

NORDICOM A/S

År 2015, den 29. april, kl. 16.00 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 56 aktionærer repræsenterende nom. DKK 5.872.986 aktier og 5.872.986 stemmer eller 49,3 % 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 godkendelse af honorar til bestyrelsen og bestyrelseskomitéer.
 - b. Forslag om, at vedtægternes punkt 3.2 ændres, således at selskabets aktier ændres fra at være noteret til ihænde-
dehaver til at være noteret på navn. Baggrunden for forslaget er, at det fra politisk side overvejes at afskaffe muligheden for at udstede nye ihænde-
dehaveraktier.
 - c. Forslag om, at bestyrelsens bemyndigelse til at forhøje selskabets aktiekapital indeholdt i vedtægternes punkt 3.8 erstattes med en ny bemyndigelse, der i perioden indtil 31. december 2016 bemyndiger bestyrelsen til at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt kr. 1.210.000 (fordelt på 1.210.000 stk. aktier á kr. 1 eller multipla heraf) ved tegning af nye aktier i selskabet.
 - d. Forslag om, at bestyrelsens bemyndigelser til at optage lån mod udstedelse af konvertible obligationer indeholdt i vedtægternes punkt 3.7 erstattes med en ny bemyndigelse, der i perioden indtil 31. december 2016 bemyndiger bestyrelsen til ad én eller flere gange at optage lån på op til kr. 50.000.000 mod udstedelse af konvertible obligationer, der giver ret til tegning af nye aktier i selskabet, samt at foretage de til konvertering af de konvertible obligationer hørende kapitalforhøjelser.
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 forelagde bestyrelsens beretning, og indledte med at konstatere, at 2014 har været endnu et svært og arbejdsomt år for Nordicom. Nordicom har nu i 5 år arbejdet under kreditoraftaler/bankpakker, og de seneste 2½ år har været særligt svære med gentagne halvårslige forlængelser, der hver gang er kommet på plads i sidste øjeblik. Allan Andersen gav imidlertid udtryk for, at man ikke må glemme, at uden bankpakkerne havde der ikke været noget Nordicom i dag, og derfor bør selskabet og aktionærerne trods de vanskelige vilkår for den daglige drift være taknemmelige for, at kreditorerne indtil nu har stået bag selskabet. Hvis Nordicom skulle have betalt kommercielle renter og bidragssatser, havde selskabet ikke kunnet fortsætte driften. Kreditorerne har nedsat et konsultationsudvalg, som bestyrelsen og direktionen har fået et godt samarbejde med.

I det forløbne år har ledelsen arbejdet intenst med at finde en mere permanent løsning for selskabet. Den kapitalformidler, man antog for ca. 1½ år siden, og som ellers har bistået mange andre selskaber i tilsvarende situation inden for ejendomssektoren, er efter aftale med kreditor-konsultationsudvalget udskiftet med udgangen af marts 2015. Nordicom har nu antaget Saxo Privatbank på en konsulentaftale til at bistå med en kapitalisering af selskabet. Målet er at finde en løsning inden udgangen af juni 2015, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at redegøre nærmere for, om det er muligt.

Der er grund til en vis mindre optimisme, idet markedet langsomt er ved at blive bedre. Selvom Nordicom har negativ egenkapital ultimo 2014, er alene en mindre nedsættelse af markedets afkastkrav tilstrækkeligt til at retablere egenkapitalen. Allan Andersen nævnte imidlertid, at Nordicoms portefølje af ejendomme er meget blandet, og langt fra er sammensat, som man kunne ønske sig. Porteføljen består således overvejende af sekundære og tertiære beliggenheder, som ligger meget spredt. Situationen er derfor stadig meget vanskelig. Dertil kommer, at der sker udskiftninger i kreditorrækken, senest med Finansiell Stabilitets salg af sine tilgodehavender til en kreditor ved navn Cerberus. Der er derfor god grund til at takke de kreditorer, der har støttet selskabet.

Allan Andersen redegjorde herefter for nogle af hovedpunkterne i udviklingen i 2014, herunder at der har været et betydeligt fald i tomgangen, hvilket har været et af de vigtige mål, at man har afhændet Kejlstrupvej i Silkeborg, Herlev Hovedgade og 4 mindre ejendomme i Næstved, Nyborg og Roskilde. Derudover har man i marts 2015 solgt Høje Gladsaxe Centret, om end det er sket efter pres fra kreditorerne i ejendommen, men det har derudover tilført fri likviditet, som er kommet kreditorerne til gode. Nordicom har derudover præsenteret det bedste regnskabsmæssige resultat i mange år, selvom det ikke er sket på kommercielle vilkår, og administrationen har sammen med bestyrelsen udført et stort arbejde med dels afhændelse og optimering af ejendommene, dels forsøg på at løse selskabets finansielle situation. Samtidig er staben løbende blevet reduceret og består nu af omkring 20 heltids stillinger.

