

Selskabsmeddelelse nr. 10/2009
Frederiksberg
29. maj 2009

Delårsrapport for 1. kvartal 2009

Et kvartal der stadig er præget af finanskrisen og den globale recession

- Omsætningen i udviklingssegmentet udgør 19,2 mio. kr. og huslejeindtægter fra investeringsejendomme andrager 2,5 mio. kr. Dette er som forventet. I Justnes projektet i Norge er der bl.a. solgt et byggefelt til 38 lejligheder for godt NOK 16 mio., svarende til det budgetterede.
- Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 3,6 mio. kr. (2008: 0,9 mio. kr.) og periodens resultat er negativt med 1,6 mio. kr. (2008: -1,6 mio. kr.).
- Ændringerne i egenkapital og balancesum har været ubetydelige sammenlignet med det reviderede årsregnskab for 2008.
- Finanskrisen og den globale recession, er fortsat medvirkende til lavere efterspørgsel efter såvel udviklingsprojekter som boliger/erhvervsejendomme.
- Resultatforventningerne til 2009 er ikke oplyst i delårsrapporten, idet disse ikke på rimelig vis kan vurderes under de nuværende markedsforhold.
- Efter afslutning af kvartalet har Selskabet i april 2009 solgt Anpartsselskabet af 10. april 2006 (ejer IT porteføljeselskaberne) for kontant 10 mio. kr. Selskabet har sikret sig en forkøbsret og en højere kontant salgspris indtil udgangen af 2011, såfremt Anpartsselskabet videresælges til en højere salgspris end 10 mio. kr.
- Som tidligere omtalt i årsrapporten for 2008 er Selskabets likviditetsberedskab for 2009 baseret på salg af enkelte projekter og ejendomme i 2009. Det er fortsat Selskabets forventning, at dette falder på plads senere i 2009, således at der er tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift.
- Der blev afsagt konkursdekret overfor Aktiv Gruppen Holding A/S jf. nærmere herom i selskabsmeddelelse af 15. maj 2009.

Olicom A/S 1. kvartal 2009

Delårsrapport for Olicom

Olicom blev den 12. marts 2008 omdannet til et ejendomsselskab i form af apportindskud af selskaberne Castor Holding A/S "(Castor Holding") og Nygade 29-39, Ikast ApS ("Nygade") til en samlet værdi på DKK 100 mio. og i form af gældskonvertering for et beløb på DKK 28,3 mio.

Da ejendomsporteføljen i Castor Holding udgjorde den økonomisk mest væsentlige aktivitet i de tre selskaber, indebærer de internationale regnskabsstandarder (IFRS som godkendt af EU), at regnskabsaflæggelsen skal ske med Castor Holding som det fortsættende selskab. I praksis betyder det, at regnskabet skal aflægges som om Castor Holding havde erhvervet Olicom og Nygade, og således var koncernens moderselskab. Sammenligningstallene for 2008 i dette kvartalsregnskab omfatter således alene Castor Holdings driftsresultat for perioden op til 12. marts, medens driftsresultat for Olicom og Nygade er indregnet fra 12. marts 2008.

Overtagelse af Aktiv Gruppen

Olicom overtog den 30. juni 2008 Aktiv Gruppens (Aktiv Gruppen Holding A/S, Real Ejendomme A/S og Aktiv Gruppen Norge A/S) portefølje af ejendomsprojekter. I henhold til den endelige aftale overtog Olicom nettoaktiver eksklusive rentebærende gæld for DKK 500 millioner. Udover nettoaktiverne blev der overtaget flere betingede og optionsbaserede købsaftaler vedrørende fremtidige projekter. Købet blev finansieret med DKK 100 millioner i ny egenkapital og resten i medfølgende lånekapital.

Aktiv Gruppen indgår med virkning fra 30. juni 2008 i Olicom koncernens regnskab dog med visse afvigelser jf. efterfølgende. Sammenligningstallene for første kvartal 2008 indeholder således ikke aktiviteterne i Aktiv Gruppen, medens disse er indeholdt i 2009 resultatet.

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

Selskabet udskilte derfor i november 2008 de projekter, som førnævnte bank ikke havde finansieret, i selvstændig delkoncern for at kunne styre projekterne på en forretningsmæssig forsvarlig vis. Dette var absolut nødvendigt, idet undladelse heraf ville medføre, at værdien af projekterne stort set ville forsvinde. Selskabet fik således igen kontrol over de mest betydningsfulde projekter af Aktiv Gruppens portefølje og herved fastholdt et godt fundament for fremtiden.

