

Nordicom A/S

År 2012, den 26. 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 54.264.870 aktier og 5.426.487 stemmer eller 45,6 % 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. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen samt forslag, der måtte være fremkommet fra aktionærer.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af indtil to revisorer, hvoraf mindst én skal være statsautoriseret.
7. Bemyndigelse til dirigent.
8. Eventuelt:

ad 1, 2 og 3:

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

Allan Andersen indledte med at konstatere, at det har været et arbejdsomt år for bestyrelse, direktion og medarbejdere i Nordicom og takkede alle for en stor, engageret og god indsats i det forløbne år.

Bestyrelsen har i tidligere år reduceret antallet af medarbejdere betydeligt, og finder, at bemandingen nu er, som den skal være, men at der kan blive behov for yderligere reduktioner, efterhånden som ejendomsporteføljen nedbringes.

Allan Andersen redegjorde for det arbejde bestyrelsen har udført, siden den tiltrådte i forbindelse med generalforsamlingen i 2011, og den meget grundige gennemgang af selskabet, man har foretaget, som desværre har ført til, at Nordicom har måttet nedskrive værdien af yderligere et antal ejendomme. Størstedelen af de negative værdireguleringer skyldes dog den generelle markedsudvikling, hvor investorenes afkastkrav, specielt for ejendomme, som ikke ligger centralt i de store byområder, er steget en del. Nordicom har endvidere oplevet stigende pres fra lejere, som pga. egne økonomiske forhold ønsker "midlertidige" nedsættelser af lejen, og i enkelte tilfælde har Nordicom accepteret dette, fordi man har vurderet, at der var en chance for, at lejeren kunne komme igennem sine problemer, men Allan Andersen fandt, at der er tale om en vanskelig balance. Nordicom har gennemført en teknisk gennemgang af samtlige ejendomme og baseret på den er der lavet vedligeholdelsesplaner for hver enkelt ejendom. Behovet for vedligeholdelse svarer til det forhøjede niveau, der indgik i årsrapporten for 2010.

Allan Andersen redegjorde derefter for de værdiforøgelses af udviklingsejendomme og investeringsejendomme, der er sket i årets løb både gennem investeringer og gennem indgåelse af nye lejekontrakter, samt for situationen på markedet for salg af ejendomme. Hotel Vinhuset i Næstved er solgt, og det er Nordicoms vurdering, at selskabet i 2012 bør kunne sælge en pæn del af de danske ejendomme, som Nordicom ifølge sin strategi har besluttet at sætte til salg.

Nordicom har stadig ejendomme i fire svenske byer og en ejendom i Hamborg. Det svenske ejendomsmarked er ikke gunstigt. Afkastkravene er store og da porteføljen giver et pænt positivt cash flow vil Nordicom ikke holde udsalg, men der udfoldes store bestræbelser på at sælge til en rimelig pris. Ejendommen i Hamborg har været igennem en større renovering, som er afsluttet for nylig, og Nordicom er i gang med at udleje ejendommen, hvorefter det forventes, at ejendommen kan sælges til en god pris.

Allan Andersen redegjorde for, at Nordicom, som det fremgår af årsrapporten, har tabt mere end halvdelen af aktiekapitalen, og orienterede om, at man løbende vurderer behovet for tilpasning af kapitalstrukturen. Reetablering af kapitalen kan ske via øget indtjening fra driften og/eller værdireguleringer af porteføljen, og derudover overvejer bestyrelsen i forbindelse med forhandlingerne om ny bankaftale andre tiltag til forbedring af kapitalstrukturen, herunder en kapitaltilførsel eventuelt i kombination med en kapitalnedsættelse.

Bankaftalen udløber i år, og Nordicom har indledt forhandlinger med de finansielle kreditorer om en forlænget aftale. Kreditorerne har vist vilje til at finde en løsning, og bestyrelsen forventer, at indgå en ny bankaftale inden årets udgang.

Allan Andersen sluttede af med at konkludere, at Nordicom fortsat har en vanskelig opgave foran sig, men at han forventer, at man er igennem oprydningssfasen.

Ole Steensbro indledte med at takke aktionærene for fremmødet og redegjorde for, hvad der var opnået i 2011 og gennemgik årsrapporten for 2011 og forventningerne til 2012. 2011 har været et

udfordrende år for Nordicom, og markedet er fortsat vanskeligt, hvilket betyder, at det tager tid at implementere strategien.

Ole Steensbro redegjorde for udlejning og drift i 2011, og for de værdiforøgende projekter, som er gennemført, herunder for de udlejninger, der er sket i Høje-Gladsaxe Centret, i Tåstrup Stationscenter og på Birkemose Allé i Kolding, for de renoveringer, der er sket både på Tåstrup Stationscenter, Høje-Gladsaxe Centret og Kejlstrupvej, Silkeborg, for lokalplanarbejdet på Herlev Hovedgade og Enghave Brygge samt for salget af Hotel Vinhuset i Næstved.

