

Nordicom A/S

År 2013, den 25. 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 105 aktionærer repræsenterende nom. DKK 58.064.320 aktier og 5.806.432 stemmer eller 48,8 % af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 120.278.580.

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.
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 2012 ligesom de foregående år havde været et hårdt år for Nordicom. Afkastkravene er steget, så det er svært at afhænde ejendomme. Derudover er det stadig svært at leje ud. Beliggenheden er blevet mere og mere afgørende, og Nordicom's portefølje er meget blandet.

Bestyrelsen har i hele 2012 brugt megen tid på at sikre Nordicoms fremadrettede finansieringsforhold. Allerede i efteråret 2011 igangsatte man forhandlinger om en ny bankaftale fra 01.01.13, men den er endnu ikke endeligt på plads. Aftalen er forlænget til 31.12.13 på forskellige betingelser, og man drøfter en forlængelse fra 01.01.14 suppleret af en kapitalforhøjelse. Der forhandles med koncernens banker og realkreditinstitutter og med forskellige, potentielle investorer.

Allan Andersen redegjorde for, at Nordicoms rente- og bidragssatser er under markedsniveau, og at Nordicom ikke ville for nærværende ville kunne klare sig på almindelige markedsnæssige finansieringsvilkår. At Nordicom har så mange finansieringskilder gør det ikke nemmere at få en langsigtet aftale på plads, som er en nødvendig forudsætning for en kapitalforhøjelse.

Allan Andersen konstaterede, at Nordicom er nået et godt stykke vej med opfyldelsen af den lagte strategi. Nordicom har frasolgt alle ejendomme i Sverige, og har kun en udenlandsk ejendom i Hamborg tilbage, som forventes solgt i 2013, og hvor der forventes at være betydelig friværddi. Endvidere har man solgt byggeretten på Sluseholmen i løbet af 2012. Hotel Vinhuset i Næstved er også afhændet. Max Banks tidligere domicilejendom i Næstved er næsten fuldt udlejet efter de problemer, der var med den tidligere lejer, som følge af svampeangreb i bygningen.

Nordicom håber, at en lokalplan bliver vedtaget, hvilket vil betyde, at byggeretten på Enghave Brygge i København er solgt til en udenlandsk investor. Ejendommen på Herlev Hovedgade, den tidligere DISA-ejendom, er solgt på optionsaftale med henblik på ombygning af ejendommen til butikcenter, men betinget af, at størstedelen af butiksarealet bliver forhåndsudlejet.

Allan Andersen redegjorde for udlejningssituationen i øvrigt, og oplyste, at der er sket en del udlejning i 2012 og i de første måneder af 2013, selvom tomgangsprocenten er gået lidt op. Der er mange lejere, der har problemer og som siger deres lejemål op, så Nordicom bruger megen tid på genudlejning.

Allan Andersen sluttede af med at give udtryk for, at selskabet er godt rustet på ledelsesplan med et rigtigt stærkt og dedikeret team, og takkede direktøren og medarbejderne for en enestående indsats i året.

Ole Steensbro gennemgik herefter årsrapporten for 2012. Ole Steensbro indledte med at gennemgå resultatopgørelsen for 2012, hvor man har gjort det bedre på stort set alle regnskabsposter, selvom der fortsat er et negativt resultat. Omsætningen i 2012 udgør kr. 223.281.000 (2011: kr. 230.765.000), resultat før værdireguleringer udgjorde kr. 120.325.000 (2011: kr. 109.758.000) og resultat af primær drift udgjorde kr. 86.644.000 mod kr. 6.160.000 i 2011. Resultat af fortsættende aktiviteter for 2012 udgjorde minus kr. 7.213.000 mod minus 98.854.000 i 2011. Årets resultat for 2012 udgjorde minus kr. 43.512.000 (2011: minus kr. 115.034.000).

Herefter redegjorde Ole Steensbro for de største udlejninger i året, for udviklingen i udlejningsprocenten i Danmark i årene 2008-2012, for udviklingen i resultat før værdireguleringer og skat

(EBVAT) for Danmark i perioden 2008-2012 og for udviklingen i årets resultat for koncernen for årene 2008-2012.