Konsekvensen af ovennævnte ageren var desværre, at selskabet Aktiv Gruppen Holding A/S måtte lukke på trods af, at Olicom har tilført denne del af koncernen ganske betydelige midler umiddelbart efter overtagelsen. Selskabet konstaterede, at med de krav, som banken stillede om indfrielse af engagementer og yderligere kautionkrav i strid med de indgåede aftaler, kunne Aktiv Gruppen Holding A/S ikke opfylde sine forpligtelser. Aktiv Gruppen Holding A/S indgav på denne baggrund begæring til skifteretten om at blive taget under konkursbehandling, og der

blev afsagt konkursdekret overfor Aktiv Gruppen Holding A/S jf. nærmere herom i selskabsmeddelelse 09 af 15. maj 2009.

Investeringsjendomme

Selskabet har i perioden konstateret en fortsat vanskelig markedssituation med hensyn til muligheden for forbedring af lejesituationen og har således stadig en del uudlejede kontorer og lagerfaciliteter. I de seneste måneder har der dog været lidt fremgang i henvendelserne. Selskabet har igangsat en nærmere analyse og vurdering af hver enkelt investeringsejendom med henblik på optimering af selskabets indtjening og likviditet.

Aktiv Gruppens projekter

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

I Danmark

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

Selskabet udgør det fælles udviklingselskab 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.

I samarbejdet med kommunen har parterne i kvartalet fortsat arbejdet med lokalplansudarbejdelse, og der er nu godkendt lokalplan for en mindre del af området. Dette arbejde fortsættes og en væsentlig del af lokalplanen forventes færdig i efteråret.

Området vil bestå af sø, golfbaner, parcelhusgrunde, erhverv og ferieboliger. I første etape forventes knap 1.000 parcelhusgrunde, og i senere etaper forventes etableret ca. 1.000 yderligere boliger i området.

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

Øvrige projekter:

Af øvrige udviklingsprojekter skal særligt nævnes følgende:

Med Dansk Folkeferie har Aktiv Gruppen et samarbejde om udvikling og salg af deres feriecentre. Salget af sommerhuse i detailsalg er igangsat, og der forventes en vis interesse for husene, der udbydes på revurderede betingelser.

I de øvrige projekter arbejdes med forskellige løsningsmuligheder herunder samlet projektsalg, udlejningsbyggeri, partnerskaber m.m.

I Norge

Justnes-halvøen

Aktiv Gruppen Norges primære aktiviteter vedrører udvikling af Justnes-halvøen, som er koncernens største igangværende projekt.

I 2007 og 2008 blev der solgt 51 villagrunde i det første byggefelt og et helt byggefelt med i alt 60 boligenheder fordelt på rækkehuse og små lejlighedsblokke samt senest et byggefelt til opførelse af 45 lejligheder. I første kvartal af 2009 er der solgt yderligere et byggefelt til opførelse af 38 lejligheder for godt NOK 16 mio. samt en enkelt parcelhusgrund. Primo 2. kvartal er der tillige opnået en positiv regulering af salgsprisen for den tidligere afhændede skolegrund.

Selskabet har netop haft åbning af området den 15. maj 2009, idet hovedfærdselsvejen ind i området er færdig. Der var stor interesse for begivenheden og flere hundrede interesserede mødte op til arrangementet.

I de øvrige mindre projekter har udviklingen fulgt det forventede.

IT porteføljeselskaber

Gennem samarbejdet med IVS A/S ejer Selskabet aktieposter i selskaberne LH Comlog A/S, Hymite A/S og Scalado AB. De tre porteføljeselskaber har alle i første kvartal udviklet sig i overensstemmelse med Selskabets forventninger. Porteføljeselskaberne ejes af Olicom koncernen via Anpartsselskabet af 10. april 2006, der i april 2009 er solgt for kontant 10 mio. kr. Selskabet har sikret sig en forkøbsret og en højere kontant salgspris indtil udgangen af 2011, såfremt Anpartsselskabet videresælges til en højere salgspris end 10 mio. kr.

Finansierings- og likviditetsforhold

Selskabet har gennem 2008 forøget sin bankgæld betydeligt især som følge af akquisitioner. Samtidig har finanskrisen haft betydelig påvirkning i den finansielle sektor, hvilket har gjort det betydeligt vanskeligere at få finansieret/refinansieret ejendomsprojekter. Selskabet har i april solgt Anpartsselskabet og forventer herudover, at frasalg af enkelte andre projekter falder på plads senere i 2009, hvorfor det vurderes, at der er tilstrækkelig likviditet til behovet for 2009.

Regnskabskommentarer

Regnskabspraksis

Delårsrapporten er ikke revideret, men opgørelsen er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, IFRS, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til rapportering.