Der er indgået samarbejdsaftale med Leif Olsen A/S om salg, og et større antal byggegrunde og ejendomme er udbudt til salg. I 2011 er der solgt ejendomme for i alt 333 mio. kr., nemlig Kanslergade 32, Odense, Schweizerpladsen 1A, Slagelse, Schweizerpladsen 1B, Slagelse, Vesterhavnen 17, Nyborg (3 lejligheder), Lindholm, København SV (18 ejerlejligheder) og Amager Strand.

Ole Steensbro redegjorde for, at aftalen med selskabets finansielle kreditorer udløber 31. december 2012. I forbindelse med årsrapporten 2011 har selskabet modtaget hensigtserklæringer fra hovedparten af kreditorerne. Going concern betingelserne anses derfor for opfyldt, og der er en konstruktiv dialog i gang om vilkårene for indgåelse af en ny aftale.

Om de tyske ejendomme oplyste Ole Steensbro, at fem ejendomme solgt i tidligere år er blevet endeligt berigtiget og overdraget i 2011, og at der nu kun er en kontorejendom tilbage, beliggende på Lippeltstrasse i Hamborg. Ejendommen er færdigrenoveret i 2011, og forventes solgt, når udlejningen har nået et tilstrækkeligt niveau. De resterende 6 svenske ejendomme er udbudt til salg.

Ole Steensbro gennemgik resultatopgørelsen for 2011, der sammenlignet med 2010 viser fremgang på alle punkter, værdireguleringerne på investeringsejendommene og udviklingen i resultat ekskl. værdireguleringer og skat (EBVAT) fra 2007-2011, resultatet fordelt på segmenter samt balancen pr. 31.12.2011.

Som det fremgår af årsrapporten, har selskabet tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Bestyrelsen håber, at reetablering af kapitalen kan ske via øget indtjening fra driften og/eller værdireguleringer af porteføljen, men i forbindelse med forhandlingerne om bankaftalen vil man overveje muligheden for en kapitaltilførsel evt. i kombination med en kapitalnedsættelse, hvis kapitalen ikke kan reetableres via driften.

Ole Steensbro gennemgik pengestrømme for 2011 og redegjorde for forventningerne til 2012, hvor indsatsområderne er fortsat optimering af driften, d.v.s. operationelt cashflow, opgradering af eksisterende ejendomme, frasalg af projekter og ikke strategiske ejendomme, og indgåelse af en ny bankaftale.

I 2012 forventer selskabet et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) i niveau +5 til +20 mio. kr.

Hans Lyndrup, der er tidligere medarbejder, forespurgte hvilke banker Nordicom har lån hos, og om ikke man kunne skifte bank. Allan Andersen nævnte de fire største, nemlig BRF, DNB Nor, FS Finans og HSH Nordbank, og redegjorde for at det med Nordicoms egenkapitalforhold ikke er muligt at flytte pengeinstitut.

Ejvind Larsen konstaterede, at kun Allan Andersen havde aktier i Nordicom, og spurgte, om bestyrelsen ville tegne akter i forbindelse med en emission. Allan Andersen gav udtryk for, at der var tale om et hypotetisk spørgsmål, da der ikke var planlagt nogen emission p.t. Michael Vad Petersen nævnte, at han principielt ikke investerer i selskaber, han sidder i bestyrelsen for, men at han ville arbejde 100% for Nordicom og ikke ville udelukke, at han ville investere i forbindelse med en emission.

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. I relation til kapitaltabet tog generalforsamlingen til efterretning, at reetablering af kapitalen kan ske via øget indtjening fra driften og/eller værdireguleringer af porteføljen, og at bestyrelsen derudover i forbindelse med forhandlingerne om en ny bankaftale overvejer andre tiltag til forbedring af kapitalstrukturen, herunder en kapitaltilførsel eventuelt i kombination med en kapitalnedsættelse.

ad 4:

Bestyrelsen foreslår, at der som tredje punkt i vedtægternes punkt 13.1 indsættes følgende:

"Der kan ikke ske valg eller genvalg af bestyrelsesmedlemmer, fra de er fyldt 70 år."

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end 2/3 flertal.

ad 5:

Bestyrelsen foreslår, at Allan Andersen (genvalg), Michael Vad Petersen (genvalg), Júlíus Thorfinnsson (genvalg), Leif Djurhuus (genvalg), David Overby (genvalg) og Mette Lis Andersen (genvalg) vælges til bestyrelsen.

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)
- Júlíus Thorfinnsson
- Leif Djurhuus
- David Overby
- Mette Lis Andersen

ad 6:

Deloitte, statsautoriseret revisionsaktieselskab, genvalgtes som selskabets revisorer.

ad 7:

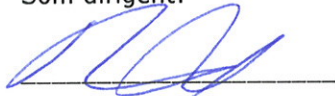
Dirigenten blev bemyndiget til at anmelde det vedtagne til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og til i forbindelse hermed at foretage sådanne ændringer og tilføjelser i anmeldelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og det vedtagne, herunder selskabets vedtægter, som måtte være påkrævet for at opnå registrering.

ad 8:

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

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Marianne Philip