Ole Steensbro gennemgik herefter balancen pr. 31.12.12 og udviklingen i pengestrømme for 2012.

Herefter redegjorde Ole Steensbro for, at selskabet har tabt mere end halvdelen af aktiekapitalen, idet aktiekapitalen udgør TDKK 120.279 og det overførte resultatet udgør TDKK -177.228. Reetablering af kapital foreslås gennemført ved øget indtjening fra driften, nedsættelse af selskabets aktiekapital, samt ved den kapitaltilførsel, som selskabet arbejder med, og som selskabet forventer at gennemføre i løbet af 2013.

Under henvisning til Selskabslovens §119 forventedes det, at reetableringen af aktiekapitalen gennemføres ved den nedsættelse af selskabets aktiekapital, der er på dagsordenen for generalforsamlingen, øget indtjening fra driften, samt ved den kapitaltilførsel, som selskabet arbejder med og forventer kan gennemføres i løbet af 2013.

Ole Steensbro sluttede af med at redegøre for forventningerne til 2013, hvor indsatsområderne er en fortsat optimering af driften, herunder reduktion af tomgang, nedbringelse af kapacitetsomkostninger, frasalg af ikke strategiske ejendomme, samt indgåelse af ny bankaftale med de finansielle kreditorer. Nordicom forventer et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2013 i niveau +10 til +20 mio. kr.

Per Frede Koch stillede en række spørgsmål til regnskabet, som blev besvaret af Ole Steensbro, herunder oplyste Ole Steensbro, at Nordicom i 2013 flytter til nye lokaler i en af Nordicoms egne ejendomme, for at spare de eksterne omkostninger.

Per Østergaard spurgte, om der er muligheder for konsolidering i branchen. Allan Andersen tilkendegav, at han er enig i, at der er behov for en konsolidering i branchen, men at Nordicom ikke vil have mulighed for at deltage i en konsolidering førend man har fået en mere langsigtet finansiering på plads.

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 og 5b:

Bestyrelsen foreslog, at selskabets aktiekapital nedsættes med nominelt kr. 108.250.722 fra nominelt kr. 120.278.580 til nominelt kr. 12.027.858 (selskabsretlig kurs 100), til dækning af underskud samt ændring af den pålydende værdi af selskabets aktier fra nominelt kr. 10 pr. aktie til nominelt kr. 1 pr. aktie, og dermed en ændring af henholdsvis vedtægternes punkt 3.1 og 8.2. Kapitalnedsættelsen gennemføres i overensstemmelse med selskabslovens § 188, stk. 1, nr. 1.

Som konsekvens af kapitalnedsættelsen foreslås vedtægternes punkt 3.1 ændret som følger:

"Selskabets aktiekapital udgør kr. 12.027.858,00 fordelt på aktier á kr. 1,00 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt."

Endvidere foreslås som konsekvens af kapitalnedsættelsen vedtægternes punkt 8.2 ændret som følger:

"Hvert aktiebeløb på kr. 1,00 giver ret til én stemme."

Kapitalnedsættelsen offentliggøres ikke via Erhvervsstyrelsens it-system, idet kapitalnedsættelsen anvendes til dækning af underskud, jf. selskabslovens § 192.

Bestyrelsen foreslår, at der som følge af forslaget om kapitalnedsættelse og ændring af aktiernes pålydende værdi som anført under punkt 5a ovenfor sker konsekvensændring af vedtægternes punkt 3.8 og 3.8a samt bilag 1 til vedtægternes punkt 3.9.1 som følger:

#### § 3.8

"Selskabets bestyrelse bemyndiges til indtil 22. marts 2015 ad én eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med højst kr. 15.000.000 (i kursværdi) til markeds- eller favørkurs ved kontant indbetaling med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. De nye aktier skal være omsætningspapirer udstedt til ihændehaber, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade deres aktier indløse helt eller delvist. Ingen aktie har særrettigheder - og aktierne skal give aktionæren ret til udbytte og andre rettigheder i selskabet fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervsstyrelsen."

#### § 3.8a

"Bestyrelsen har ved bestyrelsesbeslutning af 7. september 2010 truffet beslutning om delvis udnyttelse af bemyndigelsen i punkt 3.8. Som konsekvens heraf, er der tegnet aktier i selskabet for nominelt kr. 8.900.000. Restbemyndigelsen i punkt 3.8 udgør herefter kr. 6.100.000 (i kursværdi)."

