

Selskabsmeddelelse nr. 02/2009
Frederiksberg
31. marts 2009

Årsregnskabsmeddelelse for 2008

Et år præget af selskabets omdannelse til ejendomsselskab og finanskrisen

- Resultat af primær drift før værdireguleringer og renter udgør 12,6 mio. kr.(2007: 7,4 mio. kr.) og periodens resultat er negativt med 53,7 mio. kr.(2007: -1,0 mio. kr.).
- Apportindskud af ejendomsportefølje på netto 100 mio. kr. blev gennemført i marts 2008. Goodwill ved denne transaktion på 16,9 mio. kr. er afskrevet.
- Købet af ejendomsselskabet Aktiv Gruppen blev gennemført den 30. juni 2008 og den tilhørende kapitalforhøjelse til finansieringen af købet på ca. 100 mio. kr. blev gennemført den 11. juli 2008.
- Finanskrisen har reduceret efterspørgslen efter såvel boliger som erhvervsejendomme betragteligt.
- Resultatforventningerne til 2009 er ikke oplyst i årsregnskabsmeddelelsen, idet disse ikke på rimelig vis kan vurderes under de nuværende markedsbetingelser og tillige ikke er påkrævet.
- Ejendomme og projekter er værdiansat til markedsværdi på basis af vurderet opnåelig salgspris eller discounted cash flow opgørelse. Investeringsejendomme er i denne anledning nedskrevet med 20 mio. kr.
- Bankernes begrænsede likviditet har vanskeliggjort finansieringstilsagn til Selskabets forretningsområde.
- Roskilde Banks konkurs og herefter følgende krav om afvikling af lån til flere projekter har medført, at Selskabet ikke har kunnet udvikle disse projekter på forsvarlig vis. Selskabet har således ikke i praksis haft kontrol over projekterne og derfor ikke medtaget disse i koncernregnskabet. Værdien af disse projekter udgjorde i forbindelse med købet i juni 2008 af Aktiv Gruppen ca. 2% af den samlede nettoværdiberegning. Olicom hæfter ikke for lån til disse konkrete projekter.
- Selskabets mest værdifulde projekter er stadig i behold, men tidshorizonten for igangsættelse eller fortsættelse er tidsmæssigt udskudt respektive forlænget. Disse projekters værdi består af forventede fremtidige positive cash flow, og værdien heraf er indeholdt i posten Igangværende arbejder. Denne værdi er testet ved anvendelse af discounted cash flow opgørelse og diskonteringsfaktor på 15% p.a.

- Selskabet har valgt at nedskrive ca. 20 mio. kr. på et mellemværende med ADR Nr. 1904 ApS. Mellemværendet er fremkommet i forbindelse med, at et ejendoms køb, der blev foretaget i oktober 2007, mellem ADR Nr. 1904 ApS og et af de i marts 2008 apportindskudte selskaber, blev tilbageført, idet de anførte købsbetingelser ikke kunne opfyldes, især pga. finansieringsforhold i relation til en konkursramt bank.
- Årsregnskabsmeddelelsen er pga., at løsningen af ovennævnte forhold har været yderst tidskrævende, endnu ikke revideret, men revideret årsrapport vil foreligge den 22. april 2009.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Koncernregnskabet hoved- og nøgletal for 2006 - 2008 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2006 og 2007 vedrører den apportindskudte koncern "Castor Holding" jf. efterfølgende beskrivelse heraf. Koncernen er ændret væsentligt i 2008, hvorfor dette skal have in mente ved sammenligningen. Oversigten indeholder ikke tal for årene 2004 og 2005, idet Castor Holding koncernen blev etableret i disse år og derfor ikke havde sammenlignelige forhold med nuværende aktiviteter.

Hovedtal (t.kr.):	2006	2007	2008
RESULTATOPGØRELSE			
Omsætning udviklingsaktiviteter	-	-	61.282
Lejeindtægter	14.610	13.602	18.505
Resultat af primær drift før værdireguleringer	13.374	7.377	12.584
Værdireguleringer m.m.	25.460	-159	-59.902
Resultat primær drift	38.834	7.218	-47.318
Finansielle poster	-7.555	-6.804	-19.932
Ordinært resultat før skat	31.279	414	-67.250
Skat af årets resultat	-6.305	-1.401	13.519
Årets resultat	24.974	-987	-53.731
BALANCE			
Anlægsaktiver	222.483	266.462	257.232
Kortfristede aktiver	16.592	24.161	497.332
Likvide beholdninger	17.533	21	22.826
Egenkapital ultimo	86.166	94.994	243.294
Hensættelser	22.052	22.500	24.547
Langfristede forpligtelser	67.311	127.464	130.762
Kortfristede forpligtelser	81.079	45.686	378.787
Balancesum	256.608	290.644	777.390
PENGESTRØM			
Driftsaktivitet	-3.640	-12.398	-16.789
Investeringsaktivitet	-2.390	-44.522	-222.973
NØGLETAL			
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	4,96	5,47	0,21
Aktiekurs, ultimo (kr.)	3,60	2,51	0,03
Egenkapitalforrentning (%)	N/A	-1,09	-31,77
Earnings Per Share (EPS) (kr.)	1,44	-0,06	-0,07
Vægtet gennemsnitlig udestående aktier	17.366	17.366	805.106
Antal medarbejdere, ultimo	5	4	25

