

OLICOM A/S

Europaplads 16, 3, DK-8000 Århus C

CVR-nr. 76 80 00 14

ÅRSRAPPORT FOR 2009

25. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
PÅTEGNINGER.....	3
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
LEDELSESBERETNING.....	6
Selskabsoplysninger.....	6
Bestyrelse og direktion.....	7
Idégrundlag og mål koncernen.....	8
Året i hovedtræk koncernen.....	9
Koncernoversigt.....	11
Hoved- og nøgletal koncernen.....	12
Beretning koncernen.....	13
Redegørelse for virksomhedsledelse.....	25
Aktionærinformation.....	27
Regnskabsberetning koncernen.....	29
Året i hovedtræk moderselskabet.....	30
Beretning moderselskabet.....	30
Regnskabsberetning moderselskabet.....	31
ÅRS- OG KONCERNREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER.....	32
Anvendt regnskabspraksis.....	32
Koncernens resultatopgørelse.....	39
Koncernens balance.....	40
Koncernens egenkapitalopgørelse.....	42
Koncernens pengestrømsopgørelse.....	43
Koncernens noter.....	44
Moderselskabets resultatopgørelse.....	57
Moderselskabets balance.....	58
Moderselskabets egenkapitalopgørelse.....	60
Moderselskabets pengestrømsopgørelse.....	61
Moderselskabets noter.....	62

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Olicom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme samt resultatet.

Ledelsens beretning giver endvidere et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiviteter samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 31. marts 2010

Direktionen:

Per Brøndum Andersen
Adm. direktør

Bestyrelsen:

Eric Korre Horten
Formand

Michael Secher

Kren Erik Nielsen

Godkendt på generalforsamlingen, den 29. april 2010

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærene i Olicom A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Olicom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, aktiver, passiver, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsesberetningen, der ikke er omfattet af revisionen, udarbejdes ligeledes efter danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflægelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Bortset fra de forhold, som er anført i nedenstående afsnit, er det vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold, fortsat drift

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter ikke opsiges. Da en af selskabets største bankforbindelse, Capinordic, er under afvikling, er der væsentlig risiko for, at selskabet bliver mødt med krav om afvikling af de væsentlige kreditfaciliteter med denne bank. Forhandlinger om opnåelse af anden finansiering er igangværende, men indtil videre endt uden resultat. Det er ligeledes en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet sælger en række projekter og ejendomme i regnskabsåret 2010, for derved at have tilstrækkelig finansiering til driften og de nødvendige investeringer i de næste 12 måneder. Forholdene indebærer, at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Som følge af ovenstående forhold, tager vi forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Årsrapporten burde efter vores opfattelse være aflagt efter realisationsprincippet, hvilket efter vores skøn ville reducere resultat og egenkapital væsentligt.

Forbehold, Aktiv Gruppen

Olicom erhvervede i regnskabsåret 2008 Aktiv Gruppen, hvis bankforbindelser, Roskilde Bank, i forbindelse med Olicoms køb af Aktiv Gruppen havde afgivet tilsagn om fortsatte kreditfaciliteter til gennemførelse af en række igangværende projekter. Da banken kom under afvikling, blev Olicom i stedet mødt med krav om afvikling af disse kreditfaciliteter. Derfor overtog Olicom og indregnede i koncern- og årsregnskabet i november 2008 kun de datterselskaber i Aktiv Gruppen, som banken ikke havde finansieret og som dermed var under kontrol af Olicom. De øvrige selskaber blev udeholdt af regnskaberne og blev i maj 2009 taget under konkursbehandling. Konsekvenserne af denne overtagelse er ikke tiltrådt af banken eller af kurator for de nu konkursramte selskaber. Som følge af usikkerheden for, at banken eller

kurator vil stille krav mod Olicom, eller kurator anfægter overdragelserne som omstødelig, tager vi forbehold for de økonomiske konsekvenser i forbindelse med anførte overtagelse af selskaber.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet, som følge af det i forbeholdene anførte, ikke giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Supplerende oplysninger, salg af AGH Norge

Selskabet har frasolgt AGH Norge aktiviteten med regnskabsmæssig virkning fra 1. december 2009, hvilket salg er indarbejdet i årsrapporten. I forbindelse med salget havde køberen af AGH Norge deponeret den kontante udbetaling hos selskabets bankforbindelse, der efterfølgende er kommet under afvikling. Som det er anført i ledelsesberetningen er den deponerede udbetaling tilbagebetalt til køberen, der endnu ikke har bekræftet, at handlen stadigvæk gennemføres. Der hersker derved betydelig usikkerhed om salget gennemføres, hvorved der også er betydelig usikkerhed om den regnskabsmæssige behandling af salget af AGH Norge.

Supplerende oplysninger, afregning af offentlige afgifter

Selskabet har i strid med lovgivningens krav ikke konsekvent afregnet moms, A-skat og afgifter indenfor givne tidsfrister, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 31. marts 2010

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor

Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn, adresse og stiftelsesdato

Olicom A/S
Europaplads 16, 3. sal
DK-8000 Århus C

Telefon: (+45) 45 27 00 00

Telefax: (+45) 70 26 66 05

Hjemmeside: www.olicom.com

E-mail: info@olicom.com

Olicom A/S blev stiftet den 12. december 1984.

Hjemsted

Olicom A/S' hjemsted er Århus kommune.

Registrering

Olicom A/S er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen under CVR-nr. 76 80 00 14.

Regnskabsår

Olicom A/S' regnskabsår er kalenderåret.

Revisorer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. april 2010, kl. 10.00 hos Philip Advokatfirma, Vognmagergade 7, 1120 København K.

BESTYRELSE OG DIREKTION

Bestyrelse:

Eric Korre Horten (56 år), formand

Formand for bestyrelsen for Sense A/S, PLH arkitekter A/S og Olicom A/S samt medlem af bestyrelsen for Candor Kemiske A/S, Cousin Corp. ApS, Vesterbrogade 90 ApS, Grundstenen A/S, Havnegade 2 B, Aarhus ApS, Malmøgade 4 ApS, Stockholmegade 41 ApS, Delta Care A/S, Delta New-Bizz A/S, Neohorm A/S samt Stoic A/S.

Michael Secher (44 år)

Medlem af direktionen i Realize Holding ApS og Realize ApS

Kren Erik Nielsen (48 år)

Bestyrelsesformand i Raaco International A/S og Comoto ApS samt bestyrelsesmedlem i Pharmavie Consult A/S, Sharecon A/S, Airport Terminal A ApS og Raaco Holding ApS. Tillige medlem af direktionen i HHK Invest ApS, Aument Invest ApS, Raaco Holding ApS, Kren Holding ApS samt dette selskabs datterselskaber.

Direktion:

Per Brøndum Andersen, adm. direktør

Medlem af direktion i ALPA ApS og medlem af bestyrelsen i Danish Ressource Company A/S.

IDÉGRUNDLAG OG MÅL OLICOM A/S

Idégrundlag

Olicom A/S ("Selskabets") vedtægtsmæssige formål blev i 2006 udvidet til at omfatte direkte eller indirekte investeringer i selskaber, ejendomme og andre formuegoder og finansielle instrumenter i Danmark og i udlandet.

Det er Selskabets hensigt at realisere en strategi om at opbygge et betydeligt ejendomsselskab, der arbejder bredt indenfor ejendomssegmentet, dvs. såvel investering i som udvikling af ejendomme.

Langsigtet målsætning

Det er Olicoms målsætning at skabe merværdi for Selskabets aktionærer på et konkurrencedygtigt niveau.

De vigtigste nøgletal, som det er målsætningen at realisere om nogle år, vil være resultatet før skat henholdsvis før og efter værdireguleringer i forhold til investeret kapital i segmentet for investeringsejendomme. Målsætningen for dette nøgletal er i niveauet 6-8% før værdireguleringer. Set over en længere tidshorizont er målsætningen for det gennemsnitlige nøgletal efter værdireguleringer i niveauet 10%. I udviklingssegmentet er målsætningen for Selskabet at realisere højere nøgletal for resultatet før skat i forhold til den investerede kapital, dvs. i niveauet 12-14%. Det skal dog tages i betragtning, at der i dette segment er en noget højere risiko og således større usikkerhed for opnåelsen af nøgletallet.

Kapitalstrukturen tilstræbes at være med en egenfinansiering i niveauet med 20-40%, mens resten planlægges lånefinansieret. Med hensyn til udbytte vil Selskabet ikke i den nærmeste fremtid udlodde frie reserver til aktionærerne, men foretage konsolidering. På længere sigt vil udbyttepolitikken blive revurderet, idet det også her er hensigten at følge markedspraksis for lignende selskaber.

For at sikre muligheden for at foretage kapitaludvidelser, hvis der opstår behov for dette, har bestyrelsen til generalforsamlingen bragt i forslag at aktiernes stykstørrelse nedsættes fra kr. 0,25 til kr. 0,05, da børskursen i øjeblikket ligger i dette niveau, og da der ikke kan udstedes aktier til en lavere værdi end kurs pari. Dette vil også kunne være med til at bidrage til at opnå selskabets langsigtede målsætning for finansiering.

ÅRET I HOVEDTRÆK KONCERNEN

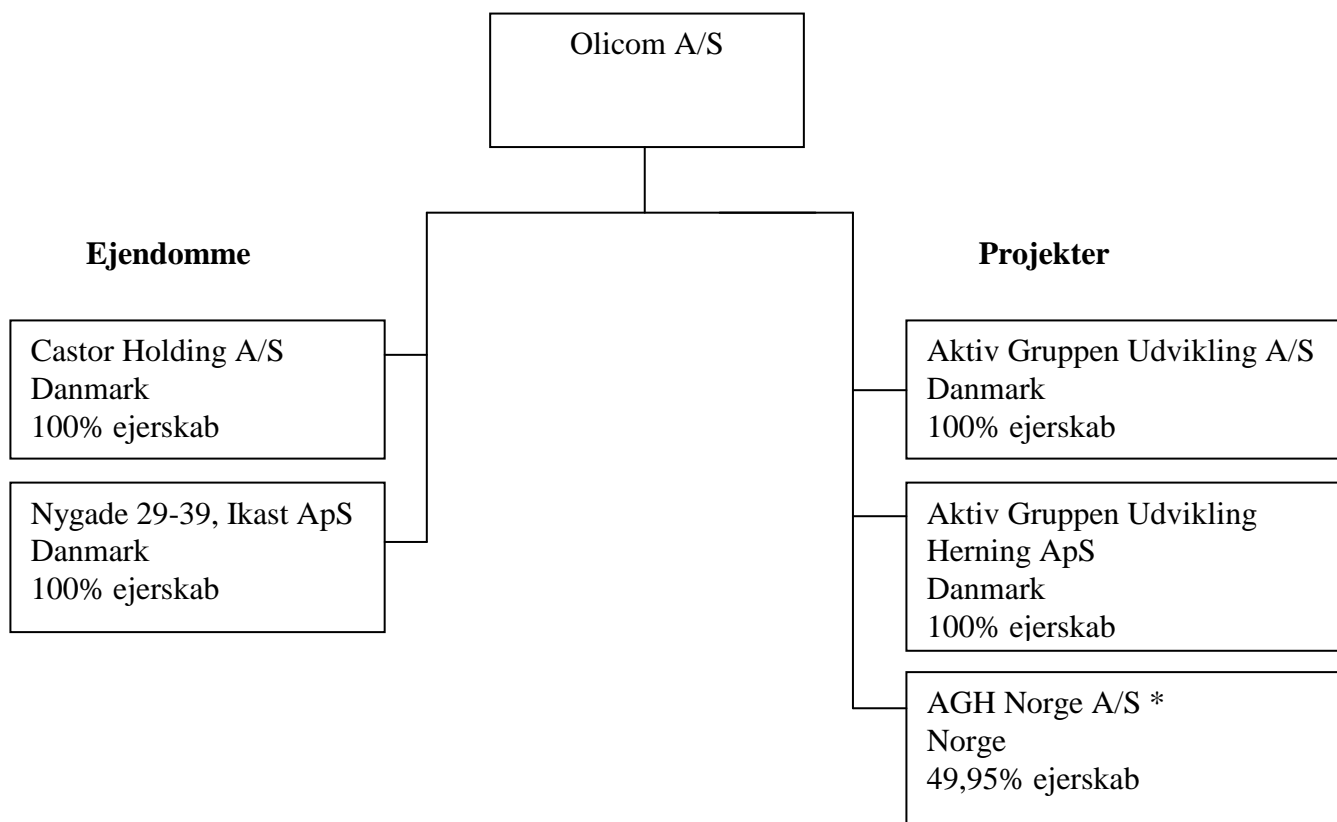
Årets resultat er negativt med 131,4 mio. kr., hvilket er meget utilfredsstillende, og skyldes primært salg af de norske aktiviteter og betydelige nedskrivninger på projekter samt ejendomme.