Resultat af primær drift

Resultatet af Selskabets primære drift var 3.552 t.kr. mod 886 t.kr. i 2008 (væsentligst Castor Holding). Der er ikke fundet behov for værdireguleringer af investeringsejendommene eller porteføljeinvesteringerne. Beløbene er ikke direkte sammenlignelige, idet der er ændret væsentligt i koncernstrukturen, som omtalt tidligere i denne meddelelse.

Finansielle poster

Selskabet havde i perioden en nettofinansieringsudgift på 5.813 t.kr. mod 2.459 kr. året før (væsentligst Castor Holding). Dette skal ses i sammenhæng med den betydelige ændring af koncernen, der blev foretaget gennem 2008.

Skat af årets resultat

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

Årets resultat

For 1. kvartal 2009 blev Selskabets nettoresultat et underskud på 1.595 t.kr. mod et underskud sidste år på 1.573 t.kr.

BALANCE

Balanceændringerne har været ubetydelige sammenlignet med ultimo 2008.

Forventninger til 2009

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

Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Efter afslutning af delårsrapporten, har Selskabet i april 2009 solgt Anpartsselskabet af 10. april 2006 (ejer IT porteføljeselskaberne) for kontant 10 mio. kr. Selskabet har sikret sig en forkøbsret og en højere kontant salgspris indtil udgangen af 2011, såfremt Anpartsselskabet videresælges.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1.1. – 31.3.2009 for Olicom A/S.

Delårsrapporten er urevideret og aflagt i overensstemmelse med IFRS som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten under de oplyste forudsætninger giver et retvisende billede af Olicom A/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.3.2009 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1.1. – 31.3.2009.

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

Frederiksberg, den 29. maj 2009

Direktionen:

Per Brøndum Andersen
Adm. direktør

Bestyrelsen:

Eric Korre Horten
Formand

Kren Erik Nielsen

Michael Secher

Torben Hartz

Bilag

Resultatopgørelse, balance, specifikation af egenkapitalens udvikling, pengestrømsopgørelse og note om segmentoplysning for koncernen er vedlagt som bilag.

Udsagn om fremtiden

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

Om Olicom

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

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

Bilag – Resumeret koncernregnskab for Olicom A/S

Resultatopgørelse (urevideret)

(i DKK 1.000 undtagen beløb pr. aktie)

	1. januar - 31. marts	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Omsætning udviklingsaktiviteter	19.170	-
Vareforbrug udviklingsprojekter	-12.967	-
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	2.463	3.540
Bruttoresultat	8.666	3.540
Andre driftsindtægter	178	-
Andre eksterne omkostninger	-3.260	-2.324
Personaleomkostninger	-2.031	-330
Resultat af primær drift før værdireguleringer	3.552	886
Værdiregulering ejendomme	-	-
Værdiregulering goodwill	-	-
Hensættelse til forventede tab på fordringer.	-	-
Resultat af primær drift før renter	3.552	886
Finansieringsindtægter	259	132
Finansieringsudgifter	-6.072	-2.591
Ordinært resultat før skat	-2.261	-1.573
Skat af årets resultat	666	0
<u>Periodens resultat</u>	<u>-1.595</u>	<u>-1.573</u>
Resultat pr. aktie	-0,00	-0,01
Vægtet gennemsnitligt antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	1.183.921	120.020
Periodens resultat	-1.595	
Valutakursregulering udenlandske enheder m.m.	493	
Totalindkomst	<u>-967</u>	

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

(i DKK 1.000)	31. marts 2009 (urevideret)	31. december 2008 (revideret)
AKTIVER		
Goodwill	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	0	0
Investeringsejendomme	229.964	231.488
Øvrige materielle anlægsaktiver	704	636
Materielle anlægsaktiver	230.668	232.124
Kapitalandele i porteføljevirksohmeder	24.310	24.310
Kapitalandele i associerede virksomheder	769	798
Øvrige finansielle anlægsaktiver	0	0
Finansielle anlægsaktiver	25.079	25.108
Anlægsaktiver	255.747	257.232
Igangværende arbejder	446.419	429.479
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.016	52.746
Tilgodehavender hos porteføljevirksohmeder	0	0
Andre tilgodehavender	31.741	14.090
Udskudt skat	11.191	10.883
Kortfristede aktiver	524.367	507.198
Likvide beholdninger	1.050	12.960
AKTIVER I ALT	<u>781.164</u>	<u>777.390</u>

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

Balance (urevideret)

(i DKK 1.000)

	31. marts 2009 <u>(urevideret)</u>	31. december 2008 <u>(revideret)</u>
PASSIVER		
Koncernens egenkapital	242.192	243.294
Minoritetsandel	0	0
Egenkapital	242.192	243.294
Hensættelse til udskudt skat	25.114	24.547
Kreditinstitutter	150.574	128.545
Anden langfristet gæld	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	175.688	153.092
Pengekreditorer	0	0
Kreditinstitutter	292.249	306.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld	71.035	74.546
Kortfristede gældsforpligtelser	363.284	381.004
<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>781.164</u>	<u>777.390</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE (urevideret)