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

Olicom A/S i 2008

Omdannelse af Olicom til ejendomsselskab

Den 12. marts 2008 gennemførte Olicom en kapitalforhøjelse på DKK 128,3 mio. Kapitalforhøjelsen fandt sted i form af apportindskud af selskaberne Castor Holding A/S ("Castor Holding") og Nygade 29-39, Ikast ApS ("Nygade") til en samlet værdi på DKK 100 mio. og i form af gældskonvertering for et beløb på DKK 28,3 mio.

Da ejendomsporteføljen af erhvervsejendomme i Castor Holding udgør den økonomisk mest væsentlige aktivitet i de tre selskaber, indebærer de internationale regnskabsstandarder (IFRS som godkendt af EU), at regnskabsaflæggelsen skal ske med Castor Holding som det fortsættende selskab. I praksis betyder det, at regnskabet skal aflægges som om Castor Holding havde erhvervet Olicom og Nygade, og således var koncernens moderselskab. Det hermed aflagte årsregnskab omfatter således Castor Holdings driftsresultat for hele 2008, medens driftsresultat for Olicom og Nygade er indregnet fra 12. marts 2008. Sammenligningstal for 2007 vedrører alene Castor Holding.

I starten af 2. kvartal gennemførte Selskabet yderligere kapitalforhøjelser i form af en fortegningsmission på DKK 70,4 mio. og tillige en gældskonvertering på DKK 4,0 mio.

Overtagelse af Aktiv Gruppen

Olicom indgik den 30. juni 2008 endelig købsaftale vedrørende Aktiv Gruppens (Aktiv Gruppen Holding A/S, Real Ejendomme A/S og Aktiv Gruppen Norge A/S) portefølje af ejendomsprojekter idet betingelserne som omtalt i Selskabsmeddelelse nr. 21 af 24. juni 2008 var opfyldt. I henhold til den endelige aftale overtog Olicom nettoaktiver eksklusive rentebærende gæld for DKK 500 millioner. Udover nettoaktiverne blev der overtaget flere betingede og optionsbaserede købsaftaler vedrørende fremtidige projekter. Købet blev finansieret med DKK 100 millioner i ny egenkapital og resten i medfølgende lånekapital. Det egenkapitalfinansierede købsvederlag blev finansieret gennem udstedelse af ca. 355 mio. nye aktier til en kurs på DKK 0,28 pr. aktie. Disse aktier blev tegnet ved en rettet emission til et mindre antal professionelle investorer jf. selskabsmeddelelse af 11. juli 2008, og aktierne blev optaget til notering efter godkendelse af prospekt herfor. Selskabets samlede nominelle aktiekapital udgør herefter DKK 296,0 mio.

Aktiv Gruppen indgår med virkning fra 30. juni 2008 i Olicom koncernens regnskab dog med visse afvigelser jf. efterfølgende.

Roskilde Bank, som er en af Aktiv Gruppens større bankforbindelse, fik umiddelbart efter Olicoms overtagelse af Aktiv Gruppen likviditetsproblemer og er nu under afvikling. Roskilde Bank havde i forbindelse med Olicoms køb af Aktiv Gruppen afgivet tilsagn om fortsatte faciliteter til gennemførelse af igangværende projekter, men bankens nye situation resulterede i, at Aktiv Gruppen i strid med de indgåede aftaler i stedet blev mødt med krav om afvikling af disse faciliteter. Denne ageren fra bankens side medførte, at Selskabet ikke har kunnet udvikle og styre projekterne på normal og forsvarlig vis. Selskabet har således ikke haft kontrol over projekterne og derfor ikke medtaget disse i koncernregnskabet. Værdien af disse projekter udgjorde i forbindelse med købet i juni 2008 af Aktiv Gruppen ca. 2% af den samlede værdiberegning. Olicom hæfter ikke for lån til disse konkrete projekter.

Selskabet udskilte derfor i november 2008 de projekter, som førnævnte bank ikke havde finansieret, i selvstændig delkoncern for at kunne styre projekterne på en forretningsmæssig forsvarlig vis. Dette var absolut nødvendigt, idet undladelse heraf ville medføre, at værdien af projekterne stort set ville forsvinde. Selskabet fik således igen kontrol over de mest betydningsfulde projekter af Aktiv Gruppens portefølje og herved fastholdt et godt fundament for fremtiden. Denne del af projekterne er medregnet i koncernregnskabet fra udskillelsen i november 2008. De norske projekter, som ligger i egen delkoncern, har Selskabet haft kontrol med fra overtagelsesdagen 1. juli 2008, hvorfor denne del af Aktiv Gruppen er indregnet i koncernregnskabet fra dette tidspunkt.