- Resultat af primær drift før værdireguleringer og renter udgør 14,4 mio. kr. (2008: 12,6 mio. kr.) og periodens resultat er negativt med 131,4 mio. kr. (2008: -53,7 mio. kr.).
- Omsætningen i projekterne har i 2009 været på 66,1 mio. kr. (2008 61,3 mio. kr.), og huslejeindtægterne på ejendommene var på 9,0 mio. kr. (2008 18,5 mio. kr.). I projekterne er der bl.a. solgt et større antal grunde til lejligheder og rækkehuse, samt enkelte villagrunde på Justnes-halvøen i Kristiansand, Norge, og der er i samarbejdet med Folkeferie, på Marielyst Feriecenter på Falster, solgt 60 sommerhuse.
- Egenkapitalen er i 2009 faldet fra 243,3 mio. kr. ved årets start til 106,2 mio. kr. ultimo året. Tilsvarende er selskabets balance nedbragt fra 777,4 mio. kr. til 465,1 mio. kr. ultimo 2009. Selskabet bestræber sig fortsat på at nedbringe balancen på ikke cash-flow genererende aktiviteter.
- Ejendomme er værdiansat til dagsværdi og projekter på basis af anskaffelsessummen med tillæg af værdiforøgende omkostninger. Ejendomme er i denne anledning nedskrevet med 21,9 mio. kr. og projekterne er nedskrevet med 104,9 mio. kr. inkl. regnskabsmæssigt tab ved salg af de norske aktiviteter.
- De norske aktiviteter blev solgt med virkning pr. 1.12.2009. Inden køber fik finansieringen endelig på plads, gik det finansierende pengeinstitut konkurs, hvilket medførte en nødvendig genforhandling af salgsaftalerne, der stadig ikke er afsluttet. Henset til parternes fortsatte drøftelser om salget ud fra en overtagelse 1/12-2009, er salget i i årsregnskabet forudsat gennemført.
- Selskabets likviditet har i slutningen af 2009 været og er ved starten af 2010 fortsat meget presset. På baggrund af det forventede salg af de norske aktiviteter ligesom andre projektsalg er i positiv dialog for at blive solgt, er der dog rimelige forventninger til, at der herefter vil være positiv likviditet året ud.
- Efter Capinordic Bank gik konkurs i februar 2010, og banken overgik til Finansiell Stabilitet A/S, har der været ført en række drøftelser med Finansieringsselskabet af 11/2 2010 A/S (selskabet som overtog Capinordic Bank) omkring vilkårene og løbetiden for Olicom's engagement, men en endelig aftale er ikke indgået herom på nuværende tidspunkt.
- Selskabets revisor har taget forbehold i revisionspåtegningen om Selskabet er en going concern. Dette har revisor især vurderet ud fra, at der er en væsentlig risiko for, at Selskabet bliver mødt med krav om afvikling af engagementet fra Finansieringsselskabet af 11/2 2010 A/S. Denne risiko har Selskabets ledelse også forholdt sig til, men begrundet i drøftelser med både Finansieringsselskabet af 11/2 2010 (jf. tidligere omtalt) samt igangværende drøftelser med eksterne investorer om eventuelt overtagelse af dette engagement, har ledelsen vurderet, at det vil være i Selskabets interesse at få afklaret disse forhold i nærmeste fremtid. Ledelsen har af disse årsager den opfattelse, at det vil være uforsvarligt ikke at aflægge regnskabet som en going concern.

- Finanskrisen og den efterfølgende recession og knaphed på finansieringer indenfor ejendomsbranchen, har reduceret efterspørgslen efter såvel boliger som erhvervsejendomme betragteligt. Dette har ligeledes vanskeliggjort finansieringstilsagn til Selskabets forretningsområder.
- Anpartsselskabet af 10. april 2006 (der ejer Selskabets IT-aktiviteter) blev i april 2009 solgt kontant for 10 mio. kr. Såfremt Anpartsselskabet kan videresælges til en højere pris inden udgangen af 2011, tilkommer der Selskabet en andel heraf.
- Som følge af Roskilde Banks konkurs og - på trods af aftaler om det modsatte - deres efterfølgende krav om afvikling af lån til flere projekter, gik Aktiv Gruppen Holding A/S og Real Ejendomme A/S i foråret 2009 konkurs. Dette var allerede indregnet i regnskabet for 2008. Olicom hæfter ikke for lån til disse selskaber.
- Resultatforventningerne til 2010 er ikke oplyst i årsregnskabsmeddelelsen, idet disse ikke på rimelig vis kan vurderes under de nuværende markedsbetingelser og tillige ikke er påkrævet.

KONCERNOVERSIGT

Ultimo 2009 var den overordnede beskrivelse af Olicom-koncernen som følger:



*: Selskabets datterselskaber er ikke konsolideret i årsregnskabet, jf. ledelsesberetningen, da de er indregnet som solgt pr. 1. december 2009.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Koncernregnskabs hoved- og nøgletal for 2006 - 2009 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2006 og 2007 vedrører den apportindskudte koncern "Castor Holding" jf. tidligere beskrivelse heraf. Koncernen er ændret væsentligt i 2008, hvorfor dette skal have in mente ved sammenligningen. Oversigten indeholder ikke tal for 2005, idet Castor Holding koncernen blev etableret i dette år og derfor ikke havde sammenlignelige forhold med nuværende aktiviteter.

Hovedtal (t.kr.):	2006	2007	2008	2009
RESULTATOPGØRELSE				
Omsætning udviklingsaktiviteter	-	-	61.282	66.054
Lejeindtægter	14.610	13.602	18.505	9.049
Resultat af primær drift før værdireguleringer	13.374	7.377	12.584	14.361
Værdireguleringer m.m.	25.460	-159	-59.902	-127.036
Resultat primær drift	38.834	7.218	-47.318	-112.675
Finansielle poster	-7.555	-6.804	-19.932	-30.976
Ordinært resultat før skat	31.279	414	-67.250	-143.651
Skat af årets resultat	-6.305	-1.401	13.519	12.285
Årets resultat	24.974	-987	-53.731	-131.366
BALANCE				
Anlægsaktiver	222.483	266.462	257.232	160.240
Kortfristede aktiver	16.592	24.161	497.332	302.759
Likvide beholdninger	17.533	21	22.826	2.063
Egenkapital ultimo	86.166	94.994	243.294	106.197
Hensættelser	22.052	22.500	24.547	10.244
Langfristede forpligtelser	67.311	127.464	130.762	161.295
Kortfristede forpligtelser	81.079	45.686	378.787	187.198
Balancesum	256.608	290.644	777.390	465.062
PENGESTRØM				
Driftsaktivitet	-3.640	-12.398	-16.789	-30.436
Investeringsaktivitet	-2.390	-44.522	-222.973	9.061
NØGLETAL				
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	4,96	5,47	0,21	0,09
Aktiekurs, ultimo (kr.)	3,60	2,51	0,03	0,04
Egenkapitalforrentning (%)	N/A	-1,09	-31,77	-75,18
Earnings Per Share (EPS) (kr.)	1,44	-0,06	-0,07	-0,11
Vægtet gennemsnitlig udestående aktier	17.366	17.366	805.106	1.183.921
Antal medarbejdere, ultimo	5	4	25	9

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

BERETNING OLICOM A/S KONCERNEN

Væsentlige hændelser i 2009 på koncernniveau

Som følge af Roskilde Banks konkurs i efteråret 2008, blev selskaberne Aktiv Gruppen Holding A/S og Real Ejendomme A/S erklæret konkurs i foråret 2009. Konkurserne påvirker ikke Olicom i 2009, da disse selskaber ikke indgik i Selskabets årsregnskab for 2008, og da Olicom ikke hæfter for disse selskabers lån.

I slutningen af 2008 etablerede Selskabet to nye datterselskaber, hvortil de fremadrettede aktiviteter, der ikke var involveret i Roskilde Bank, blev overdraget, og hvorfra disse aktiviteter nu fortsat udvikles.

Finanskrisen og den efterfølgende recession og knaphed på finansieringsmuligheder indenfor ejendomsbranchen, har reduceret efterspørgslen efter såvel boliger som erhvervsjendomme betragteligt. Dette har ligeledes vanskeliggjort finansieringstilsagn til Selskabets forretningsområder, hvorfor der ikke i 2009 er tilført Selskabet nye ejendomme eller projekter.

Selskabets likviditet har - bl.a. som følge af situationen i Capinordic Bank, hvor Capinordic Bank ikke kunne opfylde indgåede aftaler og efterfølgende gik konkurs - været meget presset i slutningen af 2009, hvilket fortsat er gældende primo 2010. På baggrund af et forventet salg af de norske aktiviteter og, at andre projektsalg også ser ud til at være nært forestående, forventes der herefter at være positiv likviditet året ud. Selskabet har dog også erfaret, at gennemførelse af projektsalg er blevet mere tidskrævende end normalt, hvilket medfører en senere frigivelse af deponeret likviditet. Dette medfører, at selskabet kan komme i en situation, hvor det vil være nødvendigt at få mellemfinansiering fra långivere.

Efter Capinordic Bank gik konkurs, og den tidligere bankforretning overgik til selskabet, Finansieringsselskabet af 11/2-2010 A/S, der ejes af Finansiell Stabilitet A/S, har der været ført en række drøftelser med Finansieringsselskabet vedr. en afklaring af afvikling af Selskabets gæld, men en endelig aftale er ikke indgået herom på nuværende tidspunkt.

De norske aktiviteter blev i slutningen af 2009 solgt med visse normale betingelser til en norsk investorgruppe, hvor bl.a. den daglige ledelse i selskaberne deltager, men da denne handel bl.a. var aftalt finansieret via lån i Capinordic Bank, og da disse endnu ikke var udbetalt på tidspunktet for bankens konkurs, er handelens endelige gennemførelse endnu ikke på plads, men der forhandles mellem de involverede parter om alternative finansieringsløsninger. I årsregnskabet er forudsat en gennemførelse af den aftalte handel, men afviger de endelige aftalevilkår fra de hidtidige aftaler, vil dette blive indregnet i regnskabet for 2010.

Selskabet flyttede ultimo 2009 administrationen fra København til Århus og har gennem året foretaget mulige og hensigtsmæssige reduktioner i omkostningerne, hvorunder medarbejderantallet er reduceret med 16 personer, heraf 6 i Norge. I forbindelse hermed er 2 regnskabsfunktioner reduceret til 1, hvilket i en periode har afstedkommet visse afstemningsproblemer med bl. a. offentlige afgifter, hvilket dog nu er kommet på plads igen.

Ejendomme

Selskabets lejeindtægter fra ejendomme er faldet fra 18,5 mio. kr. i 2008 til 9,0 mio. kr. i 2009. Dette kan især tilskrives afgang af Selskabets Hangar i Københavns lufthavn og en større lejers fraflytning fra ejendommen i Odense samt engangsbetaling i 2008 fra større lejers fraflytning i ejendommen i Randers.

På Selskabets ejendomme har udlejningssituationen gennem året været relativt stabil, idet der dog er sket enkelte nyudlejninger i forhold til ved årets start, således at den samlede lejeindtægt er øget gennem 2009.

På baggrund af det generelle prisfald på ejendomme gennem året, har Selskabet nedskrevet disse ejendomme med 21,9 mio. kr. Vurderingen er sket ud fra vurderet dagspris på ejendommene, ved en afhændelse i det nuværende marked i en ustresset situation.

De mindre ejendomme i porteføljen søges fortsat afhændet.

Ejendommen i Odense består nu af både en ejendomssdel (36 mio. kr.) og en projektdel (61 mio. kr.), hvorfor ejendommen er optaget under disse respektive poster i selskabets aktiver. I 2008 var ejendommen alene optaget som en ejendom til 136 mio. kr.

Porteføljen af investeringsejendomme kan beskrives som følger:

Kanalvej 150-154, Lumbyvej 11, 5000 Odense

Ejendommen er beliggende i den nordvestlige del af Odense by direkte ned til Odense kanal, et område, der forventes at gennemgå en stor udvikling gennem den nærmeste årrække. Området omkring Odense Havn vil gennemgå en forvandling fra en industrihavn til en ny, levende bydel. Kanalvej 150-154 ligger som udkantsområde til den indre havn, og det må forventes, at forvandlingen af havnen på sigt vil brede sig til dette område, der i slutningen af 2009 i den nye kommuneplan er beliggende i et område der kan bebygges med såvel bolig som kontorer, i form af højt og tæt byggeri.

