

OLICOM A/S

Rahbeks Allé 21, DK-1801 Frederiksberg C

CVR-nr. 76 80 00 14

ÅRSRAPPORT FOR 2008

24. 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
Aktionærinformation.....	27
Regnskabsberetning koncernen	29
Året i hovedtræk moderselskabet	31
Beretning moderselskabet.....	31
Regnskabsberetning moderselskabet	32
ÅRS- OG KONCERNREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER.....	33
Anvendt regnskabspraksis	33
Koncernens resultatopgørelse	41
Koncernens balance	42
Koncernens egenkapitalopgørelse	44
Koncernens pengestrømsopgørelse.....	46
Koncernens noter	47
Moderselskabets resultatopgørelse	63
Moderselskabets balance	64
Moderselskabets egenkapitalopgørelse.....	66
Moderselskabets noter	67

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 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.

Frederiksberg, den 22. april 2009

Direktionen:

Per Brøndum Andersen
Adm. direktør

Bestyrelsen:

Eric Korre Horten
Formand

Kaj Egon Hansen

Kren Erik Nielsen

Godkendt på generalforsamlingen, den 29. april 2009

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne i Olicom A/S

Vi har revideret årsrapporten for Olicom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, side 1-73, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som for moderselskabet. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, 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 årsrapporten.

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

Som det fremgår af afsnittet ”Overtagelse af Aktiv Gruppen” i ledelsesberetningen side 13 og 14 har virksomheden i regnskabsåret erhvervet Aktiv Gruppen, der består af en række projekter i selskaber og datterselskaber under Aktiv Gruppen Holding A/S, Real Ejendomme A/S og Aktiv Gruppen Norge A/S. En af Aktiv Gruppens større bankforbindelser havde i forbindelse med Olicoms køb af Aktiv Gruppen afgivet tilsagn om fortsatte faciliteter til gennemførelse af en række igangværende projekter. Som følge af, at banken er under afvikling er Olicom i stedet mødt med krav om afvikling af disse kreditfaciliteter, hvorfor ledelsen konkluderede, at Olicom ikke har haft kontrol over de berørte projekter. Derfor overtog selskabets ledelse i november 2008 kun de selskaber i Aktiv Gruppen, som banken ikke havde finansieret og som dermed er under kontrol af Olicom. Der er usikkerhed knyttet til rækkevidden af den foretagne overtagelse og beskaffenheden af selskabets dokumentation gør det ikke muligt for os at få tilstrækkelig overbevisning om, hvorvidt afgrænsningen af udeholdelsen af aktiver og gæld i forbindelse med anførte overtagelse er berettiget.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten, bortset fra den mulige virkning af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Supplerende oplysninger

Uden at det har givet anledning til forbehold men alene en supplerende oplysning skal vi gøre opmærksom på oplysningerne i året i hovedtræk, side 10, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften de næste 12 måneder. Usikkerheden henføres til, at salg af nogle projekter og ejendomme i regnskabsåret 2009 er en forudsætning for tilstrækkelig finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de næste 12 måneder. Ledelsen bedømmer, at tilstrækkelig likviditet bliver tilvejebragt ved salg af projekter og ejendomme i regnskabsåret 2009 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

København, den 22. april 2009

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor

Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn, adresse og stiftelsesdato

Olicom A/S
Rahbeks Allé 21
DK-1801 Frederiksberg C

Telefon: (+45) 45 27 00 00
Telefax: (+45) 33 76 77 02
Hjemmeside: www.olicom.com
E-mail: info@olicom.com

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

Hjemsted

Olicom A/S' hjemsted er Frederiksberg 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 442900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. april 2009, kl. 10.00 hos Philip & Partnere, Vognmagergade 7, 1120 København K.

BESTYRELSE OG DIREKTION

Bestyrelse:

Eric Korre Horten (55 år), formand

Formand for bestyrelsen for Sense A/S, PLH Arkitekter A/S, Stockholmsgade 41 ApS, I/S Salzgit-ter, I/S Tysk Ejendomsinvest og Investeringskreds I A/S samt medlem af bestyrelsen for Neohorm A/S, Candor Kemiske A/S, Grundstenen A/S, Delta Care A/S, Cousin Corp. ApS, Havnegade 2 B, Aarhus ApS, Malmøgade 4 ApS, Vesterbrogade 90 ApS samt Stoic A/S.

Kaj Egon Hansen (61 år)

Formand for bestyrelsen for den selvejende Institution Fælleseje samt medlem af bestyrelsen for Renewagy A/S, Aktieselskabet af 01.09.1979 og Cha Furniture A/S.