Investeringsjendomme

I investeringsejendommene har der været gennemført forbedringsprojekter, som har til hensigt at optimere udlejningssituationen, for herved på sigt at forøge ejendommenes handelsværdi.

Selskabet har i året måtte konstatere en lidt forringet lejesituation og tillige et generelt prisfald på investeringsejendomme. Prisfaldet har medført, at Selskabet har valgt at nedskrive disse ejendomme med 20 mio. kr.

De mindre ejendomme i porteføljen søges afhændet, og der er i denne anledning solgt/indgået salgskontrakter i året for ca. 8 mio. kr.

Aktiv Gruppens projekter

Den projektportefølje, der blev overtaget ved købet af Aktiv Gruppen og som der er kontrol over, domineres værdimæssigt især af 2 store projekter, 1 i Danmark (Herning) og 1 i Norge (Justnes). Herudover er der en del mindre projekter i begge lande.

I Danmark

I Herning blev der i slutningen af 2007 indgået et banebrydende samarbejde med Herning Kommune om udviklingen af et areal på ca. 800 hektar i den nordlige del af Herning. Samarbejdet er etableret i form af et fælles selskab, hvor kommunen ejer 40% og Aktiv Gruppen 60%.

Selskabet udgør det fælles udviklingsselskab og skal fungere således, at kommunen indskyder deres jordbesiddelser i området i selskabet samtidig med, at Aktiv Gruppen finansierer udviklingen af arealet og køber de tilstødende private jorder, der også skal indgå i projektet.

De primære elementer i projektet udgør:

- Anlæg af sø (Holing sø), der bl.a. skal rumme et internationalt rostadion med tilhørende landanlæg
- Etablering af infrastruktur indenfor området
- Udstykning af ca. 420 parcelhusgrunde ved Holing sø og på 2 øer i søen, hvoraf mange får direkte adgang til søen
- Etablering af internationalt golfcenter med 36 + 9 hullers golfbane
- Udstykning af ca. 525 parcelhusgrunde ved golfbanerne, således at boligområderne ligger direkte ud til golfbanerne
- Erhvervsudstyknin g ved Vesterholmsvej til anvendelse til kontor, lager og lettere produktion
- Etablering af 85-100 ferieboliger

Herudover forventes i senere etaper etableret ca. 1.000 yderligere boliger i området, ligesom der ned til søen bliver et stort erhvervsområde til kontorer og liberale erhverv.

I samarbejdet med kommunen har parterne gensidigt forpligtet hinanden til at fremme planlægningen mest muligt, hvilket betyder, at Selskabet sammen med rådgivere, primært Årstidernes Arkitekter, de rådgivende ingeniørfirmaer Rambøll og Tri-Consult samt på golfdelen European Golf design og Golf Management, arbejder aktivt sammen med kommunen i såvel det forberedende arbejde som i fasen med lokalplanernes udarbejdelse.

I praksis styres udviklingen overordnet af en gruppe med repræsentanter fra såvel kommunen som Aktiv Gruppen, og med arbejdsgrupper på detailspørgsmål, hvor Aktiv Gruppen også er repræsenteret. Dette har resulteret i en innovativ måde at udarbejde lokalplanregulering på.

Status på lokalplanarbejdet er:

- Masterplan for området er politisk godkendt marts 2008
- Lokalplaner og kommuneplantillæg kører sideordnet og forventes godkendt løbende igennem 2009
- Udkast foreligger og behandles i arbejdsgrupperne

Når det fælles selskab starter egentlig kommerciel aktivitet og planlægningen er afsluttet, skal kommunen sælge sine aktier i det fælles selskab.

Det forventes, at de første parcelhusgrunde kan sættes til salg i slutningen af 2009, og at byggemodningen starter i foråret 2010.

Øvrige projekter:

Af øvrige udviklingsprojekter skal særligt nævnes følgende:

Med Dansk Folkeferie har Aktiv Gruppen et samarbejde om udviklingen af deres feriecentre. Salget af sommerhuse i detailsalg gik i 2008 i stå og resulterede kun i forholdsvis få salg, men herudover lykkedes det i 2008 at sælge Karrebæksminde Feriecenter samlet. Salgsstrategien er i det ændrede marked under revurdering, og detailsalget forventes at blive relanceret i 2009.

Marina Husene i Vordingborg vedrører 3 opførte punkthuse ned til lystbådehavnen, hvor der mangler salg af 8 lejligheder. Disse forventes solgt eller udlejet i 2009.

I Helsingørj ejes et centralt beliggende areal til opførelse af 130 boliger. Dette blev i foråret 2008 søgt solgt som ejerlejligheder, men blev pga. det dårlige marked trukket tilbage igen. Der arbejdes på en ændring af projektet og forhandles bl.a. om etablering af støttede boliger på en del af arealet.

I Troense på Tåsinge kan der opføres boliger på ca. 10.000 m² i tæt lav byggeri. Der arbejdes på, at dette i 2009 kan startes som udlejningsbyggeri, evt. sammen med en partner.