Ejendommen består af et stort antal bygninger opført i perioden 1940-2002.



Ejendommen i Odense består nu af både en ejendomssdel (DKK 36 mio.) og en projektdel (DKK 61 mio.), hvorfor ejendommen er optaget under disse respektive poster i selskabets aktiver. I 2008 var ejendommen alene optaget som en ejendom til 136 mio. kr.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 udgjorde DKK 157,1 mio.

Ejendomsdelen består af 4 kontortårne af nyere dato på i alt 7.283 m² samt kælder på 768 m². Denne kontorbygning har været ledig siden medio 2008, men de 4 kontortårne forventes solgt i april 2010 med sædvanlige betingelser samlet for brutto kr. 38 mio.

Den øvrige del af ejendommen er projektdelen og den består af ca. 30 ejendomme på i alt 17.500 m² samt kælder på 2.154 m², som anvendes til produktion/lager.

Samtidig med vedtagelsen af den nye rammeplan, vedtog Odense Byråd, at der skal etableres en nordlig omfartsvej med en bro over Odense Kanal lige nord for denne ejendom. Broen forventes at

stå færdig 2013, og på denne baggrund vil attraktiviteten for ejendommen ganske sikkert øges de næste år.

Ejendommen er i dag bebygget med ca. 17.500 m² der tidligere har været finérfabrik med tilhørende kontorer. Disse lokaler har en tomgang på ca. 40% , og denne udlejning forventes forbedret i løbet af 2010, således at den kan bidrage positivt til driften, indtil der igen er et marked for at udvikle projekter af denne størrelse.

Ejendommen er optaget til en værdi på DKK 97,0 mio. kr. baseret på dagsværdi for kontortårnene på DKK 36,0 mio. kr., tillagt en beregnet arealpris på byggeretter på i alt ca. 60.000 m² på det resterende grundareal, der udgør DKK 61,0 mio.

Hadsundvej 164, 8900 Randers

Ejendommen er beliggende i den nordøstlige del af Randers by i et område, der er bærer præg af at være et gammelt kaserneområde.

Bygningsmassen er placeret ca. midt på grunden, og de udenom liggende friarealer er for størstedelens vedkommende udlagt til grønt område. Foran bygningerne er der et befæstet areal, der giver gode tilkørselsforhold til diverse lastbiler samt parkeringsforhold til ejendommens lejere.



Ejendommen er bygget i flere etaper og er primært placeret i tre grupper på grunden. Hovedbygningen er opført i 1957 med div. til- og ombygninger i perioden 1973-1987.

Bygningerne anvendes til lager og produktion og har et samlet erhvervsareal på 19.942 m². Der kan bygges yderligere ca. 15.000 m² erhvervsbygninger på grunden.

Ejendommen er udlejet til en samlet årlig leje på DKK 3,4 mio.

Offentlig ejendomsvurdering per 1/10 2008 udgjorde DKK 35,5 mio.

Ejendommen er optaget til en vurderet markedsværdi på DKK 32,0 mio. baseret på et startafkast på 7,5%.

Nygade 29-39, 7430 Ikast

Ejendommene er beliggende centralt i Ikast by tæt på jernbanen i et mindre område, der er udlagt til industrikvarter. På den anden side af Nygade er der boligkvarter. Området er kendetegnet ved tidligere at have været et aktivt industriområde.

Etagearealet er på i alt 18.431 m², medens grundarealet er på 27.984 m². Bygningerne er delvist udlejede til en leje p.a. på DKK 2,2 mio.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 udgjorde DKK 33,5 mio.

Ejendommen er optaget til en værdi på DKK 20,0 mio. baseret på et startafkast på 7,5%.

I starten af 2000 blev hele facaden til Nygade renoveret i meget flot arkitektonisk stil, hvilket har givet sig udslag i, at ejendommen er blevet kåret som byens flotteste ejendom i 2004. Hovedbygningen ligger midt for bygningsmassen og indeholder administrationsfløj.

Ejendommen består af 12 særskilte bygninger indrettet til fabrikation/ værksted og er opført i perioden 1954-1965 og væsentligt ombygget i perioden 1970-1997.



Hiort Lorenzens Vej 55-59B, 6100 Haderslev

Bygningen er opført i 1992 i mursten med tegtag. Ejendommen består af 4 ejerlejligheder med et samlet areal på 756 m². Ejendommen er udlejet til Aldi og en bodega med en samlet årlig leje på DKK 0,6 mio.

Ejendommen er erhvervet af Castor Holding A/S for DKK 9,5 mio. i 2007 og ansat til en værdi på DKK 7,5 mio. kr. baseret på en afkastberegning.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 udgjorde DKK 8,1 mio. kr.

Istedvej 2, 6330 Padborg

Bygningen er opført i 1989 som kombineret kontor- og lager. Kontorarealet udgør 603 m² og lageret 1.807 m² eller i alt 2.410 m².

Ejendommen er udlejet for DKK 0,2 mio. p.a., med en trappeleje der om 4 år ender i DKK 0,66 mio. kr. p.a. Trappelejen er aftalt, da lejer selv har moderniseret ejendommen.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 udgjorde DKK 9,4 mio. kr.

Ejendommen er optaget til en værdi på DKK 5,8 mio. kr. baseret på valuarvurdering.

Vandmestervej 18, 2630 Tåstrup

Ejendommen består af flere mindre huse, som er sammenbyggede. Bygningen er opført i 1981 med væsentlig til- og ombygning i 1991.

Det samlede grundareal udgør 1.570 m². Ejendommen anvendes til kontor og bolig, som har været udlejet til DKK 0,3 mio. kr., men ejendommen står pt. tom, da lejer gik konkurs i 2009.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 udgjorde DKK 2,8 mio. kr.

Ejendommen er ansat til en værdi på DKK 3,1 mio. kr. baseret på vurdering af lejeniveau og en afkastberegning.

Titangade 18, 2200 København N

Ejendommen er opført i 1938 med en væsentlig til og ombygning i 1990. Bebyggelsen er opført i mursten og halvdelen af ejendommen er i 2 etager. Erhvervsarealet udgør 952 m² samt kælder på 32 m².

Ejendommen er fuldt udlejet og lejeindtægten for 2009 udgør ca. DKK 0,5 mio. Værdiansættelsen er i afgørende grad påvirket af Københavns Kommunes tilbagekøbsret på grunden, som kan gøres gældende i 2020.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 udgjorde DKK 10,8 mio.

Ejendommen er ansat til en værdi på DKK 2,3 mio. baseret på en afkastberegning og førnævnte tilbagekøbsret.

Broby Sykehus, Sverige

Ejendommen, som tidligere har været anvendt som sygehus, er beliggende i Broby mellem Karlshamn og Kristiansstad i Skåne.

Bebyggelsen består af 21 bygninger med et samlet erhvervsareal på ca. 8.600 m².

Grundarealet udgør 510.424 m². Kun en mindre del af bygningerne er udlejet for ca. SEK 0,3 mio. kr., hvortil kommer indtægt fra skovhugst.

Ejendommen er ansat til en værdi på DKK 11,1 mio. kr. baseret på valuarvurdering.

Efterfølgende tabel udviser den oprindelige indskudspris fra marts 2008 og den pr. 31. december 2009 vurderede værdi, som er anvendt i årsregnskabet samt den i ejendommene eksisterende gæld til kreditinstitutter.

Ejendom*	Beliggende	Oprindelig indskudspris	Værdi i årsregnskabet	Gæld til kreditinstitut
Kanalvej 150-154	Odense	136,0	97,0	45,5
Hadsundvej 164	Randers	44,7	32,0	34,3
Nygade 29-39	Ikast	33,7	20,0	25,0
Hiort Lorenzens Vej	Haderslev	9,5	7,5	2,4
Istedvej 2	Padborg	9,1	5,8	8,5
Vandmestervej 18	Tåstrup	3,9	3,1	2,1
Titangade 18	København	2,5	2,3	2,7
Broby Sykehus	Broby, Sverige	15,0	11,1	0

* Alle beløb er i DKK mio.

Aktiv Gruppens projekter

Projekter

Projektporteføljen domineres værdimæssigt især af 2 store projekter i Danmark (Herning og Odense), mens det tredje store projekt, Justnes i Norge, forventes at være afhændet sammen med de andre norske aktiviteter. Herudover er der en del mindre projekter.

Selskabet værdiansætter projektporteføljen til kostpris med tillæg af medgåede projekt og byggeomkostninger. Projekter nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. På baggrund af det meget vanskelige marked for projektudvikling, har dette resulteret i en nedskrivning disse projekter med 104,5 mio. kr. inkl. tabet fra det forventede

salg af aktiviteterne i Norge. Vurderingen er sket ud fra vurderet forventet projektværdi, ved en afhændelse i det nuværende marked i en ustresset situation.

I Danmark

Herning

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 Udvikling Herning ApS 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 1. etape af projektet udgør:

- Anlæg af sø og udstykning af ca. 500 parcelhusgrunde ved Holing sø og på 2 øer i søen, hvoraf mange får direkte adgang til søen
- Etablering af infrastruktur indenfor området
- Etablering af internationalt golfcenter med 36 + 9 hullers golfbane
- Udstykning af ca. 525 parcelhusgrunde ved golfbanerne, således at boligområderne ligger direkte ud til golfbanerne
- Erhvervsudstyknig 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 samt enkelte boliger.

Lokalplanlægningen har gennem 2009 været forsinket væsentligt af forskellige offentlige myndigheders indsigelser mod de fremlagte udkast til Tillæg til Kommuneplaner og de 5 konkrete Lokalplanforslag. Der har gennem hele perioden været en god dialog med kommunen, og parterne har i fællesskab arbejdet konstruktivt frem mod at få de indkomne indsigelser løst, hvilket nu ser ud til at være lykkedes på tilfredsstillende vis.

Status på lokalplanarbejdet er herefter:

- Masterplan for området er politisk godkendt i marts 2008
- Lokalplaner og kommuneplantillæg udarbejdes sideordnet og lokalplaner for Sø og boliger ved søen, samt for erhvervsområdet, forventes godkendt i første halvår 2010, mens de for golf og boliger ved golfbanen forventes godkendt senest 1. halvår 2011.

Når det fælles selskab starter den egentlige kommercielle 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 2010, og at byggeplanlægningen starter primo 2011, men de endelige tidspunkter herfor er afhængige af flere forhold således, at disse muligvis ændres med op til ½ år.

Odense:

Kanalvej 150-154 i Odense er omtalt under Ejendomme.

Øvrige projekter:

Af øvrige udviklingsprojekter skal særligt nævnes følgende:

Aktiv Gruppens samarbejde med Folkeferie.dk om udviklingen af deres feriecentre er medio 2009 ændret, således at vi nu alene har ansvaret for Marielyst Feriecenter på Falster. På dette center er der i 2009 solgt 60 af de resterende 118 sommerhuse, og salget genoptages i april 2010, hvilket forventes at resultere i gode salg af de tilbageværende dele af feriecentret.

Marina Husene i Vordingborg vedrører 3 opførte punkthuse ned til lystbådehavnen, hvor der mangler salg af 8 lejligheder. Disse er under udlejning, og der forhandles samtidig om salg af disse. Gennemføres dette, er det hensigten at opføre yderligere 1 punkthus med 7 lejligheder, hvis finansiering heraf kan opnås. Der kan i alt opføres 3 blokke mere på grunden.

I Helsingørj ejes et centralt beliggende areal til opførelse af ca. 130 boliger. Der arbejdes på en ændring af projektet, og efter kommunens accept af at yde støtte til 75 almennyttige boliger på arealet, forhandles om et salg af arealet.

I Troense på Tåsinge kan der opføres boliger på ca. 10.000 m² i tæt lav byggeri. Der arbejdes på at bytte dette projekt helt eller delvist med udlejede beboelseslejligheder.

I Norge

Justnes-halvøen

Aktiv Gruppen Norges primære aktiviteter i 2009 har bestået i videreudvikling af Justnes-halvøen, som er et betydeligt igangværende projekt omfattende ca. 1.075 boligenheder.



Gennem de seneste år er infrastrukturen på og omkring halvøen udviklet væsentligt, herunder etableringen af en omfartsvej, hovedvej over halvøen, fordelingsveje på de enkelte byggefelter der er under salg og byggemodning af de samme dele - i alt investeringer på noget mere end kr. 100 mio.

Justnes fremstår i dag med gennemført byggemodning til byggeri af mere end 300 boligenheder, hvoraf der allerede er solgt mere end 200 boligenheder - alene i 2009 blev der solgt grunde til opførelse af mere end 100 boligenheder i form af lejligheder, rækkehuse og parcelhuse.

