

Selskabsmeddelelse nr. 28/2008
Frederiksberg, 25. november 2008

Regnskabsmeddelelse for 3. kvartal 2008

Olicom A/S ("Olicom"), hvis aktier er noteret på OMX Den Nordiske Børs i København, offentliggør i dag Selskabets regnskabsmeddelelse for 3. kvartal 2008.

Resultat præget af finanskrisen

- Resultat af primær drift før renter udgør DKK 2,7 mio. og periodens resultat er negativt med DKK 8,2 mio. Ejendomme og projekter er værdisat til anskaffelsessummen.
- Købet af Aktiv Gruppen blev gennemført den 30. juni 2008 og den tilhørende kapitalforhøjelse til finansieringen af købet på ca. DKK 100 mio. er gennemført den 11. juli 2008.
- Finanskrisen har reduceret efterspørgslen efter såvel boliger som erhvervsejendomme betragteligt.
- Resultatforventningerne til 2008 er ikke oplyst i selskabsmeddelelsen, idet disse ikke på rimelig vis kan vurderes under de nuværende markedsbetingelser.

Regnskabsmeddelelse 3. kvartal 2008

Omdannelse af Olicom til ejendomsselskab

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

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

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

Overtagelse af Aktiv Gruppen

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

Aktiv Gruppen indgår med virkning fra 30. juni 2008 i Olicom koncernens regnskab.

Periodens resultat

Opgjort efter førnævnte regnskabsprincipper udviser regnskabet for perioden 1.1.-30.9.2008 et underskud på DKK 8,2 mio. Selskabets egenkapital pr. 30.9.2008 udgør DKK 290,4 mio. Ejendomme og projekter er værdisat til anskaffelsessummen.

Den primære drift før renter på DKK 2,7 mio. er sammensat af et overskud fra selskabets investeringsejendomme på DKK 2,9 mio. (inkl. Olicom A/S) samt et underskud fra Aktiv Gruppens udviklingsportefølje på DKK 0,2 mio.

I investeringsejendommene er der igangværende forbedringsprojekter, som har til hensigt at optimere udlejningssituationen, for herved på sigt at forøge ejendommens handelsværdi. Omkostningerne til de igangværende projekter aktiveres i udførelsesfasen, men de vil ved projektafslutningen blive enten driftsført eller tillagt ejendommens værdi. Vurderingen heraf vil blive foretaget, når projekterne er afsluttet og ejendommens lejemuligheder herefter kan fastsættes. De mindre ejendomme i porteføljen søges afhændet, og der er i denne anledning indgået salgskontrakter i perioden op til 30.9.2008 for ca. DKK 5 mio.

IT porteføljeselskaber

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

Aktiv Gruppens projekter

Den projektportefølje, der blev overtaget ved købet af Aktiv Gruppen, domineres af 4 store projekter, 3 i Danmark og 1 i Norge.

På et areal i umiddelbar nærhed af Skejby Sygehus og det kommende nye Universitetshospital planlægges opført ca. 1.900 boliger omfattende både enfamiliehuse og etagebyggeri. Ejerandelen i dette projekt, der er opdelt i faser, varierer fra knap 30% til godt halvdelen, mens lokale investorer vil eje den resterende del. De første udviklingsopgaver forventes tidligst igangsat i 2009. Der arbejdes i øjeblikket med at få arealerne ind i kommuneplanforslaget der skal vedtages ultimo 2009.

I samarbejde med Herning Kommune planlægges et areal på 7-800 ha beliggende i umiddelbar tilknytning til Herning byudviklet. Det er netop vedtaget at opføre et nyt hospital på et areal tæt ved. Projektet omfatter i første etape udvikling af et boligområde bestående af 945 grunde til villa- og byhuse med omfattende fritidsfaciliteter herunder en større sø, golfbane og en skisportshal. Udviklingen vil blive forestået af et selskab, hvori Herning Kommune ejer 40% og Aktiv Gruppen ejer 60%. Projektet er i planlægningsfasen, og de indledende udviklingsarbejder i form af udarbejdelse af lokalplaner er påbegyndt, og den første lokalplan forventes vedtaget i april/maj 2009.