Herudover arbejdes der med arealer til parcelhusudstyknings bl.a. i Kerteminde – arealer, der ikke kræver store investeringer, før salg kan starte, og som derfor vurderes at kunne blive gode aktiver i det nuværende marked.

Arbejdet vil i 2009 blive koncentreret om disse opgaver samt i muligt omfang at sikre optioner, der har en lang løbetid og, som ikke på nuværende tidspunkt kræver likviditet.

I Norge

Justnes-halvøen

Aktiv Gruppen Norges primære aktiviteter i 2008 har bestået i udvikling af Justnes-halvøen, som er koncernens største igangværende projekt.

Tilbage i august 2007 blev de fysiske aktiviteter i området startet med anlæggelsen af den gennemgående vej ind i området. Der blev ryddet skov og bortsprængt klippeformationer med henblik på at få relativt plane grunde og brugbare vejforløb. Dette betyder, at der nu er etableret den gennemgående vej med belysning og gangarealer, ligesom fordelingsvejene ind til de første boligområder er etableret.

Tilbage i sommeren 2007 blev solgt af 51 villagrunde i det første byggefelt på Justnes-halvøen markedsført og solgt i løbet af et par måneder. I efteråret 2008 er der solgt et helt byggefelt med i alt 60 boligheder fordelt på rækkehuse og små lejlighedsblokke.

Endelig er der i slutningen af 2008 solgt et byggefelt til opførelse af 45 lejligheder til en entreprenør, hvilket dokumenterer, at det selv under finanskrisen er muligt at gennemføre salg af grunde og starte byggeaktiviteter i Kristiansand-området.

De salg, der hidtidig er gennemført, er alle sket til priser, der ligger over forventningerne, da projektet blev startet. Der er stadig intet, der tyder på, at prisniveauet er faldende, hvorfor vi også fremadrettet forventer at opnå salgspriser, der mindst opfylder salgsbudgetterne. Det skal bemærkes, at Kristiansand er et stort vækstområde, hvor der i øjeblikket sker en nettotilflytning på ca. 1.000 personer om året. Set i lyset af byens størrelse med ca. 70.000 indbyggere, viser det et stærkt vækstområde, hvor der skabes mange nye arbejdspladser indenfor bl.a. olie- og solcelleindustrien.

Efter at de 51 parcelhusgrunde er blevet overleveret omkring 1. november 2008, og der starter byggeri herpå af de individuelle købere, forventes det muligt at starte rækkehusbyggeri op i eget regi – omend det bliver i mindre etaper til at starte med.

Øvrige projekter:

Aktiv Gruppen Norge har desuden i det forløbne år afsluttet byggeri af 24 lejligheder i Korshamn Rorbuer, der alle var solgt på forhånd, ligesom 1. etape, bestående af 10 lejligheder ud af i alt 21 i et byggeri i Havane Park, er blevet færdigt.

Sammen med 2 partnere arbejdes der med udvikling og salg af 130-150 lejligheder/hytter i skiområdet ved Hovden. Projektet ejes af et konsortium, hvor AGN har en ejerandel på 33,3 %. Projektet har været revurderet og vil i 2009 blive relanceret, idet salg formentlig vil starte med de fritliggende hytter og rækkehuse, mens lejlighederne vil følge på et senere tidspunkt.

Herudover er flere mindre projekter med parcelhusgrunde i gang, hvor der forventes en rolig udvikling gennem 2009, med enkelte solgte grunde.

I det kommende år vil den primære aktivitet være koncentreret om fortsat udvikling af Justnes-halvøen samt om starten af Hovden-projektet med salg og opførelse af skihytter. Herudover forsøges i det ændrede marked at skaffe optioner, der har en rimelig lang løbetid, for at sikre en god markedsposition for fremtiden.

IT porteføljeselskaber

Gennem samarbejdet med IVS A/S ejer Selskabet aktieposter i selskaberne LH Comlog A/S, Hymite A/S og Scalado AB. De tre porteføljeselskaber har alle i den forløbne del af året udviklet sig i overensstemmelse med Selskabets forventninger.

Risikofaktorer

Ejendomsaktivitet:

Selskabet ejer investeringsejendomme til en bruttoværdi på ca. 231 mio. kr. væsentligst bestående af erhvervsejendomme. Ejendomme er optaget til nuværende markedspris, men skal efterfølgende hvert år værdiansættes til markedsværdi. Markedsværdien er afhængig af en række faktorer herunder bl.a. lejeniveau, vedligeholdelsesstand, beliggenhed, renteniveau, den generelle økonomiske situation og skatte- og afgiftsforhold.

Selskabet vil have almindelig drift af disse ejendomme, som bliver lejet helt eller delvist ud. Denne aktivitet er også afhængig af de ovennævnte faktorer og vil også påvirkes af disse. Selskabet er også eksponeret overfor tomme lejemål eller af lejere, der af forskellige årsager bliver ude af stand til at betale lejen.