Justnes-halvøen vil gennem 2010 gennemgå en forandring fra et udviklingsområde til et boligområde. De første beboere flyttede ind i efteråret 2009, og inden udgangen af 2010 forventes mere end

50 familier at bo på halvøen. Børnehaven åbnede i december 2009, og skole for de større børn åbner i august 2010.

Øvrige projekter i Norge:

Aktiv Gruppen Norge har haft en ejerandel på 33,3 % af et projekt på Hovden, hvor der kan opføres skihytter og skilejligheder. Denne ejerandel er i 2009 solgt til en af de andre aktionærer.

Nøgletal projekter:

Efterfølgende opstillinger over udviklingsprojekterne vedrører faktapunkter for de enkelte projekter og angiver koncernens værdiansættelse af de nævnte projekter i årsregnskabet.

Herning:

I samarbejde med Herning Kommune planlægges et areal på 7-800 ha beliggende i umiddelbar tilknytning til Herning byudviklet. Det er i 2008 vedtaget at opføre et nyt hospital på et areal tæt ved.

Boligtype Antal	Parcelhusgrunde Etape 1: 945 stk. Etape 2 : ca. 1.000 stk
Erhverv	Kontor, lager og let produktion
Omfang	Ca. 220.000 m2 byggeret
Status	Lokalplan under udarbejdelse.
Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	DKK 94,0 mio. DKK 0,0 mio.

Marina I & II, Vordingborg :

Projekt Marina I & II vedrører luksuslejligheder placeret på Færggårdsvej i Vordingborg. Lejlighederne er placeret umiddelbart ud til vandet med udsigt over Vordingborg marina. Projektet er delt op i to faser hhv. Marina I & II.

Boligtype Antal Status Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	Lejligheder 50 23 er solgt (29 bygget) Maj 2007 DKK 12,0 mio. DKK 0,0 mio.
---	---



Færggårdsvej 114, Vordingborg:

I den gamle fritidshavn udvikles et område på 3.924 m2 til nye lejligheder.

Boligtype Antal Status Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	Lejligheder 26 Projekt under justering DKK 9,0 mio. DKK 12,0 mio.
---	---

Gribskov, Helsingør:

På Bymosevej og Frederiksborgvej centralt i byen Helsingør, beliggende godt 45 minutters biltur fra København, har koncernen en grund tæt på bymidten, der kan anvendes til lejligheder.

Boligtype	Lejligheder
Antal	Ca. 130
Status	Påregnes solgt som projekt
Indflytningsstart	
Værdi i årsregnskab	DKK 27,0 mio.
Gæld kreditinstitut	DKK 16,8 mio.



Krokushaven, Tønder:

I Krokushaven i Tønder på Fyn kan ialt opføres 73 boliger, rækkehuse og tæt/lav.

Boligtype	Rækkehuse og tæt/lav
Antal	Ca. 73
Status	Påregnes solgt som projekt alternativt grundsalg eller et mix
Indflytningsstart	
Værdi i årsregnskab	DKK 21,0 mio.
Gæld kreditinstitut	DKK 21,1 mio.



Blåvand:

Projektet vedrører 13 ferieboliger i Blåvand ca. 1 kilometer fra havet.

Boligtype	Ferieboliger
Antal	Ca. 13
Status	Forsøges solgt som projekt
Indflytningsstart	
Værdi i årsregnskab	DKK 4,5 mio.
Gæld kreditinstitut	DKK 4,5 mio.



Dansk Folkeferie:

Salg af Dansk Folkeferies center på Marielyst, Falster, hvor der i alt resterer 58 usolgte sommerhuse, idet der i 2009 er solgt 60 sommerhuse på feriecentret.

Boligtype	Sommerhuse
Antal	118, hvoraf 60 er solgt
Status	Under salg
Indflytningsstart	Nu
Værdi i årsregnskab	DKK 8,0 mio.
Gæld kreditinstitut	DKK 0,0 mio.

Projekter i Norge:

Justneshalvøen:

På Justneshalvøen ved Kristiansand i Norge etableres infrastruktur og lokalplaner til et bymæssigt kvarter med plads til 1.075 boliger, der forventes opført over en 10-15 årig periode. Projektet er langt det væsentligste og værdimæssigt mest betydningsfulde af projekterne i Norge

Boligtype	Parcelhus-, rækkehus- og lejlighedsgrunde
Antal	Ca. 1.075
Status	Infrastruktur næsten færdig, og der er solgt ca. 30% af grundene
Indflytningsstart	Fra nu af
Værdi i årsregnskab	DKK 0 mio. p.g.a. det er frasolgt pr. 01.12.09
Gæld kreditinstitut	Ca. DKK 140,0 mio. (overtages af køber)

IT porteføljeselskaber

Anpartsselskabet af 10. april 2006 (der gennem samarbejdet med IVS A/S ejer Selskabets IT-aktiviteter i selskabet Scalado AB) blev i april 2009 solgt kontant for 10 mio. kr. Såfremt Anpartsselskabet kan videresælges til en højere pris inden udgangen af 2011, tilkommer der Selskabet en andel heraf. Køber har indtil udgangen af 2010 en putoption og kan således levere selskabet tilbage til en pris af 10 mio. kr. plus renter.

Risikofaktorer

Ejendomme:

Selskabet ejer ejendomme til en bruttoværdi på ca. 117,6 mio. kr. væsentligst bestående af erhvervsjendomme. 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 flytter, eller bliver ude af stand til at betale lejen.

Projekter:

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.

Projekterne er beliggende i hele Danmark og i den sydlige del af Norge med centrum i Kristiansand - de norske aktiviteter er dog som tidligere anført anset som afhændede. 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.

Projektet i Herning foregår i et samarbejde med Herning Kommune, og indtil kommunens jord er indskudt i det fælles selskab, vil der fortsat være en politisk risiko for projektets endelige gennemførelse. Der forhandles for tiden om en revision af den oprindeligt aftalte model, dels da projektet er væsentlig udvidet gennem de 3 år projektet er pågået, og dels da vi ønsker projektet opdelt i flere faser end oprindeligt planlagt. Herudover foreligger der stadig ikke et godkendt plangrundlag, hvilket byrådet kan nægte helt indtil der foreligger endeligt vedtagne lokalplaner. Der består således en politisk risiko for projektets gennemførelse.

I november 2008 blev der overdraget selskaber og projekter fra Aktiv Gruppen Holding A/S og Real Ejendomme A/S til søsterselskabet Aktiv Gruppen Udvikling A/S. Dette skete på vilkår Selskabet mener svarer til værdien i fri handel, og der er ikke fremkommet krav om omstødelse eller lignende fra konkursboerne, men først når der er gået et år (medio maj 2010) efter konkursdekretens afsigelse, vides det, om der fremkommer omstødelsskrav, men det forventes som anført ikke.

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 salgsindtægter er planlagt til at afvikle de pågældende underliggende lån.

Selskabet oplevede fortsat gennem året, at det er meget vanskeligt og dyrt at opnå finansiering til projekter og ejendomsinvesteringer. 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.

Selskabets eneste bankforbindelse der ikke er direkte relateret til konkrete projekter/ejendomme, Capinordic Bank A/S, gik i starten af 2010 konkurs, hvilket giver en væsentlig usikkerhed om engagementet. Der er dog drøftelser med Finansieringsselskabet af 11/2-2010 A/S, der har overtaget aktiviteterne efter den konkursramte bank, og vi forventer på baggrund heraf ikke, at engagementet opsiges med kort varsel efter udløbet af den committede facilitet, som er gældende frem til 31.03.2010.

Bestyrelse og direktion

På selskabets ordinære generalforsamling d. 29. april 2009, fratrådte Kaj Egon Hansen, og til erstatning af ham, og som en udvidelse af bestyrelsen, blev valgt Michael Secher og Torben Hartz. Sidstnævnte fratrådte bestyrelsen d. 10. marts 2009, da han har startet egen ejendomsvirksomhed.

God selskabsledelse

Selskabets bestyrelse og direktion har gennemgået Anbefalingerne for god selskabsledelse udarbejdet af Københavns Fondsbørs' komité for god selskabsledelse fra 2005, der blev ændret d. 6. februar 2008 af Komitéen for god selskabsledelse.

Selskabet følger anbefalingerne på de områder, der på baggrund af Selskabets forretningsmæssige situation er vurderet relevante. Begrundet i Selskabets aktuelle forretningsmæssige omstilling og begrundet i Selskabets størrelse, følger Selskabet for tiden ikke anbefalingerne om løbende dialog mellem Selskabet og Selskabets aktionærer og om valg af næstformand i bestyrelsen. Selskabet har også besluttet ikke at nedsætte bestyrelsesudvalg samt etablering af en revisionskomite. Under hensyntagen til Selskabets størrelse er der ikke etableret et formelt system til evaluering af bestyrelsens og direktionens eget virke.

Videnressourcer

For at imødekomme de videnskrav, som Selskabets fremtidige strategi fordrer, søger selskabet at tiltrække og fastholde medarbejdere med solid erfaring fra ejendomsbranchen. Selskabet søger også på bestyrelsesniveau at tilpasse kompetencerne med repræsentanter, der har erfaring indenfor ejendomsinvestering og ejendomsudvikling.

Forventninger til 2010

Selskabet har gennem 2009 arbejdet på at nedbringe balancen og selskabets omkostninger, og dette vil fortsætte gennem 2010. Det er vores forventning, at ejendomsmarkedet fortsat i udpræget grad vil være påvirket af kredit- og likviditetskrisen, der er kommet i kølvandet på finanskrisen, hvorved antallet af handler med især erhvervsjendomme og udviklingsprojekter forventes at være begrænset i 2010, medmindre der er særlige drivere til de enkelte handler. Det arbejde Selskabet har udført gennem 2009 for at skabe særlige situationer omkring enkelte handler ser ud til at udvikle sig positivt, så vi forventer, at der i løbet af 2010 alligevel kan indgås flere positive handler indenfor disse segmenter.

Herudover forventes det primært at være salg af færdige helårs- og fritidsboliger, samt fornuftige byttehandler, hvor ejendomme med udviklingspotentialer kan byttes med cash-flow-genererende ejendomme, der kan gennemføres.

Det er dog stadig vanskeligt at vurdere, hvorledes krisen vil udvikle sig, og hvilke konsekvenser det vil få på projekterne og Selskabets låneforhold. Selskabet er i løbende tæt dialog med finansieringskilder for at forsøge at fastholde faciliteterne, hvilket vi forventer fortsat lykkes som hidtil.

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 2010.

Udbytte

Det foreslås, at der ikke bliver udbetalt udbytte for 2009.

REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE - KONCERNEN

Indledning

Selskabets bestyrelse og direktion skal sikre, at koncernens interne og eksterne rapportering er retvisende og fokuserer på de væsentligste områder. Som følge heraf er der etableret interne kontroller og procedurer for risikostyring, som skal sikre pålidelig information til koncernens beslutningstagere og til de eksterne interessenter, der har behov eller interesse herfor. Samtidig er systemerne tilrettelagt med henblik på minimering af fejl og mangler under hensyn til væsentlighed og effektivitet.

Direktionen sikrer gennem politikker, forretningsgange, kommunikation og den daglige adfærd, at der i hele organisationen er en bevidsthed om og respekt for de nævnte overordnede hensyn. Der er udarbejdet regler for blandt andet rapportering, afvigelser, kompetencer, attesteringer, afstemninger, funktions- og personadskillelse og dokumentation.

Bestyrelsens forretningsorden indeholder regler for direktions beføjelser. Endvidere indeholder stillingsbeskrivelserne for ledende og centrale medarbejdere præcise angivelser af de pågældendes ansvar, beføjelser og referencelinjer.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer løbende og mindst en gang om året koncernens organisationsstruktur, herunder organisation og bemanding af de funktioner, som har betydning for de interne kontroller og risikostyringen.

Bestyrelsen vurderer endvidere løbende mindst en gang om året tilrettelæggelsen af de vigtigste procedurer for intern kontrol og risikostyring.

Endelig rapporterer direktionen løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske udvikling og om koncernens risikostilling. Det er en del af direktions ansvar at sikre, bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering og dialog herom.

Bestyrelsen har ikke etableret et særskilt revisionsudvalg, men har som helhed påtaget sig et revisionsudvalgs sædvanlige opgaver og ansvar. Bestyrelsen har ikke etableret en intern revision, idet der på baggrund af de beskrevne forhold vedrørende intern kontrol ikke er fundet anledning hertil.

De vedtagne politikker og retningslinjer er tilgængelige for relevante medarbejdere.