I St. Rørbæk ved Frederikssund planlægges opført en ny by med ca. 6.400 boliger bestående af både enfamiliehuse og etagebyggeri. Den nye bys centrum vil blive en kommende S-togsstation og et butikscenter m.v. Projektet forventes udviklet i etaper over en 15 årig periode. Projektet er i planlægningsfasen, og de indledende udviklingsarbejder forventes tidligst påbegyndt i 2010.

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 årig periode. Projektet er igangsat, og den første fases 51 parcelhusgrunde og grund til 36 lejligheder er alle solgt.

Herudover er der ca. 30 øvrige mindre og mellemstore projekter beliggende både på Sjælland, Fyn og i Jylland. Projekterne omfatter væsentligst boligbyggeri, men der er også enkelte erhvervsprojekter. I porteføljen indgår også et renoverings- og salgsprojekt af 6 af Dansk Folkeferies feriecentre i Danmark, som har nogle helt unikke placeringer ved nogle af Danmarks bedste badestrande, hvoraf de 2 af disse i Sæby og Karrebæksminde nu er helt afsluttet.

I første halvår, som ikke indgår i Olicoms regnskab, har Aktiv Gruppens ejendomsportefølje som forventet været præget af en vis afmatning i salget herunder især for projektboligernes vedkommende. I tredje kvartal er denne afmatning fortsat til dels med forstærket styrke, og selskabet har derfor måttet reducere såvel bemanningen som indsatsen i eksisterende projekter. Alle projekter vurderes ud fra den nuværende vanskelige markedssituation, således at indsatsen anvendes på de projekter, der har den bedste mulighed for at kunne afhændes i det eksisterende marked.

Med hensyn til udviklingen i de igangværende større projekter, har der været en positiv fremdrift i såvel Hering- som Norgesprojektet. I Hering arbejdes der på lokalplanfasen, som følger den stipulerede tidsplan, og i Norge drejer det sig om infrastruktur og anden byggemodning.

Fremtidsudsigter

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1.1. – 30.9.2008 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. 30.9.2008 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1.1. – 30.9.2008.

Udsagn om fremtiden

Denne selskabsmeddelelse indeholder udsagn, der er underkastet risici og usikkerhed, som kan medføre, at de faktiske resultater afviger fra de anførte vurderinger.

Bilag

Resumé af resultatopgørelse og balance m.m. er vedlagt som bilag.

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

Bilag – Resumeret koncernregnskab for Olicom A/S

Resultatopgørelse (urevideret)

(i DKK 1.000 undtagen beløb pr. aktie)	1. januar - 30. september	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Omsætning udviklingsaktiviteter	20.289	-
Vareforbrug udviklingsprojekter	-10.187	
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	12.607	10.202
Værdiregulering af porteføljeinvesteringer	0	0
Bruttoresultat	22.709	10.202
Andre driftsindtægter	524	1.774
Andre eksterne omkostninger	-10.498	-4.919
Personaleomkostninger	-9.857	-1.523
Resultat af primær drift før værdireguleringer	2.878	5.534
Værdiregulering ejendomme	0	52
Værdiregulering prioritetsgæld	0	383
Gevinst ved salg af fordringer og ejendomme	-213	-211
Resultat af primær drift før renter	2.665	5.758
Finansieringsindtægter	8.875	342
Finansieringsudgifter	-19.338	-5.829
Ordinært resultat før skat	-7.798	271
Skat af periodens resultat	-435	-1.051
<u>Periodens resultat</u>	<u>-8.233</u>	<u>-780</u>
Resultat pr. aktie	-0,01	-0,04
Vægtet gennemsnitligt udestående aktier	691.996	17.347