Udviklingsprojekter:

Selskabets portefølje består af en mindre del af opførte og endnu ikke solgte ejendomme, af projekter med godkendt plangrundlag, og af projekter, der er inde i planlægningsfasen, og som over en årrække kan realiseres. Herudover har selskaberne indenfor koncernen tidligere afsluttet en række projekter.

De i behold værende selskaber driver aktivitet i hele Danmark og i den sydlige del af Norge med centrum i Kristiansand. Selskaberne driver primært forretning indenfor udvikling af helårsboliger og fritidshuse, men er også i gang med udvikling af erhvervsprojekter.

Værdien af porteføljen kan påvirkes af udviklingen i markedet for salg af privat- og feriebolig i Danmark og Norge, hvilket bl.a. kan påvirkes af renteutviklingen på boliglån. En del af projekterne kræver desuden finansiering af grundkøb og opførelsesudgifter, hvilket vil være afhængig af det til enhver tid værende finansielle marked.

De nævnte forhold kan påvirke Olicoms finansielle position i såvel negativ som positiv retning.

Finansierings- og likviditetsforhold:

Selskabets aktiviteter består af ejendomsinvestering og udvikling af ejendomsprojekter, hvilket medfører, at Selskabet er eksponeret overfor både en finansierings- og en likviditetsrisiko. Ejendomsinvestering/-udvikling er en finansieringstung aktivitet, hvorfor Selskabet er påvirket af finansmarkedets lånemuligheder. I tider med vanskelige betingelser på lånemarkederne påvirkes Selskabets aktiviteter naturligvis heraf. Selskabet forsøger i disse situationer, at mindske de negative konsekvenser ved dels at tilpasse de igangsatte projekter til disse markedskonditioner og dels ved at forlænge eller udsætte gennemførelsen af projekter.

Selskabet er som normalt for branchen finansieret ved kortfristede lån fra kreditinstitutter og således afhængig af, at disse ikke opsiges indenfor den planlagte tidshorisont for projektet, i hvilken de realiserede salgssindtægter er planlagt til at afvikle de pågældende underliggende lån.

Selskabet oplevede gennem året, at det blev betydeligt vanskeligere og dyrere at opnå finansiering til projekter og ejendomsinvestering. Samtidig erfarede Selskabet i takt med omverdenens og kreditinstitutternes fokus på engagementer inden for ejendomsinvestering/-udvikling, at kreditinstitutterne generelt ønskede at nedbringe deres eksponering overfor ejendomssektoren.

Selskabet har i 2008 været i dialog med et kreditinstitut, som ekstraordinært ønskede langfristede lån nedbragt. Olicom har opfyldt alle forpligtelserne på disse engagementer, hvorfor Selskabet fortolker bankens ageren, som et overordnet ønske fra bankens side om at nedbringe eksponering over for ejendomsbranchen. Selskabet bestrider overfor banken, at der er juridisk belæg for nedbringelsen af lånene.

Herudover har Selskabet haft og har stadig en dialog med en af Aktiv Gruppens banker, Roskilde Bank, der endnu ikke har gennemført de transaktioner, der var aftalt med banken og handelens parter, da Selskabet den 30/6-2008 købte Aktiv Gruppen koncernen. Dette betyder for det første, at der stadig resterer at blive annulleret kautioner fra Aktiv Gruppen Holding A/S overfor flere selskaber, der ikke var en del af overdragelsen til Selskabet – kautioner, som ifølge aftalerne skulle slettes i forbindelse med handelens gennemførelse. For det andet fastholder Selskabet banken på et tilsagn om, at deres lån til Aktiv Gruppen koncernen kun kan opsiges i henhold til det aftalte ved handelens indgåelse. Dette tilsagn er der ikke enighed om mellem parterne, og banken har opsagt visse lån, hvilket Selskabet har bestridt berettigelsen af. Det kan ikke udelukkes, at disse forhold, der er i strid med de indgåede aftaler, vil medføre tab for Selskabet, der i så fald efterfølgende vil blive søgt erstattet.

Regnskabskommentarer

Resultat af primær drift

Resultatet af Selskabets ordinære primære drift var negativt med 47.318 t.kr. mod et positivt resultat i 2007 på 7.218 t.kr. (Castor Holding). Der er i året foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme og nedskrivning af goodwill samt ekstraordinær nedskrivning på tilgodehavender med i alt 59.902 t.kr., og reguleres der for disse er der tale om et positivt resultat på 12.584 t.kr. mod 7.377 t.kr. i 2007. Beløbene er ikke direkte sammenlignelige, idet der i 2008 er ændret væsentligt i koncernstrukturen, som omtalt tidligere i denne meddelelse.

Selskabet har valgt at nedskrive ca. 20 mio. kr. på et mellemværende med ADR Nr. 1904 ApS. Mellemværendet er fremkommet i forbindelse med, at et ejendoms køb, der blev foretaget i oktober 2007, mellem ADR Nr. 1904 ApS og et af de i marts 2008 apportindskudte selskaber, blev tilbageført, idet de anførte købsbetingelser ikke kunne opfyldes, især pga. finansieringsforhold i relation til konkursramt bank. Herudover har selskabet hensat knap 3 mio. kr. til imødegåelse af tab på andre tilgodehavender.