Kren Erik Nielsen (47 år)

Bestyrelsesformand i Raaco International A/S og Comoto ApS samt bestyrelsesmedlem i Pharmavie Consult A/S, Sharecon A/S og Raaco Holding ApS. Tillige medlem af direktionen i Comoto ApS, Raaco Holding ApS, Kren Holding ApS og Kren ApS.

Direktion:

Per Brøndum Andersen, adm. direktør

Medlem af direktion i ALPA ApS.

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 tidshorisont 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% egenfinansiering, 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.

ÅRET I HOVEDTRÆK KONCERNEN

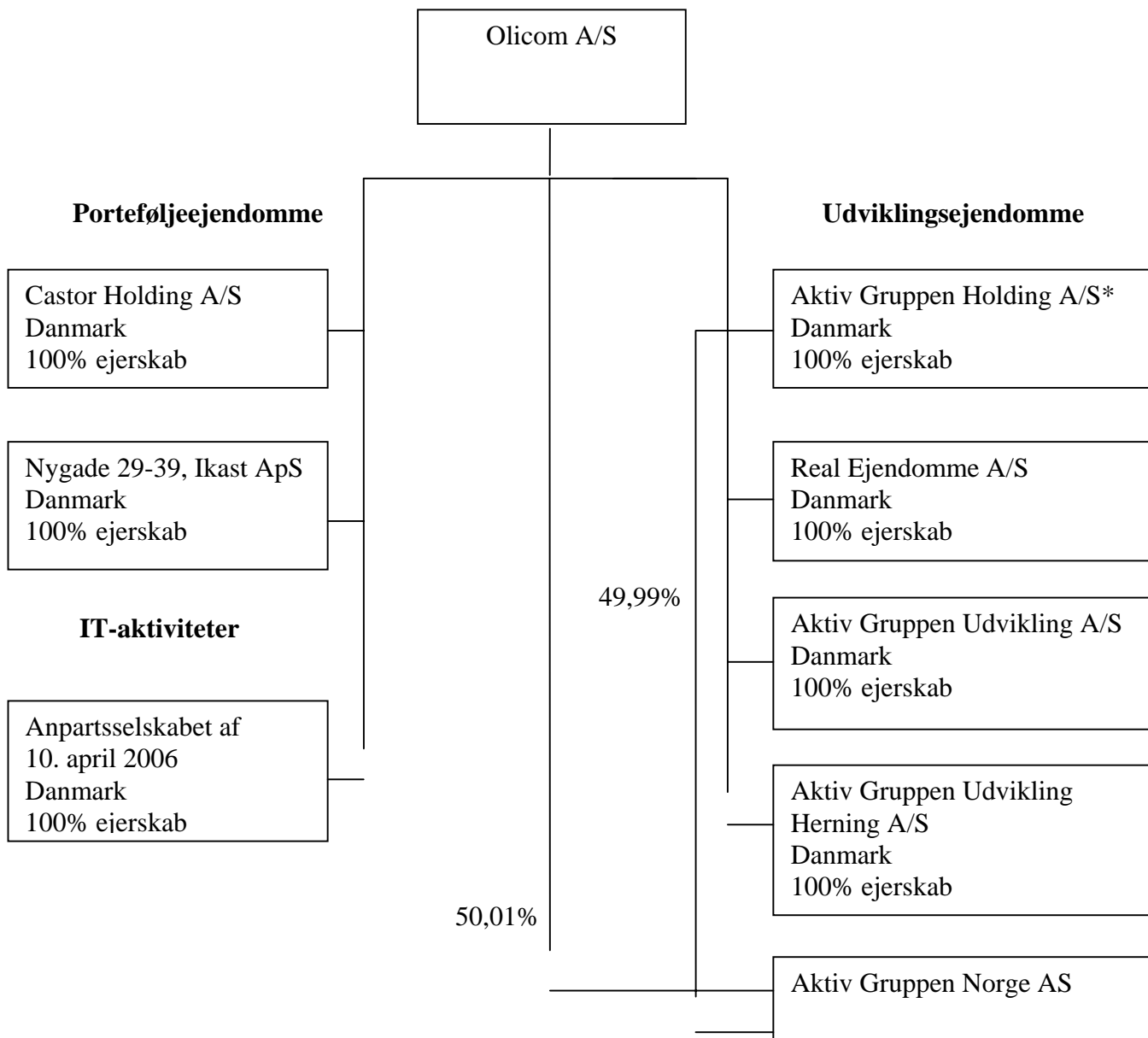
Året 2008 var især præget af Selskabets omdannelse til ejendomsselskab og af finanskrisen, som gennem året tiltog kraftigt. Året kan i hovedpunkter karakteriseres som følge:

