

6. marts 2009

Meddelelse til OMX Nordiske Børs København

- Værdiregulering reducerer resultat for 2008 - Implementering af ny strategi forløber tilfredsstillende

HOVEDPUNKTER:

- En gennemgang og ajourført værdiregulering af selskabets aktiver betyder, at bestyrelsen nedjusterer forventningerne til resultatet for 2008 til DKK -260 mio.
- Egenkapitalen udgør herefter DKK 1.043 mio., mens selskabets egenfinansieringsgrad (egenkapital og udskudt skat) p.t. kan opgøres til 25% (fast målsætning: 30%).
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der i 2008 ikke udbetales udbytte.
- Bestyrelsen forventer på nuværende tidspunkt et nul-resultat for 2009 - før værdireguleringer og avancer ved salg af ejendomme.
- Det strategiskifte som bestyrelsen fastlagde i slutningen af 2008, er nu udmøntet i en konkret handlingsplan, som er under implementering, og som nyder opbakning fra selskabets finansielle samarbejdspartnere.

Nedjustering af forventning til resultat for 2008

Nordicom A/S har gennemgået samtlige selskabets aktiver med henblik på at foretage en værdi-fastsættelse baseret på dagsværdier. Gennemgangen er suppleret med eksterne vurderinger af selskabets aktiver pr. 31. december 2008 for at få et så velunderbygget og retvisende billede som muligt.

De ajourførte værdifastsættelser af aktiver og en gennemgang af den foreløbige årsrapport for 2008 betyder, at Nordicom A/S' ledelse nedjusterer sine forventninger for resultatet af 2008 markant.

Forventningen ændres således fra de tidligere udmeldte forventninger om et resultat før skat i niveauet DKK 200 mio. til en resultatforventning på DKK -260 mio. for 2008. Egenkapitalen udgør herefter DKK 1.043 mio. kr. svarende til en indre værdi på 349 kr. pr. aktie. Den endelige, reviderede årsrapport for 2008 planlægges færdig og offentliggjort den 27. marts 2009.

Specifikt om investeringsejendomme: Værdireguleringen af færdige investeringsejendomme til dagsværdi udgør DKK -38 mio. mod DKK 71 mio. i 2007. Vurderingen baserer sig på to modsatrettede poster. Forbedringer i ejendommenes drift opnået ved forbedret indtægts-grundlag, bl.a. øgede lejeindtægter, har medført opskrivninger på DKK 156 mio. Den generelle afkastudvikling på ejendomsmarkedet har til gengæld medført nedskrivninger på 194 mio. kr. Beløbet har ikke påvirket selskabets pengestrømme.

Specifikt om udviklingsprojekter: Værdireguleringen af igangværende udviklingsprojekter og færdigudviklede ejendomme, som er overgået til udlejning, er ligeledes negativ. Disse udgør DKK -149 mio. mod DKK 81 mio. i 2007. Nedjusteringen vedrører primært selskabets grunde, der i alt er nedskrevet med DKK 113 mio. Beløbet har ikke påvirket selskabets pengestrømme.

Bestyrelsesformand Torben Schøn udtaler:

- De markante nedskrivninger på dagsværdierne for vores aktiver skal ses i lyset af, at vi har taget højde for den betydelige usikkerhed, der i øjeblikket er i markedet, som næsten står stille. Der findes for tiden nærmest ingen sammenlignelige handler, der kan understøtte markedsvurderingerne.

Udbytte

Det er selskabets faste målsætning at egenfinansieringsgraden (egenkapital samt udskudt skat) minimum skal udgøre 30% for koncernen som helhed. Som følge af det negative resultat for 2008 ligger egenfinansieringsgraden nu på ca. 25% og dermed under denne grænse. På baggrund heraf vil bestyrelsen indstille til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2008 ikke udbetales udbytte.

Forventninger til 2009

Det strategiske, som bestyrelsen fastlagde i slutningen af 2008 – med en fokusering på ejendomme med positivt likviditetsbidrag og en generelt styrket kapitalstruktur, der skal gøre selskabet mere robust - er nu udmøntet i en konkret handlingsplan. Handlingsplanen indeholder en kombination af refinansieringsaktiviteter, et frasalgprogram og forskellige initiativer, der kan optimere selskabets kapitalstruktur – herunder planer for en egentlig kapitaludvidelse. Handlingsplanen er i en koordineret indsats blevet præsenteret for selskabets kreditgivere og finansieringskilder, hvor den er blevet positivt modtaget, og således nyder bred opbakning fra selskabets finansielle samarbejdspartnere.

Nordicom A/S er derfor i gang med en løbende nedbringelse af selskabets projektportefølje, som pr. 31. december 2008 har en estimeret værdi efter endt udvikling svarende til DKK 10,3 mia. Nedbringelsen sker via færdiggørelse af allerede igangsatte projekter, frasalg af endnu ikke igangsatte projekter og evt. ved indgåelse af partnerskaber. Samtidig arbejdes der målrettet på at optimere driften i den bestående udlejningsportefølje og på at optimere selskabets likviditetsberedskab og kapitalstruktur, herunder forbedre forholdet mellem kortfristet og langfristet gæld og med andre finansielle instrumenter nedbringe de gennemsnitlige finansieringsomkostninger.

Nordicom A/S har i løbet af de seneste måneder tilpasset organisationen til den ændrede markeds-situation og antallet af medarbejdere er i den forbindelse reduceret med 20%.

Samlet set forventer bestyrelsen på nuværende tidspunkt et nul-resultat for 2009 før urealiserede værdireguleringer og avancer ved salg af ejendomme.

Bestyrelsesformand Torben Schøn udtaler:

- Bestyrelsen oplever, at Nordicom A/S som følge af fokuseringen på ejendomme med positivt likviditetsbidrag nu på alle niveauer er inde i en positiv udvikling, der giver grund til optimisme.

Med venlig hilsen

Nordicom A/S
Bestyrelsen

For yderligere oplysninger/kommentarer: kontakt bestyrelsesformand i Nordicom A/S, Torben Schøn, tlf. 2526 3567 eller adm. dir. i Nordicom A/S, Niels Troen, tlf. 3333 9303.