investorer med henblik på gennemførelse af en kapitalforhøjelse.

Den daglige ledelse har brugt meget tid på at udarbejde budgetter og andet materiale om hver eneste ejendom og om kreditorernes stilling. Det har belastet den daglige ledelse, og ikke mindst i det lys er det tilfredsstillende, at der har været betydelige forbedringer i driften i 2013.

Allan Andersen konstaterede, at Nordicom er nået et godt stykke vej med opfyldelsen af den strategi for selskabet, som den tidligere bestyrelse sammen med de finansielle kreditorer fastlagde som et vilkår for videre finansiering og som grundlag for den kapitaltilførsel, som fandt sted i oktober/november 2010.

Nordicom har solgt de to store udviklingsprojekter Enghave Brygge ved havnefronten i København og den såkaldte DISA grund i Herlev. Den første blev endeligt overdraget i 2013, mens den anden vil blive endeligt overdraget den 30. april 2014, efter dygtigt udført arbejde fra NPV, der sikrede, at 90 % af butiksarealet blev udlejet på projektstadiet, hvilket var et krav for at ejendommen kunne finansieres for køber. Den sidste udenlandske ejendom, beliggende i Hamburg er frasolgt, således at man nu er et rent dansk selskab.

Mht. udlejning er der netto lejet flere kvm ud. Nordicom har endnu ikke nedbragt tomgangen tilstrækkeligt, men det går den rigtige vej, og det er noget bestyrelsen følger med stor opmærksomhed.

Den daglige ledelse har endvidere arbejdet ihærdigt med optimering af driften af selskabets ejendomme. Der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for hver enkelt ejendom, der er foretaget investering i forbindelse med nyudlejning, og der er blevet arbejdet med lejeregulering. Samtidig er kapacitetsomkostningerne nedbragt, dels ved reduktion af antallet af medarbejdere, dels ved reduktion af huslejen ved fraflytning af det dyre lejemål på Kgs. Nytorv til en af Nordicoms ejendomme i Nordvest kvarteret. Års lejen er reduceret med rundt 3 mio. kr., og samtidigt er det nye lejemål væsentligt mere funktionelt end det tidligere. Det har alt i alt medført, at driften er forbedret betydeligt.

Allan Andersen sluttede at med at takke både den daglige ledelse og medarbejderne for en dedikeret og dygtig indsats. Allan Andersen takkede også sine bestyrelseskolleger, som med energi og entusiasme har bakket meget aktivt op om selskabet.

Ole Steensbro indledte med at redegøre for selskabets finansielle situation, herunder selskabets gæld pr. 31.12.2013, vilkårene for forlængelserne af låneaftalerne, og iværksatte tiltag til reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget. I den forbindelse redegjorde Ole Steensbro også for Deloittes påtegning på årsrapporten, og konsekvenserne heraf, herunder behovet for at styrke kapitalgrundlaget.

Herefter redegjorde Ole Steensbro for hvor koncernens ejendomme er beliggende, for de største udlejninger i året, for udviklingen i udlejningsprocenten i Danmark i årene 2009-2013, hvor Nordicom håber at have knækket kurven, idet man i 2013 har reduceret tomgangen, og også i Q1-2014 har man oplevet stigende efterspørgsel efter ledige lejemål.

Ole Steensbro gennemgik herefter udviklingen i kapacitetsomkostningerne fra 2009 - 2014E, der viser, at kapacitetsomkostningerne er reduceret betragteligt over årene, og herunder forventes at være halveret over perioden. Det er både personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger, der er reduceret betragteligt.

Ole Steensbro redegjorde herefter for salget af ejendomme i 2013, og for hvorledes sammensætningen af koncernens ejendomme har ændret sig, således at 75% af ejendommene nu er strategiske ejendomme. Den udvikling er helt i overensstemmelse med den lagte strategi. Ole Steensbro gennemgik vedligeholdelsessituationen for ejendommene, og redegjorde for udviklingen i markedslejen, samt hvorledes denne og investorernes stigende afkastkrav på virker værdiansættelserne. Ole Steensbro viste udviklingen i værdireguleringer i perioden 2009-2013, og resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) for årene 2009-2013.

Ole Steensbro gennemgik herefter årsrapporten for 2013. Ole Steensbro indledte med at gennemgå resultatopgørelsen for 2013, sammenholdt med 2012. Omsætningen i 2013 udgør kr.

196.471.000 (2012: kr. 223.281.000). Årets resultat for 2013 udgjorde minus kr. 194.588.000 (2012: minus kr. 43.512.000). Ole Steensbro gennemgik herefter balancen pr. 31.12.2013 og udviklingen i pengestrømme for 2013.