Finansielle poster

Selskabet havde i 2008 en nettofinansieringsudgift på 19.932 t.kr. kr. mod 6.804 kr. året før (Castor Holding). Dette skal ses i sammenhæng med den betydelige ændring af koncernen, der er foretaget gennem året.

Skat af årets resultat

Årets resultat udløser ikke aktuel skat, men alene regulering af udskudt skat.

Årets resultat

For 2008 blev Selskabets nettoresultat et underskud på 53.731 t.kr. mod et underskud sidste år på 987 t.kr., hvilken udvikling især kan tilskrives ovennævnte værdireguleringer og nedskrivninger.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består i al væsentlighed af investeringsejendomme, som blev apportindskudt i marts 2008. I perioden fra marts til ultimo 2008 har der alene været ovennævnte bevægelse vedrørende tilbageførsel af tidligere foretaget ejendoms køb samt frasalg af nogle mindre ejendomme.

Igangværende arbejder består især af anskaffede grundstykker og udført infrastruktur på disse samt vurderet projektværdi i forbindelse med købet af Aktiv Gruppen.

Finansielle anlægsaktiver består af Kapitalandele i porteføljevirkksomheder, som er uændret i forhold til 2007. Der har ikke været grund til værdiregulering af disse investeringer.

Likvider

Ultimo 2008 udgjorde de likvide beholdninger 22.826 t.kr. mod 21 t.kr. sidste år (Castor Holding).

Egenkapital

Selskabets egenkapital var ved udgangen af 2008 243.294 t.kr. Tilgangen på egenkapitalen består væsentligst af kapitalforhøjelse i forbindelse med apportindskuddet i marts 2008, den umiddelbart efterfølgende kapitalforhøjelse samt kapitalforhøjelsen i juli 2008 i forbindelse med købet af Aktiv Gruppen. Som afgang på egenkapitalen er det især årets resultat, der er den væsentligste post.

Forventninger til 2009

Selskabet har siden indskuddet af investeringsejendomme i marts måned ændret status fra et venture selskab til et ejendomsselskab. Selskabet forøgede forretningsomfanget den 30. juni 2008 i forbindelse med overtagelsen af Aktiv Gruppen. I tiden fra denne overtagelse og op til nu har ejendomsmarkedet udviklet sig mere negativt end forventet, hvilket er en konsekvens af den i perioden forværrede kredit- og likviditetskrise. Herudover er det tillige vanskeligt at vurdere, hvorledes krisen vil udvikle sig, og hvilke konsekvenser det vil få på udviklingsaktiviteterne og selskabets låneforhold. Selskabet er i løbende tæt dialog med finansieringskilder for at forsøge at fastholde faciliteterne. Da disse usikkerheder har væsentlig indflydelse på selskabets fremtidige resultat, vil det ikke være muligt at give et nogenlunde rimeligt niveau af selskabets forventede resultat for 2009.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt Årsregnskabsmeddelelsen for 2008 for Olicom A/S.

Årsregnskabsmeddelelsen er urevideret og aflagt i overensstemmelse med IFRS som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabsmeddelelsen under de oplyste forudsætninger giver et retvisende billede af Olicom A/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2008 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1.1. – 31.12.2008.

Udbytte

Det foreslås, at der ikke bliver udbetalt udbytte for 2008.

Årsregnskab

Selskabets danske årsrapport forventes at foreligge den 22. april 2009. Denne årsregnskabsmeddelelse og årsrapporten vil blive tilgængelig på Olicoms web adresse: www.olicom.com.

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling i Olicom A/S afholdes hos advokatfirmaet Philip & Partnere, Vognmagergade 7, København, onsdag den 29. april 2009 kl. 10.00.

Bilag

Resultatopgørelse, balance, specifikation af egenkapitalens udvikling, pengestrømsopgørelse samt note vedr. køb af virksomhed for koncernen er vedlagt som bilag.

Udsagn om fremtiden

Denne pressemeddelelse indeholder udsagn om fremtiden, der er underkastet risici og usikkerhed, som kan medføre, at de faktiske resultater afviger fra de forudsatte resultater.

Frederiksberg, den 31. marts 2009

Bestyrelsen

Om Olicom

Yderligere information kan findes på websiden www.olicom.com.

For yderligere information kontakt venligst adm. dir. Per Brøndum Andersen, tel. +45 4527 0000 eller e-mail pba@olicom.com.