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

Balance

(i DKK 1.000)

	30. september 2008 <u>(urevideret)</u>	31. december 2007 <u>(revideret)</u>
AKTIVER		
Goodwill	33.067	0
Immaterielle anlægsaktiver	33.067	0
Investeringsejendomme	296.569	266.455
Øvrige materielle anlægsaktiver	3.896	7
Materielle anlægsaktiver	300.465	266.462
Kapitalandele i porteføljevirkksomheder	24.245	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	148	0
Øvrige finansielle anlægsaktiver	53.923	0
Finansielle anlægsaktiver	78.316	0
Anlægsaktiver	411.848	266.462
Igangværende arbejder	630.816	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.141	2.226
Tilgodehavender hos porteføljevirkksomheder	8.538	0
Andre tilgodehavender	51.888	21.935
Udskudt skat	10.463	
Kortfristede aktiver	729.846	24.161
Likvide beholdninger	37.766	21
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>1.179.460</u>	<u>290.644</u>

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

Balance		
(i DKK 1.000)	30. september 2008 <u>(urevideret)</u>	31. december 2007 <u>(revideret)</u>
PASSIVER		
Koncernens egenkapital	290.389	
Minoritetsandel	259	
Egenkapital	290.648	94.994
Hensættelse til udskudt skat	28.175	22.500
Øvrige hensættelser	15.922	
Hensættelser	44.096	22.500
Prioritetsgæld	181.582	97.464
Anden langfristet gæld	30.000	30.000
Langfristede gældsforpligtelser	211.582	127.464
Pengekreditorer	0	0
Pengeinstitutter	520.738	29.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld	112.396	16.292
Kortfristede gældsforpligtelser	633.134	45.686
<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>1.179.460</u>	<u>290.644</u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

(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
Valutakursregulering udenlandske enheder			-185	-185
Årets resultat 2007			-987	-987
Saldo pr. 1. januar 2008	28.000	7.000	59.994	94.994
Ændring overtagende enhed	67.000		-67.000	0
Periodens resultat			-8.233	-8.233
Kapitalforhøjelse, april	70.378			70.378
Gældskonvertering	3.962			3.962
Valutakursregulering udenlandske enheder m.m.			-1.167	-1.167
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
Saldo pr. 30. september 2008	295.980	17.674	-12.673	290.389

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

Pengestrømsopgørelse (urevideret)

(i DKK 1.000)

	1. januar - 30. september	
	2008	2007
Periodens resultat før renter og skat	2.665	5.758
Ændring i driftskapital	-127.051	-38
Pengestrømme fra drift før renter	-124.386	5.720
Renteindbetalinger	8.875	342
Renteudbetalinger	-19.338	-5.829
Pengestrømme fra ordinær drift	-134.849	233
Betalt skat	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-134.849	233
Køb af virksomheder	-95.439	-
Køb af materielle aktiver	0	-8.777
Salg af materielle aktiver	5.528	-
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-89.911	-8.777
Indbetaling ved udstedelse og salg af egne aktier	202.832	-
Indbetaling ved optagelse af lån	59.673	-
Udbetaling ved tilbagebetaling af lån	0	-8.713
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	262.505	-8.713
Ændring i likvider	37.745	-17.257
Likvider 1. januar	21	17.533
<u>Likvider 30. september</u>	<u>37.766</u>	<u>276</u>

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteter i perioden har været betydelig påvirket af nedbringelse af kreditorer og investeringer i igangværende projekter fra købet af Aktiv Gruppen. Disse beløb vil i de kommende perioder være væsentlig lavere. Beløb fra køb af virksomheder har været påvirket af købet af selskaberne Aktiv Gruppen samt Nygade/Olicom. Købet af virksomhederne blev finansieret ved kapitalforhøjelser og optagelse af lån. Vedrørende købsnote herom henvises til selskabsmeddelelse nr. 27 af 10. november 2008.