Der foretages en årlig budgettering, som omfatter alle forretningsaktiviteter og alle væsentlige ressourcer. Budgettet følges månedsvis på nogle poster og kvartalsvis på samtlige poster med afvigelserapportering og kvartalsvis suppleres med en forventning for indeværende regnskabsår.

Direktionen har ansvaret for, at relevant regulering – for eksempel vedrørende regnskabsaflæggelse, oplysningsforpligtelser og selskabsledelse – er afspejlet i koncernens tilrettelæggelse af den interne kontrol og risikostyringen, og at ændringer i reguleringen hurtigst muligt vurderes og omsættes til nødvendige eller hensigtsmæssige ændringer i koncernens processer.

Risikostyring

Bestyrelsen vurderer løbende koncernens risikostilling på de områder, der er udpeget som de væsentligste. Vurderingen baseres på rapportering fra direktionen, såvel periodisk som ved væsentlige

REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE - KONCERNEN (fortsat)

eksterne eller interne hændelser. Endvidere vurderer bestyrelsen mindst en gang om året koncernens politik, eksponering og perspektiver på risikoområdet.

Endelig indgår en formaliseret vurdering af risici i alle væsentlige beslutninger, for eksempel vedrørende større investeringer eller omlægninger af koncernens finansiering.

Kontrol

Efterlevelsen af reglerne for intern kontrol og risikostyring kontrolleres løbende gennem dels faste procedurer, dels stikprøver. Formålene er at sikre, at de fastlagte regler og procedurer følges, at medvirke til at forbygge eller minimere fejl, afvigelser eller mangler, og at forebygge eller minimere fejl, afvigelser eller mangler, og at udvikle reglerne og procedurerne, så disse til stadighed er i overensstemmelse med koncernens aktiviteter.

I revisionsprotokollater til bestyrelsen rapporterer den generalforsamlingsvalgte revision eventuelle væsentlige svagheder i de interne kontroller og i risikostyringen. Mindre væsentlige forhold rapporteres i management letters. Henholdsvis bestyrelsen og direktionen har ansvaret for, at der reageres på eventuelle påpegede svagheder, herunder at nødvendige eller hensigtsmæssige ændringer i regler og procedurer gennemføres effektivt og korrekt.

Information

Bestyrelsen har fastlagt koncernens kommunikationspolitik, som lægger vægt på, at information fra koncernen er åben, retvisende, troværdig og tilgængelig.

AKTIONÆRINFORMATION

Aktiekapital

Selskabets aktiekapital ultimo 2009 udgjorde 295.980 t.kr. fordelt på 1.183.920.743 aktier a 0,25 kr.

Aktionærer

Der var pr. 31. december 2009 ca. 12.700 aktionærer, hvoraf størsteparten er navnenoterede.

Aktionærer i henhold til aktieselskabslovens §28a ultimo 2009:

ADR Nr. 1904 ApS under konkurs, Rahbeks Allé 21, 1801 Frederiksberg C (37%)

Egne aktier

Selskabet ejer ingen egne aktier.

Selskabet har bemyndigelse til – fra tid til anden i et tidsrum af 18 måneder efter den ordinære generalforsamling den 29. april 2009 – at erhverve indtil 10% af selskabets egne aktier til den til enhver tid gældende børskurs +/- 10%.

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2009 og 2010

Selskabet har i 2009 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

1. 30. marts Årsregnskabsmeddelelse 2008 ikke revideret
2. 31. marts Årsregnskabsmeddelelse 2008
3. 22. april Indkaldelse til generalforsamling
4. 22. april Årsrapport 2008
5. 29. april Referat fra generalforsamling
6. 05. maj §28a-meddelelse om insiders køb af aktier
7. 12. maj §28a-meddelelse om insiders køb af aktier
8. 13. maj §28a-meddelelse om insiders køb af aktier
9. 15. maj Selskabsmeddelelse Lukning af Aktiv Gruppen Holding A/S
10. 29. maj Kvartalsrapport Delårsrapport for 1. kvartal 2009
11. 28. august Halvårsrapport 2009
12. 19. oktober Selskabsmeddelelse Olicom indgiver stævning og politianmeldelse vedr. solgt udviklingsprojekt
13. 26. november Kvartalsrapport Delårsrapport for 3. kvartal 2009
14. 31. december Selskabsmeddelelse Olicom har indgået betinget aftale om salg af de norske aktiviteter

Selskabet har i 2010 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

1. 04. januar Finanskalender 2010
2. 10. marts Selskabsmeddelelse Usikkerhed om finansiering af salget af de norske aktiviteter samt ændring af bestyrelsen
3. 31. marts Årsregnskabsmeddelelse 2009

ÅKTIONÆRINFORMATION (fortsat)

Finanskalender

Årsrapport 2009:	22. april 2010
Generalforsamling:	29. april 2010
Regnskabsmeddelelse 1. kvartal 2010:	28. maj 2010
Delårsrapport første halvår 2010:	31. august 2010
Regnskabsmeddelelse 3. kvartal 2010:	30. november 2010

Medarbejdere og aktieoptionsprogrammer

Den samlede medarbejderstab ultimo 2009 inklusive direktionen udgør 9 personer.

Selskabets medarbejdere fik i 2009 ikke tildelt optioner.

REGNSKABSBERETNING KONCERNEN

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og lovgivningens krav i øvrigt til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber.

RESULTATOPGØRELSE

Resultat af primær drift

Resultatet af Selskabets primære drift før renter var negativt med TDKK 112.675 mod et resultat i 2008 på TDKK -47.318. Der er i året foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme og tab og værdireguleringer vedr. udviklingsprojekter samt ekstraordinær hensættelse mod tab på tilgodehavender med i alt TDKK 127.036, og reguleres der for disse er der tale om et resultat på TDKK 14.361 mod TDKK 12.584 i 2008.

Finansielle poster

Selskabet havde i 2009 en nettofinansieringsudgift på TDKK 30.976 mod TDKK 19.932 året før.

Skat af årets resultat

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

Årets resultat

For 2009 blev Selskabets nettoresultat et underskud på TDKK 131.366 mod et underskud sidste år på TDKK 53.731, hvilken udvikling især kan tilskrives ovennævnte værdireguleringer og nedskrivninger.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består i al væsentlighed af investeringsejendomme, som blev appor-tindskudt i marts 2008. Der er ultimo 2009 foretaget nedskrivning til markedspriser.

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

Finansielle anlægsaktiver består af rettigheder til provenuet i forbindelse med salg af porteføljevirk-somhed til CapiNordic Bank. Der har ikke været grund til værdiregulering af disse investerin-ger.

Likvider

Ultimo 2009 udgjorde de likvide beholdninger TDKK 2.063 mod TDKK 12.960 sidste år.

Egenkapital

Selskabets egenkapital var ved udgangen af 2009 TDKK 106.197 mod TDKK 243.294 i 2008. Som afgang på egenkapitalen er det især årets resultat, der er den væsentligste post.

ÅRET I HOVEDTRÆK MODERSELSKABET

Moderselskabsregnskabet årsregnskab dækker det juridiske moderselskab Olicom A/S, medens moderselskabet i koncernens årsregnskab er Castor Holding jf. beskrivelsen herom under Hoved- og nøgletal for koncernen.

Drift

- Selskabet realiserede i 2009 et nettotab på TDKK 131.366.
- Driftsresultatet blev et underskud på TDKK 125.577.

Investeringer

Se tilsvarende afsnit under omtale for koncernen.

Begivenheder i 2009

Se tilsvarende afsnit under omtale for koncernen.

BERETNING MODERSELSKABET

For følgende afsnit i Moderselskabets beretning henvises til koncernensberetning vedrørende:

- Investering i porteføljevirkksomheder
- Særlige risici
- Bestyrelse
- God selskabsledelse
- Videnressourcer
- Forventninger til 2010
- Udbytte

Resultat

For 2009 blev Moderselskabets nettoresultat et underskud på TDKK 131.366.

REGNSKABSBERETNING MODERSELSKABET

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og lovgivningens krav i øvrigt til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber.

RESULTATOPGØRELSE

Driftsresultat

Resultatet af Selskabets drift var negativt med TDKK 131.366.

Selskabets personaleomkostninger udgjorde TDKK 2.244 i 2009 mod TDKK 2.027 i 2008.

Værdien af Selskabets datterselskaber er i året nedskrevet med TDKK 122.904.

Finansielle poster

Selskabet havde i 2008 en nettofinansieringsudgift på TDKK 5.789 mod TDKK 3.995 året før.

Skat af årets resultat

Årets resultat udløser ikke skat. Der er for året ikke aktiveret udskudt skat mod TDKK 1.601 i 2008.

Årets resultat

For 2009 blev Selskabets nettoresultat et underskud på TDKK 131.366

BALANCE

Finansielle aktiver

Selskabets kapitalandele i porteføljevirkksomheder udgør TDKK 0, mens kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør TDKK 52.949.

Øvrige finansielle anlægsaktiver udgør TDKK 14.310 i 2009.

Likvider

Ultimo 2009 udgjorde de likvide beholdninger TDKK 28.

Egenkapital

Selskabets egenkapital var ved udgangen af 2009 TDKK 106.197 Ultimo 2008 var Selskabets egenkapital TDKK 243.877.

Egne aktier

Selskabet har ingen egne aktier.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. Københavns Fondsbørs' fastlagte oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards udstedt af IASB. Følgende nye og ændrede standarder samt nye fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsåret, der begynder 1. januar 2009, er implementeret i årsrapporten for 2009:

- IAS 1, Præsentation af årsregnskaber (september 2007 og februar 2008)
- IFRS 8, Driftssegmenter (november 2006)

Øvrige nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er ikke relevante for Olicom A/S.

Den ændrede IAS 1, Præsentation af årsregnskaber, har medført en ændret præsentation af de primære rapportopgørelser i regnskabet, idet der er indarbejdet en totalindkomstopgørelse og egenkapitalopgørelsen er tilpasset som følge heraf.

Den nye IFRS 8, Driftssegmenter, kræver, at de rapporteringspligtige segmenter fastlægges med udgangspunkt i den interne økonomirapportering, der tilgår den øverste beslutningstager i selskabet med henblik på at understøtte dennes beslutninger om fordeling af ressourcer til segmenterne og vurdering af deres resultater.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2009 har herudover ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Regnskabstallene er udarbejdet i overensstemmelse med det historiske kostprisprincip, undtagen hvor IFRS udtrykkeligt kræver anvendelse af dagsværdi eller anden værdi.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Olicom A/S, og virksomheder, som kontrolleres af moderselskabet. Kontrol opnås ved, at moderselskabet enten direkte eller indirekte ejer eller råder over mere end 50% af stemmerettighederne.

Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt fortjeneste og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Virksomhedsovertagelser

Ved virksomhedsovertagelser anvendes overtagelsesmetoden, hvorved den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Kostprisen opgøres til det kontant erlagte vederlag med tillæg af dagsværdi af udstedte aktier og købsomkostninger. En positiv forskel mellem kostprisen og dagsværdien af de identificerbare net-toaktiver indregnes som goodwill under immaterielle aktiver.

Aktieombytninger hvor det er den i juridisk henseende overtagne virksomhed, der opnår kontrollen over den i juridisk henseende overtagende virksomhed, behandles som om at det er den overtagne virksomhed der har overtaget den overtagende virksomhed. Vederlaget opgøres som dagsværdien af de aktier, som den overtagende virksomhed beregningsmæssigt har måttet udstede for at gennemføre transaktionen. Sammenligningstal og egenkapital ved regnskabsperiodens svarer til tallene for den overtagne virksomhed.

Omregning af fremmed valuta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser. Anlægsaktiver, som måles til dagsværdi, omregnes til balancedagens kurser.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder der har en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes poster i resultatopgørelsen efter periodiske gennemsnitskurser og poster i balancen (inkl. goodwill) efter balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer indregnes i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning udviklingsaktiviteter

Omsætning fra udviklingsprojekter indregnes ved levering til kunden. Omsætningen indregnes således når byggeriet er afsluttet og alle andre væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt. Indtægter fra igangværende solgte projekter indregnes i takt med produktionen.

Lejeindtægter

Lejeindtægter på investeringsejendomme indregnes lineært over lejeperioden i henhold til indgåede lejeaftaler.

Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer af ejendomme indeholder periodens regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer af porteføljevirkksomheder

Værdireguleringer af porteføljevirkksomheder indeholder værdireguleringer til Selskabets porteføljevirksoheders markedsværdi ("Dagsværdi") samt konstaterede tab/gevinster på afviklede investeringer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som beregnet udskudt skat af alle forskelle mellem skatte- og regnskabsmæssige værdier (gældsmetoden).

