

Obligationsejermøde

30. marts 2009

Dagsorden

- Forslag fra selskabets bestyrelse om obligationsejernes godkendelse af henstand med betaling af renter på de konvertible obligationer med rentebetalingssdag den 31. marts 2009 indtil næste rentebetalingssdag den 30. juni 2009 af hensyn til selskabets likviditet

- Eventuelt

Program

- Selskabets økonomiske situation
 - Steen Bryde, bestyrelsesformand
- Igangværende og planlagte tiltag
 - Henrik Frisch, direktør
- Obligationsejer eller aktionær
 - Steen Bryde, formand
- Anbefaling til obligationsejerne
 - Søren Søgaard, CorpNordic Denmark A/S
- Afstemning
- Eventuelt

Selskabets økonomiske situation

Steen Bryde
bestyrelsesformand

Resultatopgørelse

<i>Mio. DKK</i>	2008/2009	2009/2010
Resultatestimater	8,9	8,9
før:		
■ Obligationslån	32,4	-
■ Ansvarligt lån	1,3	-
Resultatestimater	-24,9	8,9

Balance

	<i>Mio. DKK</i>	2008/2009	↔	2009/2010
Aktiver		1.624,9	-3,9	1.621,0
■ Egenkapital		-162,1	493,2	331,1
■ Obligationsgæld		472,6	-472,6	-
■ Ansvarligt lån		24,5	-24,5	-
■ Andre passiver		1.289,9	-	1.289,9
Passiver		1.624,9	-3,9	1.621,0

Aktiekapital og indre værdi

	<i>Mio. DKK</i>	ex. kupon
Eksisterende aktiekapital		15,0
■ Obligationer		525,0
■ - egne obligationer		-19,7
■ Ansvarligt lån		25,0
Ny aktiekapital		545,3
Ny egenkapital		331,1
Indre værdi		61%

Forecast - Cash Flow - uden rentehenstand / konvertering

Balance	Mio.DKK	31-12-08	31-03-09	30-06-09
Aktiver				
Ejendomme		1.520	1.520	1.520
Forbedringer		1	1	1
Ejendomme i alt		1.521	1.521	1.521
Lejetilgodehavender		5	6	6
Andre tilgodehavender		9	7	7
Akkumuleret likviditet - bundne midler		71	66	73
Akkumuleret likviditet - frie midler		14	1	-15
Aktiver i alt		1.621	1.601	1.593
Egenkapital og gæld				
Aktiekapital		15	15	15
Konverteringsretter		14	14	14
Overført overskud		-173	-179	-184
Værdireguleringer		-2	-2	-2
Egenkapital i alt		-146	-152	-158
Prioritetsgæld		1.243	1.241	1.239
Obligationsgæld		453	455	456
Ansvarligt lån		25	25	25
Kortfristet gæld		46	33	30
Gæld i alt		1.767	1.753	1.750
Passiver i alt		1.621	1.601	1.593