Herefter redegjorde Ole Steensbro for, at selskabet har tabt mere end halvdelen af aktiekapitalen, idet aktiekapitalen udgør DKK 12.027.858 og egenkapitalen udgør minus DKK 156.526.000. Under henvisning til Selskabslovens §119 forventedes det, at reetableringen af aktiekapitalen gennemføres ved øget indtjening fra driften, samt ved den kapitaltilførsel, som selskabet arbejder med.

Ole Steensbro sluttede af med at redegøre for forventningerne til 2014, hvor indsatsområderne er en fortsat optimering af driften, herunder reduktion af tomgang, nedbringelse af kapacitetsomkostninger og frasalg af ikke strategiske ejendomme. Nordicom forventer et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2014 i niveau +20 til +30 mio. kr.

Ejvind Larsen stillede nogle spørgsmål til regnskabet, som blev besvaret af Ole Steensbro.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning og godkendte årsrapporten samt bestyrelsens forslag om, at underskuddet i henhold til den godkendte årsrapport disponeres i overensstemmelse med årsrapporten. Generalforsamlingen godkendte endvidere bestyrelsens redegørelse i henhold til Selskabslovens §119.

ad 5a:

Bestyrelsen foreslog, at bilag 1 til vedtægterne tilrettes i konsekvens af kapitalnedsættelsen fra nominelt kr. 120.278.580 til nominelt kr. 12.027.858 i henhold til beslutning, jf. den ordinære generalforsamling den 25. april 2013.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end to tredjedele flertal.

ad 5b:

Bestyrelsen foreslog, at selskabets opdaterede vederlagspolitik samt retningslinjer for incitamentsaflønnning godkendes i henhold til det forslag, som fremgår af selskabets hjemmeside www.nordicom.dk/info/aktieinformation/vederlagspolitik.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end simpelt flertal.

ad 5c:

Bestyrelsen foreslog, at grundhonoraret til medlemmer af bestyrelsen fra 1. maj 2014 uændret fastsættes til kr. 200.000 p.a. Formanden oppebærer tre gange grundhonorar og næstformanden to gange grundhonorar.

Bestyrelsen foreslog endvidere, at medlemmer af selskabets bestyrelseskomitéer, henholdsvis ejendomsudvalget og revisionsudvalget med virkning fra 1. maj 2014 uændret oppebærer et grundhonorar på kr. 75.000 p.a. Formænd for bestyrelseskomitéer oppebærer to gange grundhonoraret.

Ejvind Larsen spurgte til selskabets konsulentomkostninger. Allan Andersen redegjorde for, at med selskabets størrelse er det billigere for selskabet at indkøbe spidskompetencerne, når man har behov for det, end at ansætte yderligere medarbejdere. Allan Andersen tilføjede, at f.eks. NPVs assistance har været uvurderlig for selskabet. Der er ikke tale om, at det er omkostninger til bestyrelsen, idet der er tale om eksterne konsulenter.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end simpelt flertal.

ad 6:

Bestyrelsen foreslog, at Allan Andersen (genvalg), Michael Vad Petersen (genvalg), Júlíús Thorfinnsson (genvalg), og Mette Lis Andersen (genvalg) vælges til bestyrelsen. David Overby havde meddelt, at han ikke genopstillede.

Dirigenten orienterede om de pågældendes ledelseshverv og henviste til selskabets hjemmeside, www.nordicom.com, samt afsnittet Bestyrelsen i årsrapporten. De foreslåede bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

- Allan Andersen (formand)
- Michael Vad Petersen (næstformand)
- Júlíús Thorfinnsson
- Mette Lis Andersen

Allan Andersen takkede David Overby for hans indsats i bestyrelsen, og for samarbejdet, og beklagede, at han måtte udtræde af bestyrelsen.

ad 7:

Deloitte, statsautoriseret revisionspartnersekselskab, genvalgte som selskabets revisorer.

ad 8:

Dirigenten blev bemyndiget til at anmelde det vedtagne til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og til i forbindelse hermed at foretage sådanne ændringer og tilføjelser i anmeldelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og det vedtagne, herunder selskabets vedtægter, som måtte være påkrævet for at opnå registrering.

ad 9:

Leif Nelleman spurgte, om der var yderligere information vedr. kapitalrejsningsprocessen, herunder hvem man forventede skød penge i Nordicom. Allan Andersen redegjorde for status, herunder at han ikke vidste, hvem der ville investere i Nordicom, men at han håbede at nogen af de udenlandske interesser, der køber op i Danmark, kunne være interesseret. Man havde søgt bistand hos Catella Corporate Finance, fordi man havde behov for professionel bistand med processen.

Da der ikke forelå yderligere til behandling på generalforsamlingen, hævedes denne.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Marianne Philip