Selskabet er sambeskattet med danske helejede datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCE

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme (i årsrapporten benævnt "ejendomme") klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Efterfølgende måles de til dagsværdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsoomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle aktiver/afskrivninger

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært baseret på aktivernes forventede brugstid.

Restværdien skønnes efter udløb af forventet brugstid at udgøre 0 kr.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Der foretages årligt nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af forholdsmæssig andel af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Kapitalandele i associerede virksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen nedskrives i det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til en skønnet markedsværdi ("Dagsværdi"), der er opgjort som kostprisen med efterfølgende op- og nedskrivninger.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opskrivninger med fradrag af den på opskrivningen hvilende udskudte skat overføres via overskudsdisponeringen til reserve for dagsværdiregulering under egenkapitalen.

Kapitalandele i porteføljevirkosomheder

Kapitalandele i porteføljevirkosomheder måles til en skønnet markedsværdi ("Dagsværdi"), der er opgjort som kostprisen med efterfølgende dagsværdireguleringer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opskrivninger med fradrag af den på opskrivningen hvilende udskudte skat overføres via overskudsdisponeringen til reserve for dagsværdiregulering under egenkapitalen.

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder (i årsrapporten benævnt "projekter") omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter, som ikke udgør individuelt forhandlede aftaler, og som dermed først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostpris) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Igangværende solgte projekter

Igangværende solgte projekter, omfatter projekter som er individuelt forhandlet, måles til salgsværdien (produktionsmetoden). I værdien indgår andel af forventet avance opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden, som vurderes efter forholdet mellem de af koncernen anvendte ressourcer og

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

den totale skønnede ressourceanvendelse for det enkelte projekt. Det enkelte projekt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af a'conto- og forudbetalinger. På projekter hvor det vurderes for sandsynligt at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter indregnes det forventede tab som en omkostning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I det tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattelsesregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesager, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringen i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Egne aktier

Køb og salg af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under frie reserver.

Forpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris og opgøres på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver klassificeres som ”bestemt for salg”, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger.

Tab ved værdiforringelse, som opstår ved den første klassifikation som ”bestemt for salg”, og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Aktiver og dertil knyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne.

Præsentation af ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter udgør en enhed, hvis aktiviteter og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige virksomhed, og hvor enheden enten er afhændet eller bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for et år i henhold til en formel plan.

Resultat og værdireguleringer efter skat af ophørte aktiviteter præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen med sammenligningstal. I noterne oplyses omsætning, omkostninger og skat for den ophørte aktivitet. Tilsvarende udskilles aktiver og dertil knyttede forpligtelser i særskilte linjer i balancen, jf. afsnittet Aktiver bestemt for salg, og hovedposterne specificeres i noterne.

Pengestrømme fra drifts- og investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørte aktiviteter oplyses i en note.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen samt betalte selskabsskatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af Selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender, der er opsigelige inden for 3 måneder, og hvor der kun er ubetydelig risici for værdiændringer.

SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives oplysninger på koncernens 2 forretningssegmenter ejendomme og udvikling. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring, der tilgår koncernens øverste operative ledelse, der udgøres af direktionen. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis, og der er ikke sket sammenlægning af operative segmenter.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment.

Langfristede aktiver i segmentet omfatter de langfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder.

Kortfristede aktiver i segmentet omfatter de kortfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra salg, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt likvide beholdninger.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

NØGLETAL

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefaling og Nøgletal 2005”.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat (NOPLAT):	Årets resultat efter skat
Antal aktier:	Det samlede antal aktier, ekskl. selskabets egne aktier
Indre værdi pr. aktie (BVPS):	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktier}}$
Egenkapitalforrentning (ROE):	$\frac{\text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Aktuel Earnings Per Share (EPS):	$\frac{\text{Resultat}}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$

K O N C E R N E N

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december

(i DKK 1.000 undtagen beløb pr. aktie)

	<u>Note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Omsætning	3	75.103	79.787
Vareforbrug projekter.....	4	-37.452	-44.622
Bruttoresultat.....		37.651	35.165
Andre driftsindtægter.....	5	346	754
Andre eksterne omkostninger.....	6	-12.988	-17.817
Personaleomkostninger.....	7	-10.648	-5.518
Resultat af primær drift før værdireguleringer.....		14.361	12.584
Værdiregulering ejendomme.....	8	-21.900	-20.000
Tab og værdireguleringer projekter.....	8	-104.511	0
Nedskrivning goodwill.....	8	0	-16.947
Hensættelse til forventede tab på fordringer.....	8	-625	-22.955
Resultat af primær drift før renter.....		-112.675	-47.318
Finansieringsindtægter.....	9	1.969	9.070
Finansieringsudgifter.....	9	-32.945	-29.002
Ordinært resultat før skat.....		-143.651	-67.250
Skat af årets resultat.....	10	12.285	13.519
<u>Årets resultat.....</u>		<u>-131.366</u>	<u>-53.731</u>
Resultat pr. aktie aktuelt og udvandet.....	11	-0,11	-0,07
Vægtet gennemsnitligt antal udestående aktier (i 1.000 stk.).....		1.183.921	805.106
Totalindkomstopgørelse:			
Årets resultat.....		-131.366	-53.731
Valutakursregulering.....		-151	-2.766
Totalindkomst.....		-131.517	-56.497

K O N C E R N E N

BALANCE pr. 31. december

(i DKK 1.000)	<u>Note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
AKTIVER			
Ejendomme.....	12	117.565	231.488
Øvrige materielle anlægsaktiver.....	13	805	636
Materielle anlægsaktiver.....		118.370	232.124
Kapitalandele i porteføljevirkksomheder.....	14	0	24.310
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	15	0	798
Øvrige finansielle anlægsaktiver.....	16	41.870	0
Finansielle anlægsaktiver.....		41.870	25.108
Anlægsaktiver.....		160.240	257.232
Igangværende arbejder.....	17	240.982	429.479
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	18	47.499	52.746
Andre tilgodehavender.....		2.710	14.090
Udskudt skat.....	10	10.210	10.883
Periodeafgrænsningsposter.....		1.358	0
Kortfristede aktiver.....		302.759	507.198
Likvide beholdninger.....	19	2.063	12.960
<u>AKTIVER I ALT.....</u>		<u>465.062</u>	<u>777.390</u>

K O N C E R N E N

BALANCE pr. 31. december

(i DKK 1.000)	<u>Note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASSIVER			
Koncernens egenkapital.....		106.197	243.294
Minoritetsandel.....		0	0
Egenkapital.....		106.197	243.294
Hensættelse til udskudt skat.....	10	10.244	24.547
Udskudt skat i alt		10.244	24.547
Kreditinstitutter.....	20	131.327	128.545
Anden langfristet gæld.....		30.096	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		161.423	128.545
Kreditinstitutter.....	20	162.295	306.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld.....		24.903	74.546
Kortfristede gældsforpligtelser.....		187.198	381.004
Gældsforpligtelser i alt		348.621	509.549
<u>PASSIVER I ALT.....</u>		<u>465.062</u>	<u>777.390</u>

Note 22 Eventualforpligtelser

K O N C E R N E N

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i DKK 1.000)	Aktie- kapital	Overkurs Ved Emission	Overført resultat og andre reserver	I alt
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
Årets resultat			-131.366	-131.366
Valutakursreguleringer vedr. udenlandske enheder			-151	-151
Totalindkomst			-131.517	-131.517
Emissionsomkostninger			-169	-169
Øvrige reguleringer			-5.411	-5.411
Transaktioner vedrørende ejere	0	0	-137.097	-137.097
Saldo pr. 31. december 2009	295.980	17.674	-207.457	106.197

Aktiekapitalen ultimo 2009 bestod af 1.183.920.743 (2008 antal 1.183.920.743) aktier a kr. 0,25 (2008 kr. 0,25); i alt kr. 295.980.185 (2008 kr. 295.980.185). Selskabet besidder ingen egne aktier.

K O N C E R N E N

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i DKK 1.000)	<u>Note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årets resultat før renter, skat og værdireguleringer.....		14.361	12.584
Ændring i driftskapital.....	25	-8.555	-20.942
Pengestrømme fra drift før renter.....		5.806	-8.358
Kontante renteindbetalinger		1.969	9.070
Kontante renteudbetalinger.....		-28.345	-27.367
Pengestrømme fra ordinær drift.....		-20.570	-26.655
Betalt skat.....		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....		-20.570	-26.655
Køb af virksomheder.....		0	-135.968
Køb af materielle aktiver.....		-939	0
Salg af materielle aktiver.....		10.000	7.995
Betalt skyldige projektkostninger ved køb af virksomhed.....		0	-95.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....		9.061	-222.973
Indbetaling ved udstedelse og salg af egne aktier.....		0	202.832
Indbetaling ved optagelse af lån.....		612	63.165
Udbetaling ved tilbagebetaling af lån.....		0	-3.430
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....		612	262.567
Ændring i likvider.....		-10.897	12.939
Likvider 1. januar.....		12.960	21
<u>Likvider 31. december.....</u>		<u>2.063</u>	<u>12.960</u>

K O N C E R N E N

NOTER

Note 1. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Skønsmæssig usikkerhed

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved opgørelsen af af- og nedskrivninger samt eventualforpligtelser og aktiver.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Særlige risici for koncernener omtalt i ledelsesberetningen.

Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

Projektbeholdning

Vurdering af nedskrivningsbehov på projektbeholdningen foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer til den indregnede værdi. Den regnskabsmæssige værdi af projektbeholdningen udgør pr. 31. december 2009 DKK 241 mio.

Igangværende solgte projekter

Værdien af igangværende solgte projekter baseres på opgørelse af færdiggørelsesgraden og den samlede forventede avance. Ved opgørelse heraf indgår forventede/kalkulerede projektomkostninger. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer til den indregnede salgsværdi. Den regnskabsmæssige værdi af projektbeholdningen er ubetydelig pr. 31. december 2009.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den valgte regnskabspraksis kan have væsentlig betydning for resultatopgørelse og balance, da udsving i dagsværdien i regnskabsåret vil blive indregnet i resultatopgørelsen.

Alternativt kunne ejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger med heraf følgende påvirkning af balance og resultat af af- og nedskrivninger.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets ejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende ejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Ledelsens skøn over værdien af ejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav (discounted cash flow model).

K O N C E R N E N

NOTER

Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør pr. 31. december 2009 DKK 118 mio.

Note 2. Segmentoplysninger

Olicom koncernen er opdelt i 2 segmenter henholdsvis ejendomme (og projektudvikling og salg af projekter(Udvikling). Se tillige ledelsesberetning i anvendt regnskabspraksis "Segmentoplysninger" side 41.

	Investering		Udvikling		Ikke fordelte poster		Konsolideret	
	kr. 1.000		kr. 1.000		kr. 1.000		kr. 1.000	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Omsætning	9.049	18.505	66.054	61.282	0	0	75.103	79.787
Resultat af primær drift før værdireguleringer.....	15.403	2.017	-1.042	10.567	0	0	14.361	12.584
Værdireguleringer, nedskrivninger og hensættelser mod tab	-22.525	-42.955	-104.511	0	0	-16.947	-127.036	-59.902
Ordinært resultat før skat	-42.153	-53.097	-101.499	2.794	0	-16.947	-143.651	-67.250
Årets resultat fortsættende aktiviteter	-30.091	-53.342	-101.275	3.039	0	-16.947	-131.366	-67.250
Årets resultat ikke-fortsættende aktiviteter	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-30.091	-39.823	-101.275	3.039	0	-16.947	-131.366	-53.731
Langfristede aktiver	178.565	216.600	28.366	16.322	14.309	24.310	221.240	257.232
Aktiver i alt	193.151	366.633	257.602	386.447	14.309	24.310	465.062	777.390
Kortfristede forpligtelser	117.068	111.313	70.130	267.474	0	0	187.198	378.787
Langfristede forpligtelser	125.128	124.993	36.295	5.769	0	0	161.423	130.762
Tilgang anlægsinvesteringer	0	0	28.767	251	0	0	28.767	251
Afskrivninger anlægsinvesteringer	0	0	140	65	0	0	140	65

Ikke fordelte poster vedrører Olicoms tidligere IT-porteføljainvesteringer.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 3. Omsætning

	2009 kr. 1.000	2008 kr. 1.000
Lejeindtægter, ejendomme.....	9.049	18.505
Salg af ejendomme samt grunde fra projekter	<u>66.054</u>	<u>61.282</u>
	<u>75.103</u>	<u>79.787</u>

Note 4. Vareforbrug

	2009 kr. 1.000	2008 kr. 1.000
Købs- og udviklingsomkostninger solgte ejendomme og grunde.....	<u>37.452</u>	<u>44.622</u>
	<u>37.452</u>	<u>44.622</u>

Note 5. Andre driftsindtægter

Koncernens andre driftsindtægter i indeværende regnskabsår vedrører væsentligt salg fra træhugst med 346 t.kr. (2008 754 t.kr.)