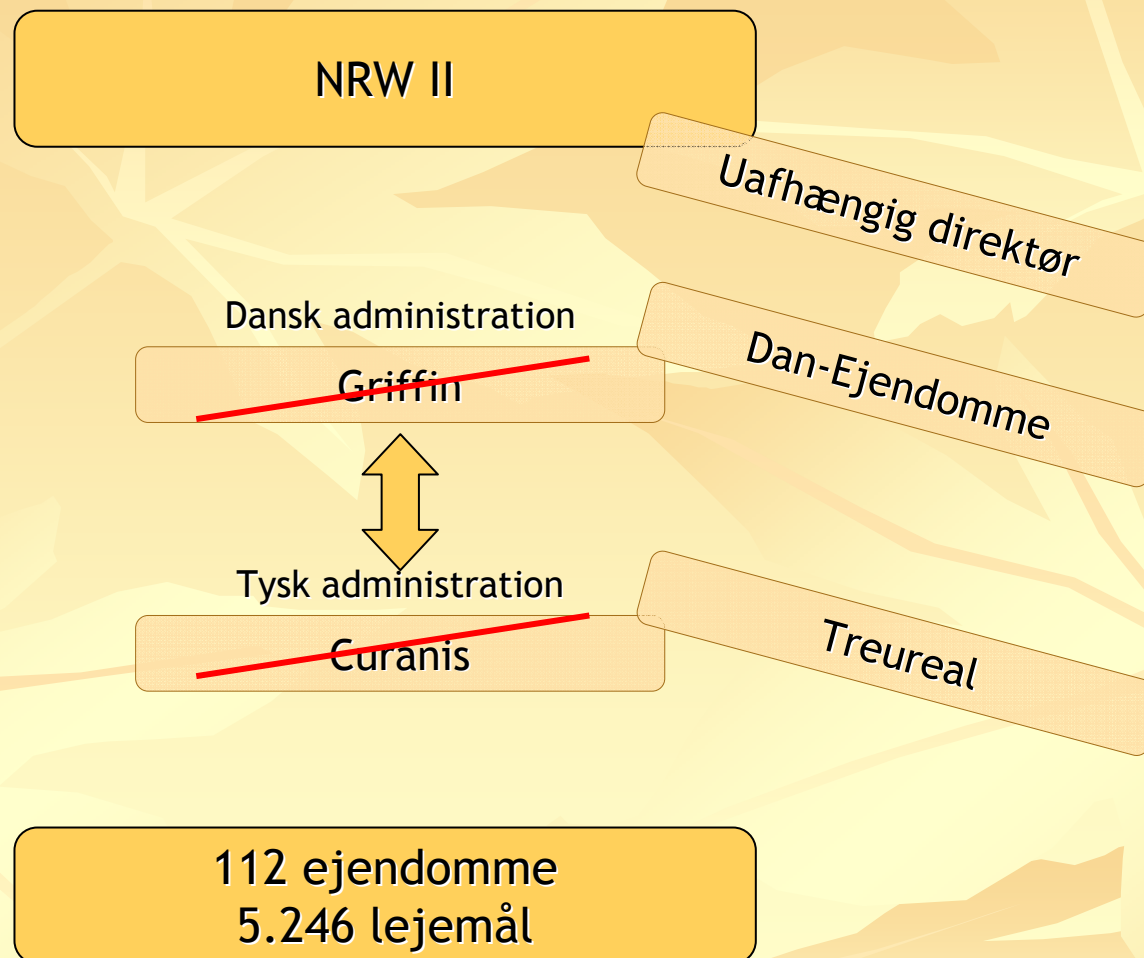
Igangværende og planlagte tiltag

Henrik Frisch
direktør

Fra prospekt til virkelighed

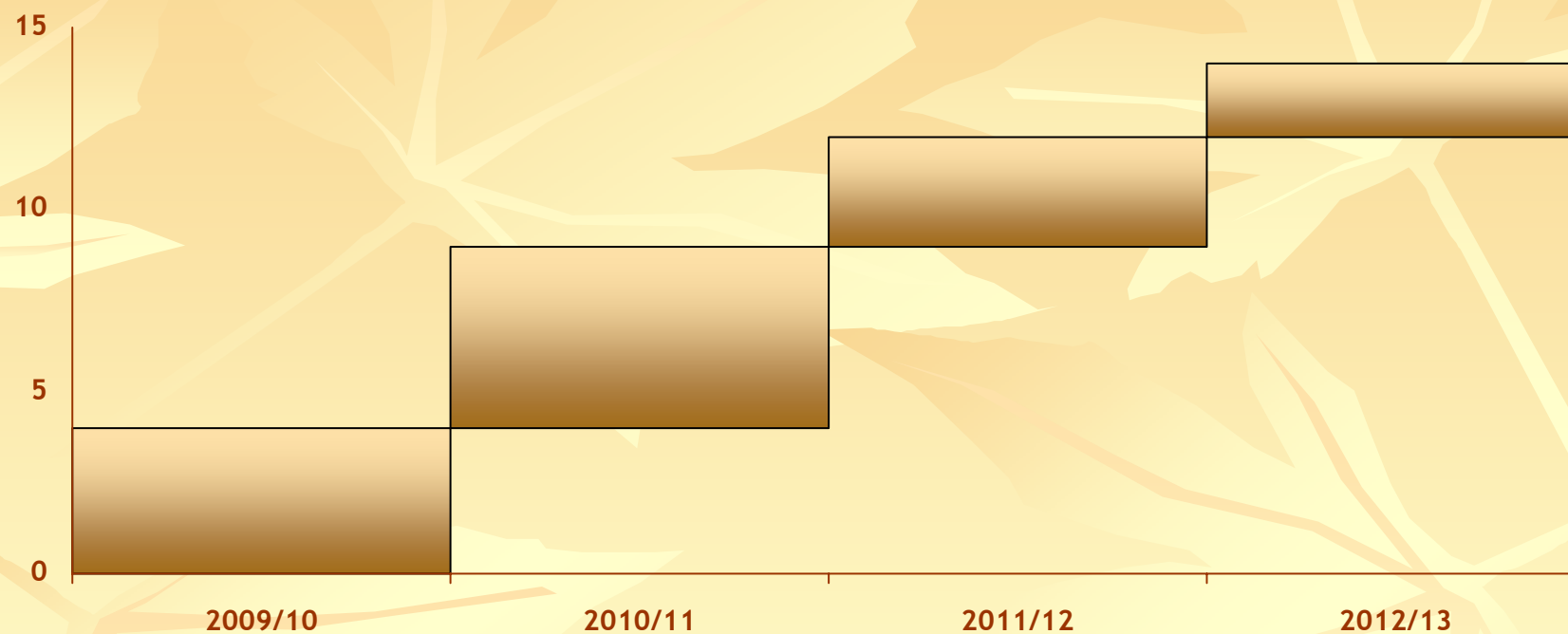
<i>Mio. DKK</i>	2006/2007		2007/2008		2008/2009	
	Prospekt	Realiseret	Prospekt	Realiseret	Prospekt	Forventet
Nettoleje	113,7	108,7	119,6	107,0	124,6	107,8
Tomgang i %	8,0	12,3	6,0	10,6	5,0	10,0
Driftsomk.	26,0	51,1	26,6	51,6	27,2	42,7

Struktur - Organisering



Operationelle initiativer

Driftspåvirkning



- Skift i DK adm.
- Afnotering
- Rammeaftaler

- Nedbringelse af fællesomk.
- Rammeaftaler

- Nedbringelse af fællesomk.
- Rammeaftaler

- Nedbringelse af fællesomk.

Strategiske initiativer

- Obligationskonvertering
- Gældskonvertering
- Identifikation af ejendomme til salg
- Refinansiering af 1. prioritet

Obligationsejer eller aktionær

Steen Bryde
formand

Obligationsejer eller aktionær?

■ Obligationsejer

- Uden aktionærrettigheder
- 70% af værdistigning
- Rente
- Fondsbørsnoteret

■ Aktionær

- Stemmeret
- 100% af værdistigning
- Udbytte
- Unoteret - OTC?

Hvorfor give rentehenstand?