(i DKK 1.000)

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat og andre reserver	I alt
Saldo pr. 1. Januar 2007	25.000	0	61.166	86.166
Kapitalforhøjelse	3.000	7.000		10.000
Transaktioner vedrørende ejere	3.000	7.000	61.166	10.000
Valutakursregulering udenlandske enheder			-185	-185
Årets resultat 2007			-987	-987
Totalindkomst	0	0	-1.172	-1.172
Saldo pr. 1. januar 2008	28.000	7.000	59.994	94.994
Årets resultat			-53.729	-53.729
Valutakursregulering udenlandske enheder m.m.			-2.766	-2.766
Totalindkomst	0	0	-56.495	-56.495
Ændring overtagende enhed	67.000		-67.000	0
Kapitalforhøjelse, april	70.378			70.378
Gældskonvertering	3.962			3.962
Apportindskud, Nygade	5.000		1.079	6.079
Apportindskud, Olicom	4.341			4.341
Apportindskud, gældskonvertering	28.327			28.327
Kapitalforhøjelse, juli	88.972	10.674		99.646
Emissionsomkostninger			-7.938	-7.938
Transaktioner vedrørende ejere	267.980	10.674	-73.859	204.795
Saldo pr. 31. december 2008	295.980	17.674	-70.360	243.294
Totalindkomst	0	0	-967	-967
Saldo pr. 31. marts 2009	295.980	17.674	-71.462	242.192

Pengestrømsopgørelse (urevideret)

(i DKK 1.000)

	1. januar - 31. marts	
	2009	2008
Årets resultat før renter, skat og værdireguleringer	3.552	886
Ændring i driftskapital	-12.701	-3.630
Pengestrømme fra drift før renter	-9.149	-2.744
Kontante renteindbetalinger	259	132
Kontante renteudbetalinger	-6.072	-2.591
Pengestrømme fra ordinær drift	-14.962	-5.203
Betalt skat	-	-
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-14.962	-5.203
Køb af virksomheder	-	-36.708
Køb af materielle aktiver	-402	-
Salg af materielle aktiver	-	-
Betalt skyldige projektkostninger ved køb af virksomhed	-	-
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-402	-36.708
Indbetaling ved udstedelse og salg af egne aktier	-	36.784
Indbetaling ved optagelse af lån	5.644	5.487
Udbetaling ved tilbagebetaling af lån	-2.190	-
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.454	42.271
Ændring i likvider	-11.910	360
Likvider 1. januar	12.960	21
<u>Likvider 31. marts</u>	<u>1.050</u>	<u>381</u>

Beløb fra køb af virksomheder har i 2008 været påvirket af købet af selskaberne Nygade/Olicom. Købet af virksomhederne blev finansieret ved kapitalforhøjelse.

Segmentoplysninger

Olicom koncernen er opdelt i 2 segmenter henholdsvis investeringsejendomme (Olicom/Castor Holding/Nygade) og ejendomsprojektudvikling og salg af ejendomsprojekter (Aktiv Gruppen).

	Investering		Udvikling		Ikke for- delte poster		Konsoli- deret kr.	
	kr. 1.000		kr. 1.000		kr. 1.000		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.....	2.463	3.540	19.170	0	0	0	25.373	3.540
Resultat af primær drift før værdireguleringer.....	-298	886	3.850	0	0	0	3.552	886
Værdireguleringer, nedskrivninger og hensættelser mod tab	0	0	0	0	-0	0	0	0
Ordinært resultat før skat	-298	-1.573	3.850	0	-0	0	3.552	-1.573
Årets resultat fortsættende aktiviteter..	-3.584		1.989	0		0	-1.595	
Årets resultat ikke-fortsættende aktiviteter	0		0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-3.584	-1.573	1.989	0	0	0	-1.595	-1.573
Langfristede aktiver	205.690	303.318	669	0	24.310	41.257	230.669	344.575
Aktiver i alt	354.159	337.653	402.695	0	24.310	41.257	781.164	378.910
Kortfristede forpligtelser	105.960	68.664	257.324	0	0	0	363.284	68.664
Langfristede forpligtelser	143.711	179.878	31.977	0	0	0	175.688	179.878
Tilgang anlægsinvesteringer	0	-	402	0	0	0	402	-
Afskrivninger anlægsinvesteringer	0	-	333	0	0	0	333	-

Ikke fordelte poster vedrører især Olicoms tidligere IT-porteføljainvesteringer. Alle beløb er for første kvartal af 2009 og henholdsvis 2008.