Allan Andersen sluttede med at udtrykke en særlig tak til ledelse og medarbejdere, både for deres indsats i året og for de opnåede resultater.

Ole Steensbro indledte herefter med at redegøre for selskabets finansielle situation, herunder status på selskabets låneaftaler, hvor den eksisterende bankaftale udløber ultimo juni 2015. Ole Steensbro redegjorde for at selskabet er i en kapitaltabs-situation iht. selskabslovens §119, og for hvilke tiltag, der er iværksat, for at reetablere og styrke kapitalgrundlaget, samt for revisors påtegning på årsrapporten, der tager forbehold for fortsat drift. Ole Steensbro gennemgik resultatopgørelsen, herunder resultat før værdireguleringer og skat, samt selskabets balance og pengestrømme.

Ole Steensbro redegjorde herefter for selskabets drift i 2014, herunder for de største udlejninger i 2014, for udviklingen i tomgangsprocenten fra 2009 til 2014, for udviklingen i koncernens kapacitetsomkostninger fra 2009 til estimatet for 2015, for salget af ejendomme, og for den procentvise fordeling af koncernens ejendomme på erhvervsjendomme, boligejendomme og hoteller, samt udviklingsejendomme og grunde, herunder udviklingen fra 2010 til 2014. Herefter gennemgik Ole Steensbro udviklingen i den realiserede gennemsnitlige bruttoleje pr. kvm. p.a. fra 2012 til 2014, udviklingen i afkastkrav til færdige investeringsejendomme i % p.a. i samme periode, samt udviklingen i reguleringen til dagsværdier af selskabets ejendomme fra 2009 til 2014.

Ole Steensbro sluttede af med at redegøre for forventningerne til 2015, hvor Nordicom fortsætter bestræbelserne på at re-etablere og styrke kapitalgrundlaget, og fortsat vil arbejde med at optimere driften, og baseret på en "alt andet lige" situation forventer et resultat eksklusiv værdireguleringer og skat i niveau 10 til 20 mio. kr.

Lars Thylander spurgte, hvorvidt der er indhentet eksterne vurderinger af ejendommene, samt hvem der har købt Høje Gladsaxe Centret. Allan Andersen oplyste, at der ikke er indhentet eksterne vurderinger, men at bestyrelsen føler sig komfortabel med vurderingerne, bl.a. fordi de har været drøftet med den rådgiver, der har bistået med refinansieringsprocessen. Statsaut. ejendomsmægler Leif Olsen har erhvervet Høje Gladsaxe Centret til en pris, der var højere end den som ellers kunne opnås i markedet.

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 grundhonoraret til medlemmer af bestyrelsen fra 1. maj 2015 udgør uændret 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 fra 1. maj 2015, uændret oppebærer et grundhonorar på kr. 75.000 p.a. Formænd for bestyrelseskomitéer oppebærer to gange grundhonorar.

Endelig foreslår bestyrelsen, at de to medlemmer af selskabets revisionskomité hver tildeles et ekstraordinært honorar i 2015 på kr. 200.000 som følge af det meget omfattende ekstra arbejde, der afstedkommes af bestræbelserne på at sikre koncernens finansiering.

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

ad 5b:

Bestyrelsen foreslog, at vedtægternes punkt 3.2 ændres, således at selskabets aktier går fra at være noteret til ihændebarer til at være noteret på navn. Baggrunden for forslaget er, at det fra politisk side overvejes at afskaffe muligheden for at udstede nye ihændebareraktier.

Forslaget indebærer, at ordlyden af vedtægternes punkt 3.2 ændres til:

"Aktieme udstedes på navn og skal noteres på navn i selskabets ejerbog."

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

ad 5c:

Bestyrelsen foreslog, at bestyrelsens bemyndigelse til at forhøje selskabets aktiekapital indeholdt i vedtægternes punkt 3.8 erstattes med en ny bemyndigelse, der i perioden indtil 31. december 2016 bemyndiger bestyrelsen til at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt kr. 1.210.000 (fordelt på 1.210.000 stk. aktier á kr. 1 eller multipla heraf) ved tegning af nye aktier i selskabet.