- Realøkonomisk udfordring
 - Negativt driftsresultat
 - Negativ egenkapital
 - Negativ pengestrøm
- Selskabet løber tør for fri likviditet nu
 - Mora
- Gøre investeringen langtidsholdbar
 - Skabe balance mellem egenkapital og lånekapital
 - Forbedre substansen - gøre ejendommene rentable
 - Skabe positiv drift og positive pengestrømme

Spørgsmål

- Kan der udbetales renter? - hvornår?
 - Afhænger af konverteringsforslag
 - Forslag om konvertering søges fremsat inden 30/6 2009
 - Renter konverteres til aktiekapital

- Hvad sker der hvis forslaget ikke vedtages?
 - Forslaget er fremsat på baggrund af selskabets situation
 - Negativ egenkapital
 - Negativt driftsresultat
 - Negativ pengestrøm
 - Ny selvstændig beslutning af bestyrelsen

Spørgsmål (2)

- **Hvornår udbetales udbytte?**
 - Forudsætter konvertering
 - Refinansiering af 1. prioritet i 2011
 - To-årig periode uden udbytte

- **Henstand → Konvertering**
 - Mister notering af obligationer på Fondsbørsen
 - OTC-notering af aktier?

Anbefaling til obligationsejerne

Søren Søgaard
CorpNordic Denmark A/S