Bilag 1 til vedtægternes punkt 3.9.1 ændres som følger:

Under punktet "Konverteringsvilkår" ændres første linje og punkt 1 til:

"Ved Konvertering giver lånet ret til at modtage et antal aktier à nominelt DKK 1 til kurs 100."

Under punktet "Under henvisning til selskabslovens § 158" ændres punkt 1 til:

"1. Det mindste og det højeste, hvormed aktiekapitalen skal kunne forhøjes, udgør nominelt DKK 6.905.060."

Punktet "Konvertering efter selskabsdispositioner til Favørkurs" ændres til:

"Konvertering

Træffes der beslutning om kapitalforhøjelse, udstedelse af konvertible obligationer, warrants eller lignende i selskabet, hvorved der kan tegnes aktier for et nominelt beløb op til DKK 20.000.000 til Favørkurs, sker der ingen ændring af vilkårene for konvertering. Overstiger det nominelle forhøjelsesbeløb DKK 20.000.000 og kan der tegnes aktier i selskabet til Favørkurs, skal konverteringskursen reguleres således, at Bankerne stilles som om konvertering af Lånet var sket umiddelbart før beslutning om kapitalforhøjelse, udstedelse af konvertible obligationer, warrants eller lignende i selskabet for den del af den nominelle forhøjelse, der ligger over DKK 20.000.000. Sidstnævnte gælder dog ikke, såfremt det er bestyrelsen, direktionen eller medarbejderne i selskabet eller et af dets datterselskaber, der kan tegne aktier til en kurs der er lavere end Markedskurs, jf. selskabslovens § 162, stk. 4."

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslagene enstemmigt.

ad 5c:

Bestyrelsen foreslår, at grundhonoraret til medlemmer af bestyrelsen fra 1. maj 2013 reduceres til kr. 200.000 p.a. (tidligere kr. 300.000 p.a.). Formanden oppebærer tre gange grundhonorar og næstformanden to gange grundhonorar.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at medlemmer af selskabets bestyrelseskomitéer, henholdsvis ejendomsudvalget og revisionsudvalget med virkning fra 1. maj 2013 oppebærer et grundhonorar på kr. 75.000 p.a. Formænd for bestyrelseskomitéer oppebærer to gange grundhonoraret.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget enstemmigt.

ad 6:

Bestyrelsen foreslår, at Allan Andersen (genvalg), Michael Vad Petersen (genvalg), Júliús Thorfinnsson (genvalg), David Overby (genvalg) og Mette Lis Andersen (genvalg) vælges til bestyrelsen. Leif Djurhuus har meddelt bestyrelsen, at han ikke ønsker genvalg, og bestyrelsen foreslår, at der ikke vælges en erstatning.

Dirigenten orienterede om de pågældendes ledelseshverv og henviste til selskabets hjemmeside, [www.nordicom.com](http://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)
- Júlíus Thorfinnsson
- David Overby
- Mette Lis Andersen

ad 7:

Deloitte, statsautoriseret revisionsaktieselskab, 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:

Kim Eideskov, som oplyste, at han havde været med i Nordicom siden stiftelsen spurgte om formanden stadig har en dobbeltrolle, og også er formand for hovedaktionærens selskab.

Allan Andersen svarede, at Schaumann Properties er erklæret konkurs og bestyrelsen fratrædt, så der er ikke noget samarbejde med det selskab, og oplyste, at der i øvrigt heller ikke har været nogen form for samarbejde mellem Nordicom og Schaumann Properties forud for konkursen.

Allan Andersen oplyste derudover, at et andet selskab ved navn NPV, som er ejet af nærtstående til Jens Schaumann, har bistået Nordicom med processen om DISA ejendommen og har fundet køber til ejendommen på Enghave Brygge. Nordicom har haft stor glæde af det samarbejde, og Allan Andersen gav udtryk for, at han ikke mente, at Nordicom selv kunne have opnået de samme gode resultater. Allan Andersen oplyste, at der ikke derudover er samarbejde med NPV.

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

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

  
Marianne Philip