Salget er ikke en hovedaktivitet i koncernen.

Note 6. Andre eksterne omkostninger

	2009 kr. 1.000	2008 kr. 1.000
Ejendomsomkostninger.....	3.276	8.238
Administrationsomkostninger.....	8.376	5.481
Andre driftsudgifter.....	<u>396</u>	<u>2.423</u>
	<u>12.048</u>	<u>16.142</u>
*Heraf vedrørende ikke udlejede ejendomme.....	<u>800</u>	<u>600</u>
	<u>12.848</u>	<u>16.742</u>
Afskrivninger:		
Tekniske anlæg og maskiner.....	<u>140</u>	<u>1.075</u>
	<u>140</u>	<u>1.075</u>
	<u>12.988</u>	<u>17.817</u>

*Indeværende års tal og sammenligningstal er skønsmæssigt ansat

K O N C E R N E N

NOTER

Note 7. Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 14 medarbejdere (2008: 8).

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Løn og gager m.m.	9.671	5.564
Pensioner og sociale bidrag.....	685	-135
Udgifter til social sikring samt øvrige personalemkostninger	<u>292</u>	<u>89</u>
	<u>10.648</u>	<u>5.518</u>
Lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse udgør:		
Direktion	1.440	1.701
Pensioner og sociale bidrag	4	6
Bestyrelse	<u>800</u>	<u>320</u>
	<u>2.244</u>	<u>2.027</u>
	<u>2.244</u>	<u>2.027</u>

De anførte lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse er opgjort for hele året 2009.

Note 8. Værdireguleringer og hensættelser

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Værdiregulering af ejendomme	21.900	20.000
Tab/værdiregulering udviklingsprojekter	104.511	0
Værdiregulering af goodwill	0	16.947
Hensættelse til forventede tab på fordringer	<u>625</u>	<u>22.955</u>
I alt	<u>127.036</u>	<u>59.902</u>

Ejendomme klassificeret som investeringsejendomme er værdiansat til forventet dagsværdi på basis af vurderet opnåelig salgspris og/eller ifølge mæglervurderinger. Dette har medført en nedskrivning af ejendomme med 21,9 mio. kr.

Udviklingsprojekter er værdiansat til kostpris tillagt værdiforøgende omkostninger eller genindvindingsværdi såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Dette har medført en nedskrivning på projekter med 51,3 mio. kr. samt et tab i forbindelse med afhændelse af vores udviklingsprojekter i Norge, jvf. omtale i ledelsesberetningen, på 53,2 mio. kr, hvilket samlet andrager 104,5 mio. kr.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 9. Finansielle indtægter og –omkostninger

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
<i>Finansielle indtægter:</i>		
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender		
Renteindtægter.....	<u>1.969</u>	<u>9.070</u>
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender i alt.....	<u>1.969</u>	<u>9.070</u>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
Finansielle omkostninger på lån og rentebærende gæld		
Renteomkostninger.....	<u>32.945</u>	<u>29.002</u>
Finansielle omkostninger på lån og rentebærende gæld i alt.....	<u>32.945</u>	<u>29.002</u>

Note 10. Skat

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Årets aktuelle skat.....	0	0
Årets udskudte skat.....	<u>12.285</u>	<u>13.519</u>
	<u>12.285</u>	<u>13.519</u>
der fordeler sig således:		
Skat vedrørende tidl. år.....	1.345	0
Udskudt skat af årets nedskrivninger.....	<u>13.630</u>	<u>13.519</u>
Årets skat i alt.....	<u>12.285</u>	<u>13.519</u>

Selskabet har vurderet, at ikke alle udskudte skatteaktiver opfylder selskabets kriterier for aktive-ring. Beløbet udgør mere end DKK 20 mio. og vedrører fremførselsberettiget underskud.

Den udskudte skatteforpligtelse på i alt godt DKK 12 mio. vedrører hovedsaglig nedskrivninger på ejendomme. De udskudte skatteaktiver og hensættelse til udskudt skat forventes udnyttet ved frem-tidigt salg af aktiver.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 11. Resultat pr. aktie

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Årets resultat.....	-131.366	-53.731
Gennemsnitligt antal aktier	1.183.926	805.106
Gennemsnitligt antal egne aktier.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal udestående aktier.....	<u>1.183.926</u>	<u>805.106</u>
Resultat pr. aktie (EPS-D).....	<u>-0,11</u>	<u>-0,07</u>

Note 12. Ejendomme

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Kostpris pr. 1. januar 2009.....	171.736	186.703
Tilgang	0	<u>33.700</u>
Afgang til projekt	<u>-91.000</u>	<u>-48.667</u>
Kostpris pr. 31. december 2009	<u>80.736</u>	<u>171.736</u>
Værdiregulering pr. 1. januar 2009	59.752	79.752
Valutakursregulering.....	-1.023	0
Årets værdiregulering.....	-51.900	-20.000
Værdiregulering vedr. årets afgang til udviklingsprojekter	<u>30.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2009.....	<u>36.829</u>	<u>59.752</u>
Balanceværdi pr. 31. december 2009	<u>117.565</u>	<u>231.488</u>

Der henvises i øvrigt til beretningen, hvor hver enkelt ejendom er beskrevet.

Minimumslejeindtægterne i uopsigelighedsperioden udgør følgende:

0-1 år.....	4.680	7.771
1-5 år.....	14.238	14.433
Over 5 år.....	<u>3.700</u>	<u>522</u>
I alt	<u>22.618</u>	<u>22.726</u>

K O N C E R N E N

NOTER

Note 13. Øvrige materielle anlægsaktiver

	2009 1000 kr.	2008 1000 kr.
Kostpris pr. 1. januar 2009	1.833	7
Tilgang	1.344	1.826
Afgang	<u>-2.232</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2009	<u>945</u>	<u>1.833</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2009	1.197	122
Årets afskrivninger	140	1.075
Afskrivninger vedr. årets afgang	<u>-1.197</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2009	<u>140</u>	<u>1.197</u>
Balanceværdi pr. 31. december 2009	<u>805</u>	<u>636</u>
Brugstid	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>

Note 14. Kapitalandele i porteføljevirkksomheder

	2009 1000 kr.	2008- 1000 kr.
Kostpris pr. 1. januar 2009	34.530	0
Tilgang ved køb af virksomheder	0	34.530
Afgang	-10.000	0
Overførsel til øvrige finansielle aktiver	<u>-24.530</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2009	<u>0</u>	<u>34.530</u>
Op- og nedskrivninger:		
Værdiregulering pr. 1. januar 2009	-10.285	0
Tilgang ved køb af virksomheder	0	-10.285
Overførsel til øvrige finansielle aktiver	<u>10.285</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2009	<u>0</u>	<u>-10.285</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2009	<u>0</u>	<u>24.245</u>

K O N C E R N E N

NOTER

Note 15. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2009- 1000 kr.	2008- 1000 kr.
Kostpris pr. 1. januar 2009	814	0
Tilgang ved køb af virksomheder	<u>0</u>	<u>814</u>
Afgang til ved afhændelse af virksomheder	<u>-814</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2009	<u>0</u>	<u>814</u>
Op- og nedskrivninger:		
Værdiregulering pr. 1. januar 2009	-16	-16
Årets værdireguleringer	0	0
Årets op-/nedskrivninger ved afhændelse af virksomheder	<u>16</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2009	<u>0</u>	<u>-16</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2009	<u>0</u>	<u>798</u>

	2009 kr. 1.000	2008 kr. 1.000
<u>Note 16. Øvrige finansielle anlægsaktiver:</u>		
Finansielt udlån	27.561	0
Forventet provenue ved salg af ApS af 10. April ApS	<u>14.309</u>	<u>0</u>
I alt	<u>41.870</u>	<u>0</u>

Note 17. Igangværende arbejder

Der er ikke i koncernens ejerperiode aktiveret finansieringsomkostninger.

Note 18. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Af årets samlede tilgodehavender på 47.499 t.kr. forfalder hele tilgodehavendet til betaling indenfor et år. Der er foretaget hensættelse til eventuelle tab på tilgodehavender, der vurderes ikke øvrige dubiøse debitorer.

Note 19. Likvide beholdninger

Af koncernens totale likvide beholdning på t.kr. 2.063 (2008: t.kr. 12.960) har koncernen fuld rådighed over t.kr. 2.063 (2008: t.kr. 12.960).

K O N C E R N E N

NOTER

Note 20. Kreditinstitutter

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Langfristede lån		
Gæld til kreditinstitutter med pant i ejendomme.....	125.128	124.563
Gæld til kreditinstitutter med pant i projekter.....	<u>36.295</u>	<u>6.199</u>
I alt.....	<u>161.423</u>	<u>130.762</u>
 Kortfristede lån		
Gæld til kreditinstitutter med pant i ejendomme.....	104.150	97.506
Gæld til kreditinstitutter med pant i projekter.....	<u>58.145</u>	<u>206.735</u>
I alt.....	<u>162.295</u>	<u>304.241</u>
Ydelserne (renter og afdrag) på langfristede gældsforpligtelser forfalder med DKK 90 mio. for år 1 til og med år 5, og med DKK 195 mio. fra år 5 til udløb.		

Ca. halvdelen af den langfristede gæld er fast forrentet i niveauet 4,0% – 4,5%, medens resten er variabelt forrentet i niveauet 7% - 10%. Den kortfristede gæld er variabelt forrentet i niveauet 7% - 9%.

Dagsværdien af lån svarer stort set til den regnskabsmæssige værdi. Variablet forrentede lån justeres løbende til markedsrenten, og fastforrentede lån kan i al væsentlighed kun indfries til den nominelle restgæld.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 21. Finansielle aktiver og forpligtelser

	2009	2008
<i>Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser</i>	kr. 1.000	kr. 1.000
Finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris.....	<u>41.870</u>	<u>0</u>
Udlån og tilgodehavender målt til amortiseret kostpris		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	47.499	52.746
Andre tilgodehavender.....	2.710	14.090
Periodeafgrænsningsposter.....	1.358	0
Likvide beholdninger.....	<u>2.063</u>	<u>12.960</u>
Udlån og tilgodehavender målt til amort. kostpris i alt.....	<u>95.500</u>	<u>79.786</u>
Finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris		
Kreditinstitutter.....	293.622	435.003
Anden langfristet gæld.....	30.096	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld.....	<u>24.903</u>	<u>74.546</u>
Finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris i alt.....	<u>348.621</u>	<u>509.549</u>

Finansielle risici

Finansielle instrumenter målt til dagsværdi opdeles efter følgende målemæssige hierarki:

Niveau 1: Observerbare markedspriser på identiske instrumenter

Niveau 2: Værdiansættelsesmetoder primært baseret på observerbare priser eller handlede priser på sammenlignelige instrumenter

Niveau 3: Værdiansættelsesmodeller primært baseret på ikke observerbare priser

Dagsværdien af Olicom A/S aktiver anses for en dagsværdimåling på niveau 3, da dagsværdien ikke fuldt kan fastsættes på observerbare priser. Der henvises til note 1 jvf. beskrivelsen af dagsværdi på ejendomme.

Likviditetsrisici

Der henvises til ledelesesberetningens afsnit ”Finansierings- og likviditetsforhold”.

Kreditrisici

Koncernen søger at minimere kreditrisiciene mest muligt både ved vurdering af kundernes bonitet og ved hjælp af sikkerhedsstillelser, herunder bankgarantier. For private boligkøbere er det den normale praksis at køber skal stille bankgaranti for en del af købesummen.

K O N C E R N E N

NOTER

Koncernens indestående i pengesinstitutter er pr. 31. december 2009 omfattet af statslige indskydergarantier og er således ikke forbundet med en betydelig kreditrisiko.

Pr. 31. december 2009 findes stort set ingen tilgodehavender fra projektsalg, der er sikret ved bankgarantier el.lign.

Pr. 31. december 2009 er der kun i et ubetydeligt omfang forfaldne tilgodehavender.

Renterisici

Selskabet er eksponeret overfor renteændringer som følge af finansiering af ejendomsudviklingsprojekter og investeringsejendomme. Udviklingsprojekter finansieres med variabelt forrentede korte kreditter, mens investeringsejendomme finansieres med et mix af fast og variabelt forrentede lån, baseret på en løbende vurdering af hvad der er mest optimalt for selskabet.