Bestyrelsen foreslog yderligere, at vedtægternes punkt 3.8a slettes, idet den eksisterende bemyndigelse i vedtægternes punkt 3.8 er udløbet.

Forslaget indebærer, at vedtægternes punkt 3.8 ændres til følgende ordlyd:

"Selskabets bestyrelse bemyndiges til i perioden indtil 31. december 2016 at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt kr. 1.210.000 (fordelt på 1.210.000 stk. aktier á kr. 1 eller multipla heraf) ved tegning af nye aktier i selskabet. De hidtidige aktionærer skal have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes, forholdsmæssigt efter deres aktiebesiddelse.

Forhøjelsen af aktiekapital skal ske ved kontant indbetaling til en tegningskurs, der kan være lavere end aktiernes værdi.

Vilkårene for aktietegningen fastsættes i øvrigt af bestyrelsen.

De nye aktier skal være omsætningspapirer og udstedes på navn og skal noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i de nye aktiers omsættelighed, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade sine aktier indløse helt eller delvist. Aktierne bærer ret til udbytte og andre rettigheder fra det tidspunkt, som fastsættes af bestyrelsen, dog senest fra det regnskabsår, der følger efter kapitalforhøjelsen."

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

ad 5d:

Bestyrelsen foreslog, at bestyrelsens bemyndigelser til at optage lån mod udstedelse af konvertible obligationer indeholdt i vedtægternes punkt 3.7 erstattes med en ny bemyndigelse, der i perioden indtil 31. december 2016 bemyndiger bestyrelsen til ad én eller flere gange at optage lån på op til kr. 50.000.000 mod udstedelse af konvertible obligationer, der giver ret til tegning af nye aktier i selskabet, samt at foretage de til konvertering af de konvertible gældsbreve hørende kapitalforhøjelser.

Forslaget indebærer, at vedtægternes punkt 3.7 ændres til følgende ordlyd:

"Selskabets bestyrelse bemyndiges til i perioden indtil 31. december 2016 ad én eller flere gange at træffe beslutning om optagelse af lån op til kr. 50.000.000 mod udstedelse af konvertible gældsbreve, der giver ret til tegning af nye aktier i selskabet. Selskabets aktionærer skal ikke have fortegningsret ved udstedelsen af de konvertible obligationer i henhold til denne bemyndigelse. Lånene skal indbetales kontant. Vilkårene for de konvertible obligationer må ikke være lavere end aktiernes værdi. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt de nærmere vilkår for de konvertible obligationer, der udstedes i henhold til bemyndigelsen.

Til gennemførelse af de til konvertering af de konvertible gældsbreve hørende kapitalforhøjelser bemyndiges bestyrelsen til i perioden indtil 31. december 2019 at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt kr. 25.000.000 (fordelt på 25.000.000 stk. aktier á kr. 1 eller multipla heraf) ved konvertering af de konvertible obligationer og på øvrige vilkår fastsat af selskabets bestyrelse. Selskabets hidtidige aktionærer skal ikke have fortegningsret til de aktier, som udstedes ved konvertering af de konvertible obligationer.

De nye aktier, som måtte blive tegnet ved konvertering, skal have samme rettigheder som de hidtidige aktier efter vedtægterne, herunder således at de nye aktier skal være omsætningspapirer, udstedes på navn og skal noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i de nye aktiers omsættelighed, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade sine aktier indløse helt eller delvist. De nye aktier bærer ret til udbytte og andre rettigheder fra det tidspunkt, som fastsættes af bestyrelsen, dog senest fra det regnskabsår, der følger efter kapitalforhøjelsen."

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

ad 6:

Bestyrelsen foreslog, at Allan Andersen (genvalg), Michael Vad Petersen (genvalg), Júlíus Thorfinnsson (genvalg), og Mette Lis Andersen (genvalg) vælges til bestyrelsen.

Dirigenten orienterede om de pågældendes ledelseshverv og henviste til selskabets hjemmeside, www.nordicom.dk, 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
Mette Lis Andersen

ad 7:

Deloitte, statsautoriseret revisionspartnerselskab, 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:

Uffe Østergaard forespurgte hvilke muligheder der er i Nordicoms ejendom i Tåsingegade i København. Allan Andersen redegjorde for ejendommens anvendelse.

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

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Marianne Philip