Bilag – Resumeret koncernregnskab for Olicom A/S

Resultatopgørelse (urevideret)

(i DKK 1.000 undtagen beløb pr. aktie)	1. januar - 31. december	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Omsætning udviklingsaktiviteter	61.282	-
Vareforbrug udviklingsprojekter	-44.622	-
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	18.505	13.602
Værdiregulering af porteføljeinvesteringer	0	0
Bruttoresultat	35.165	13.602
Andre driftsindtægter	754	2.365
Andre eksterne omkostninger	-16.814	-6.558
Personaleomkostninger	-6.521	-2.032
Resultat af primær drift før værdireguleringer	12.584	7.377
Værdiregulering ejendomme	-20.000	139
Værdiregulering goodwill	-16.947	0
Hensættelse til forventede tab på fordringer.	-22.955	-298
Resultat af primær drift før renter	-47.318	7.218
Finansieringsindtægter	9.070	967
Finansieringsudgifter	-29.002	-7.771
Ordinært resultat før skat	-67.250	414
Skat af årets resultat	13.519	-1.401
<u>Årets resultat</u>	<u>-53.731</u>	<u>-987</u>
Resultat pr. aktie	-0,07	-0,06
Vægtet gennemsnitligt antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	805.106	17.366

Bilag – Resumeret koncernregnskab for Olicom A/S (fortsat)
Balance (urevideret)

(i DKK 1.000)	31. december 2008 (urevideret)	31. december 2007 (revideret)
AKTIVER		
Goodwill	0	-
Immaterielle anlægsaktiver	0	-
Investeringsejendomme	231.488	266.455
Øvrige materielle anlægsaktiver	636	7
Materielle anlægsaktiver	232.124	266.462
Kapitalandele i porteføljevirkksomheder	24.310	-
Kapitalandele i associerede virksomheder	798	-
Øvrige finansielle anlægsaktiver	0	-
Finansielle anlægsaktiver	25.108	-
Anlægsaktiver	257.232	266.462
Igangværende arbejder	429.479	-
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.746	2.226
Tilgodehavender hos porteføljevirkksomheder	0	-
Andre tilgodehavender	4.224	21.935
Udskudt skat	10.883	-
Kortfristede aktiver	497.332	24.161
Likvide beholdninger	22.826	21
AKTIVER I ALT	<u>777.390</u>	<u>290.644</u>

Bilag – Resumeret koncernregnskab for Olicom A/S (fortsat)

Balance (urevideret)

(i DKK 1.000)

	31. december 2008 <u>(urevideret)</u>	31. december 2007 <u>(revideret)</u>
PASSIVER		
Koncernens egenkapital	243.294	-
Minoritetsandel	0	
Egenkapital	243.294	94.994
Hensættelse til udskudt skat	24.547	22.500
Øvrige hensættelser	0	
Hensættelser	24.547	22.500
Prioritetsgæld	130.762	97.464
Anden langfristet gæld	0	30.000
Langfristede gældsforpligtelser	130.762	127.464
Pengekreditorer	0	0
Pengeinstitutter	304.241	29.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld	74.546	16.292
Kortfristede gældsforpligtelser	378.787	45.686
<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>777.390</u>	<u>290.644</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE (urevideret)

(i DKK 1.000)

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat og andre reserver	I alt
Saldo pr. 1. Januar 2007	25.000	0	61.166	86.166
Kapitalforhøjelse	3.000	7.000		10.000
Transaktioner vedrørende ejere	3.000	7.000	61.166	10.000
Valutakursregulering udenlandske enheder			-185	-185
Årets resultat 2007			-987	-987
Totalindkomst	0	0	-1.172	-1.172
Saldo pr. 1. januar 2008	28.000	7.000	59.994	94.994
Årets resultat			-53.729	-53.729
Valutakursregulering udenlandske enheder m.m.			-2.766	-2.766
Totalindkomst	0	0	-56.495	-56.495
Ændring overtagende enhed	67.000		-67.000	0
Kapitalforhøjelse, april	70.378			70.378
Gældskonvertering	3.962			3.962
Apportindskud, Nygade	5.000		1.079	6.079
Apportindskud, Olicom	4.341			4.341
Apportindskud, gældskonvertering	28.327			28.327
Kapitalforhøjelse, juli	88.972	10.674		99.646
Emissionsomkostninger			-7.938	-7.938
Transaktioner vedrørende ejere	267.980	10.674	-73.859	204.795
Saldo pr. 31. december 2008	295.980	17.674	-70.360	243.294

Pengestrømsopgørelse (urevideret)

(i DKK 1.000)

	1. januar - 31. december	
	2008	2007
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat før renter, skat og værdireguleringer	12.584	7.377
Ændring i driftskapital	-11.076	-12.971
Pengestrømme fra drift før renter	1.508	-5.594
Kontante renteindbetalinger	9.070	967
Kontante renteudbetalinger	-27.367	-7.771
Pengestrømme fra ordinær drift	-16.789	-12.398
Betalt skat	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-16.789	-12.398
Køb af virksomheder	-135.968	-
Køb af materielle aktiver	0	-49.459
Salg af materielle aktiver	7.995	4.937
Betalt skyldige projektkostninger ved køb af virksomhed	-95.000	-
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-222.973	-44.522
Indbetaling ved udstedelse og salg af egne aktier	202.832	
Indbetaling ved optagelse af lån	63.165	64.975
Udbetaling ved tilbagebetaling af lån	-3.430	-25.567
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	262.567	39.408
Ændring i likvider	22.805	-17.512
Likvider 1. januar	21	17.533
<u>Likvider 31. december</u>	<u>22.826</u>	<u>21</u>