En ændring i renteniveuaet vil påvirke selskabets finansieringsomkostninger. En stigning i renten på 1% vil medføre en formindskelse af årets resultat før skat med ca. DKK 3,2 mio. (2008: ca. 3,6 mio.)

Valutarisici

Den væsentligste del af koncernens aktiviteter udøves i Danmark, og der opstår kun i ubetydeligt omfang positioner i fremmed valuta. Herudover udøver selskabet aktiviteter i Sverige og Norge (forventes ophørt grundet det forventede salg af de norske aktiviteter). Disse aktiviteter medfører, at koncernens resultat og egenkapital vil blive påvirket af udsving i de pågældende valutaer som følge af omregning til danske kroner.

Note 22. Eventualforpligtelser

Koncernen er part i retssag omkring Broby Properties AB om gæld på 8,5 mio. kr. til tidligere 50% ejer (i 2004/05). Selskabet vurderer risikoen for værende minimal.

Koncernen har kreditrisiko på øvrige finansielle anlægsktiver på 27,5 mio. kr.

Koncernen har ingen kautionsforpligtelser.

Koncernen har indgået sædvanlige kontrakter med leverandører, der vedrører udviklingsprojekterne i Danmark.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 23. Honorar til revisionsvirksomhed

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Honorar for lovpligtig revision, PWC	750	300
Honorar for lovpligtig revision, Deloitte	17	300
Honorar for lovpligtig revision, Ernst & Young	0	23
Honorar for andre ydelser end lovpligtig revision, PwC.....	<u>0</u>	<u>544</u>
I alt	<u>767</u>	<u>1.167</u>

Note 24. Nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter dattervirksomheder, porteføljevirkksomheder (se note 26), bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser. Der henvises endvidere til afsnittet under ledelsesberetningen omhandlende aktionærinformation.

Koncernen ikke haft transaktioner med nærtstående ud over normalt vederlag til direktion samt bestyrelse, se note 7.

Note 25. Ændring i driftskapital

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Igangværende arbejder	0	1.411
Tilgodehavender.....	15.269	-10.201
Deponerede likvider.....	0	-9.866
Leverandører m.v.	-23.964	-3.361
Øvrige reguleringer	<u>140</u>	<u>1.075</u>
Reguleringer i alt.....	<u>-8.555</u>	<u>-20.942</u>

K O N C E R N E N

NOTER

K O N C E R N E N

NOTER

Note 26. Samlet koncernoversigt

Selskab	% Ejet
Olicom A/S	
Castor Holding ApS	100,0%
Kanalvej 150-154, Odense ApS	100,0%
Teknikervej 1-3, Fredericia ApS	100,0%
Hadsundvej 164 og Torvegade 14 ApS	100,0%
Istedvej 2, Padborg ApS	100,0%
Broby Properties AB	100,0%
Nygade 29-39 Ikast ApS	100,0%
Aktiv Gruppen Udvikling A/S	100,0%
Ejendomsselskabet Færggårdsvej 85 ApS	100,0%
Store Rørbæk Byudvikling II ApS	100,0%
Ejendomsudviklingsselskabet Århus Nord ApS	50,1%
Mælkeriet ApS	100,0%
Fjorden 4 ApS	100,0%
Ejendomsselskabet Blåvand Byferie ApS	100,0%
Gribskov Bolig ApS	100,0%
Færggårdsvej 94, Vordingborg ApS	100,0%
Gl. Nybyvej 24, Troense ApS	100,0%
Aktiv Gruppen Udvikling Herning ApS	100,0%
Futopia 7400 A/S	60,0%

MODERSELSKABET
RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december

	Note	2009	2008
(i DKK 1.000)			
Bruttoresultat.....		1.891	0
Nedskrivning af datterselskaber.....		-122.904	-35.022
Personaleomkostninger.....	1	-2.244	-2.027
Administrationsomkostninger.....		-2.320	-1.077
DRIFTSRESULTAT.....		-125.577	-38.126
Resultat før finansielle poster.....		-125.577	-38.126
Finansielle indtægter.....	2	999	4.438
Finansielle omkostninger.....	3	-6.788	-8.433
RESULTAT FØR SKAT.....		-131.366	-42.121
Skat af årets resultat.....	4	0	1.601
Resultat af fortsættende aktiviteter		-131.366	-40.520
Resultat før skat af ikke-fortsættende aktiviteter.....		0	698
Skat af resultat af ikke-fortsættende aktiviteter.....		0	0
Resultat af ikke fortsættende aktiviteter.....		0	698
ÅRETS RESULTAT.....		<u>-131.366</u>	<u>-39.822</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år.....		<u>-131.366</u>	<u>-39.822</u>
		<u>-131.366</u>	<u>-39.822</u>
Totalindkomstopgørelse:			
Årets resultat.....		-131.366	-39.822
Valutakursregulering.....		0	0
Totalindkomst.....		<u>-131.366</u>	<u>-39.822</u>

MODERSELSKABET**BALANCE pr. 31. december**

	Note	2009	2008
(i DKK 1.000)			
AKTIVER			
Kapitalandele i porteføljevirkksomheder	5	0	24.245
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	65
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	52.949	171.839
Øvrige finansielle anlægsaktiver		14.310	0
FINANSIELLE AKTIVER		67.259	196.149
ANLÆGSAKTIVER		<u>67.259</u>	<u>196.149</u>
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		144.366	136.056
Deposita og forudbetalte omkostninger		136	854
Udskudt skatteaktiv		1.601	1.601
TILGODEHAVENDER		<u>146.103</u>	<u>138.511</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>28</u>	<u>10.625</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>146.131</u>	<u>149.136</u>
AKTIVER		<u>213.390</u>	<u>345.285</u>

MODERSELSKABET**BALANCE pr. 31. december**

	Note	2009	2008
(i DKK 1.000)			
PASSIVER			
Aktiekapital.....		295.980	295.980
Overført resultat		-189.783	-52.103
EGENKAPITAL		<u>106.197</u>	<u>243.877</u>
Bankgæld.....		103.980	97.506
Leverandører af varer og tjenesteydelser		733	2.188
Anden gæld		<u>2.480</u>	<u>1.714</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER.....		<u>107.193</u>	<u>101.408</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		<u>107.193</u>	<u>101.408</u>
PASSIVER.....		<u>213.390</u>	<u>345.285</u>

Note 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger

MODERSELSKABET
EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat og andre re- server	I alt
Saldo pr. 1. januar 2008.....	4.341	0	-15.848	-11.507
Kapitalforhøjelse, april.....	70.378			70.378
Gældskonvertering.....	3.962			3.962
Apportindskud, Castor Holding.....	95.000			95.000
Apportindskud, Nygade.....	5.000			5.000
Gældskonvertering.....	28.327			28.327
Kapitalforhøjelse, juli.....	88.972	10.674		99.646
Emissionsomkostninger.....			-7.104	-7.104
Transaktioner vedr. ejere.....	291.639	10.674	-7.104	295.209
Årets resultat.....			<u>-39.823</u>	<u>-39.823</u>
Saldo pr. 1. januar 2009.....	295.980	10.674	-62.775	243.879
Emissionsomkostninger.....			-168	-168
Øvrige reguleringer.....			-6.148	-6.148
Årets resultat.....			-131.366	-131.366
Saldo pr. 31. december 2009.....	<u>295.980</u>	<u>10.674</u>	<u>-200.457</u>	<u>106.197</u>

Selskabets aktiekapital udgjorde pr. 31. december 2009 TDKK 295.980 (2008 TDKK 295.980) fordelt på 1.183.920.743 (2008 antal aktier 1.183.920.743) aktier.

MODERSELSKABET
PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i DKK 1.000)	<u>Note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årets resultat før renter, skat og værdireguleringer.....		-2.673	-3.104
Ændring i driftskapital.....		29	6.884
Pengestrømme fra drift før renter.....		-2.644	3.780
Kontante renteindbetalinger		999	4.438
Kontante renteudbetalinger.....		-6.788	-8.433
Pengestrømme fra ordinær drift.....		-8.433	-215
Betalt skat.....		0	0
Resultat ikke fortsættende aktivitet		0	698
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....		-8.433	483
Køb af virksomheder i 2009 samt reg. vedr. køb i 2008.....		-10.328	-106.861
Udlån dattervirksomheder.....		-8.310	-136.056
Salg af finansielle aktiver.....		10.000	0
Betalt skyldige projektkostninger ved køb af virksomhed.....		0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....		-8.638	-242.917
Indbetaling ved udstedelse og salg af egne aktier.....		0	162.920
Indbetaling ved optagelse af lån.....		6.474	92.796
Udbetaling ved tilbagebetaling af lån.....		0	-2.667
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....		6.474	253.049
Ændring i likvider.....		-10.597	10.615
Likvider 1. januar.....		10.625	10
<u>Likvider 31. december.....</u>		<u>28</u>	<u>10.625</u>

MODERSELSKABET NOTER

Note 1 Personalemkostninger

Moderselskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 1 medarbejder(e) (2008: 3).

	2009 kr. 1.000	2008 kr. 1.000
Lønninger	0	0
Omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse udgør:		
Direktion	1.444	1.707
Bestyrelse	<u>800</u>	<u>320</u>
	<u>2.244</u>	<u>2.027</u>
	<u>2.244</u>	<u>2.027</u>

Note 2 Finansielle indtægter

	2009 kr. 1.000	2008 kr. 1.000
Renteindtægter bank.....	44	895
Renteindtægter tilknyttede virksomheder.	<u>955</u>	<u>3.543</u>
	<u>999</u>	<u>4.438</u>

Note 3 Finansielle omkostninger

	2009 kr. 1.000	2008 kr. 1.000
Renteomkostninger bank	6.012	7.003
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder.	48	38
Andre finansielle omkostninger.....	<u>728</u>	<u>1.392</u>
	<u>6.788</u>	<u>8.433</u>

MODERSELSKABET
NOTER

Note 4. Skat af årets resultat

	2009	2008
	kr. 1.000	kr. 1.000
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	0	0
Årets udskudte skat	0	-1.601
Årets skat i dattervirksomheder	0	0
Neskrivning skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>-1.601</u>
Selskabsskattesats (pct.).....	25	25
Hensættelser vedr. udskudt skatteaktiv (pct.)	-25	-25
Specifikation af udskudte skatteaktiver:		
Immaterielle og materielle aktiver	0	14.957
Fremførbart skattemæssigt underskud.....	0	14.409
Regnskabsmæssig hensættelse vedr. udskudt skat.....	<u>0</u>	<u>-21.346</u>
	<u>0</u>	<u>6.402</u>

Moderselskabet har vurderet, at kun en del af de udskudte skatteaktiver opfylder moderselskabets kriterier for aktivering.

Note 5. Kapitalandele i porteføljevirkksomheder

	2009	2008-
	1000 kr.	1000 kr.
Kostpris pr. 1. januar 2009.....	34.530	0
Tilgang ved køb af virksomheder.....	0	34.530
Afgang	-10.000	0
Overførsel til øvrige finansielle aktiver	<u>-24.530</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2009	<u>0</u>	<u>34.530</u>
Op- og nedskrivninger:		
Værdiregulering pr. 1. januar 2009	-10.285	0
Tilgang ved køb af virksomheder.....	0	-10.285
Overførsel til øvrige finansielle aktiver	<u>10.285</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2009.....	<u>0</u>	<u>-10.285</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2009.....	<u>0</u>	<u>24.245</u>

MODERSELSKABET NOTER

Note 6. Kapitalandele i dattervirksomheder

specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Castor Holding ApS	Århus, Danmark	100%
Nygade 29-29, Ikast ApS	Århus, Danmark	100%
Aktiv Gruppen Udvikling A/S	Århus, Danmark	100%
Aktiv Gruppen Udvikling Herning ApS	Århus, Danmark	100%

Årets nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder vedrører nedskrivning af selskaber hvis væsentligste aktiver er ejendomme og et projekt (Odense).

Finansielle instrumenter målt til dagsværdi opdeles efter følgende målemæssige hierarki:

Niveau 1:	Observerbare markedspriser på identiske instrumenter
Niveau 2:	Værdiansættelsesmetoder primært baseret på observerbare priser eller handlede priser på sammenlignelige instrumenter
Niveau 3:	Værdiansættelsesmodeller primært baseret på ikke observerbare priser

Dagsværdien af Olicom A/S aktiver anses for en dagsværdimåling på niveau 3, da dagsværdien ikke fuldt kan fastsættes på observerbare priser. Der henvises til note 1 jvf. beskrivelsen af dagsværdi på investeringsejendomme.

Note 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskabet er ikke part i nogen retssag. Moderselskabet har stillet sikkerhed for datterselskabers kreditfaciliteter for et samlet beløb på TDKK 140.000.