Selskabets pengestrøm har i perioden været betydelig påvirket af nedbringelse af skyldige investeringer vedr. projekter fra købet af Aktiv Gruppen. Disse beløb vil i de kommende perioder være væsentlig lavere. Beløb fra køb af virksomheder har været påvirket af købet af selskaberne Aktiv Gruppen samt Nygade/Olicom. Købet af virksomhederne blev finansieret ved kapitalforhøjelser og optagelse af lån. Tallene for 2007 vedrører alene Castor Holding.

Bilag – note (urevideret)

Køb af virksomhed – Olicom og Nygade 29-39, Ikast

(i DKK 1.000)

	<u>Regnskabsmæssig værdi forud for akkvisitionen</u>	<u>Dagsværdi ved anskaffelsen</u>
Immaterielle anlægsaktiver	-	-
Materielle anlægsaktiver	33.756	33.756
Finansielle anlægsaktiver	24.245	24.245
Igangværende arbejder	-	-
Tilgodehavender	1.651	1.651
Tilgodehavender hos porteføljevirksoheder	8.435	8.435
Udskudt skat	-	-
Likvide beholdninger	76	76
Hensættelse til udskudt skat	-3.146	-3.146
Øvrige hensættelser	-	-
Langfristede gældsforpligtelser	-23.895	-23.895
Pengeinstitutter	-13.557	-13.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld	<u>-7.728</u>	<u>-7.728</u>
Nettoaktiver	<u>19.837</u>	19.837
Minoritetsinteresser		-
Egenkapital, Olicoms andel		19.837
Goodwill		<u>16.947</u>
		36.784
Likvide beholdninger, overtaget		<u>-76</u>
Likviditetsforbrug, netto		<u>36.708</u>

De tilkøbte virksomheder er følgende:

<u>Navn</u>	<u>Andel</u>	<u>Købsdato</u>	<u>Hovedaktivitet</u>
Olicom A/S*	100%	12/03/2008	Ejendomsselskab
Nygade 29-39, Ikast ApS	100%	12/03/2008	Ejendomsselskab

*) Olicom er overtaget ved en omvendt virksomhedsovertagelse

Bilag – note (urevideret)

Køb af virksomhed – Aktiv Gruppen

(i DKK 1.000)

	<u>Regnskabsmæssig værdi forud for akkvisitionen</u>	<u>Dagsværdi ved anskaffelsen</u>
Immaterielle anlægsaktiver	-	-
Materielle anlægsaktiver	5.775	976
Finansielle anlægsaktiver	50.112	749
Igangværende arbejder	631.134	435.855
Tilgodehavender	71.053	35.436
Tilgodehavender hos porteføljevirkomheder	-	-
Udskudt skat	9.328	2.364
Likvide beholdninger	46.269	6.339
Hensættelse til udskudt skat	-16	-4.566
Øvrige hensættelser	-18.417	-
Langfristede gældsforpligtelser	-86.212	-5.587
Pengeinstitutter	-393.961	-206.526
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld	<u>-168.449</u>	<u>-161.364</u>
Nettoaktiver	<u>146.616</u>	103.676
Minoritetsinteresser		<u>0</u>
Egenkapital, Olicoms andel		103.676
Goodwill		<u>0</u>
		103.676
Øvrig regulering		1.923
Likvide beholdninger, overtaget		<u>-6.339</u>
Likviditetsforbrug, netto		<u>99.260</u>

Værdierne forud for akkvisitionen indeholder værdier, som Selskabet ikke fik kontrol over jf. nærmere omtale i beretningen.

De tilkøbte virksomheder er følgende:

<u>Navn</u>	<u>Andel</u>	<u>Købsdato*</u>	<u>Hovedaktivitet</u>
Aktivgruppen Holding A/S	100%	30/06/2008	Ejendomsselskab
Real Ejendomme A/S	100%	30/06/2008	Ejendomsselskab
Aktiv Gruppen Norge AS	100%	30/06/2008	Ejendomsselskab

*Visse selskaber er der først opnået kontrol med i november jf. nærmere omtale herom i beretningen.

Bilag – note

Reguleringen for goodwill i opgørelsen vedrørende overtagelsen af Olicom i marts 2008 er opgjort som forskellen mellem koncernens kostpris for Olicom og værdien af de identificerbare nettoaktiver i Selskabet. Denne goodwill er afskrevet i regnskabet.

Det estimerede resultat for perioden januar-juni 2008, såfremt akkvisitionerne var gennemført 1. januar 2008, er ikke opgjort, idet selve handelen medførte betydelige ændringer i omfang og kapitalisering i de overtagne selskaber.