- Resultat af primær drift før værdireguleringer og renter udgør 12,6 mio. kr.(2007: 7,4 mio. kr.) og periodens resultat er negativt med 53,7 mio. kr.(2007: -1,0 mio. kr.).
- Apportindskud af ejendomsportefølje på netto 100 mio. kr. blev gennemført i marts 2008. Goodwill ved denne transaktion på 16,9 mio. kr. er afskrevet.
- Købet af ejendomsselskabet Aktiv Gruppen blev gennemført den 30. juni 2008, og den tilhørende kapitalforhøjelse til finansieringen af købet på ca. 100 mio. kr. blev gennemført den 11. juli 2008.
- Finanskrisen har reduceret efterspørgslen efter såvel boliger som erhvervsjendomme betragteligt.
- Resultatforventningerne til 2009 er ikke oplyst, idet disse ikke på rimelig vis kan vurderes under de nuværende markedsbetingelser.
- Ejendomme og projekter er værdiansat til markedsværdi på basis af vurderet opnåelig salgspris eller discounted cash flow opgørelse. Investeringsejendomme er i denne anledning nedskrevet med 20 mio. kr.
- Bankernes begrænsede likviditet har vanskeliggjort finansieringstilsagn til Selskabets forretningsområde.
- Roskilde Banks konkurs og herefter følgende krav om afvikling af lån til flere projekter har medført, at Selskabet ikke har kunnet udvikle disse projekter på forsvarlig vis. Selskabet har således ikke i praksis haft kontrol over projekterne og derfor ikke medtaget disse i koncernregnskabet. Værdien af disse projekter udgjorde i forbindelse med købet i juni 2008 af Aktiv Gruppen ca. 2% af den samlede nettoværdiberegning. Olicom hæfter ikke for lån til disse konkrete projekter.
- Selskabets mest værdifulde projekter er stadig i behold, men tidshorizonten for igangsættelse eller fortsættelse er tidsmæssigt udskudt respektive forlænget. Disse projekters værdi består af forventede fremtidige positive cash flow, og værdien heraf er indeholdt i posten "Igangværende arbejder". Denne værdi er testet ved anvendelse af discounted cash flow opgørelse og diskonteringsfaktor på 15% p.a.
- Selskabet har valgt at nedskrive ca. 20 mio. kr. på et mellemværende med ADR Nr. 1904 ApS. Mellemværendet er fremkommet i forbindelse med, at et ejendomskøb, der blev foretaget i oktober 2007 mellem ADR Nr. 1904 ApS og et af de i marts 2008 apportindskudte selskaber, blev tilbageført, idet de anførte købsbetingelser ikke kunne opfyldes, især pga. finansieringsforhold i relation til en konkursramt bank.

- Selskabet har gennem 2008 forøget sin bankgæld betydeligt i forbindelse med ovennævnte akkvisitioner. Herudover har finanskrisen tillige haft betydelig indvirken på den finansielle sektor, som også omtalt i de tidligere punkter, hvilket har gjort det betydeligt vanskeligere at få finansieret/refinansieret ejendomsprojekter. Selskabet har i marts 2009 fået yderligere facilitet på plads og samtidig forventer Selskabet, at igangværende forhandlinger om frasalg af enkelte projekter falder på plads senere i 2009, hvilket er baggrunden for, at ledelsen vurderer at have tilstrækkelig likviditet til behovet for 2009. Dette er tillige grundlaget for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

KONCERNOVERSIGT

Ultimo 2008 var den overordnede beskrivelse af Olicom-koncernen som følger:



*: Selskabet og dets datterselskaber er ikke konsolideret i årsregnskabet, jf. ledelsesberetningen

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

Hovedtal (t.kr.):	2006	2007	2008
RESULTATOPGØRELSE			
Omsætning udviklingsaktiviteter	-	-	61.282
Lejeindtægter	14.610	13.602	18.505
Omsætning i alt	14.610	13.602	79.787
Resultat af primær drift før værdireguleringer	13.374	7.377	12.584
Værdireguleringer m.m.	25.460	-159	-59.902
Resultat primær drift	38.834	7.218	-47.318
Finansielle poster	-7.555	-6.804	-19.932
Ordinært resultat før skat	31.279	414	-67.250
Skat af årets resultat	-6.305	-1.401	13.519
Årets resultat	24.974	-987	-53.731
BALANCE			
Anlægsaktiver	222.483	266.462	257.232
Kortfristede aktiver	16.592	24.161	507.198
Likvide beholdninger	17.533	21	12.960
Egenkapital ultimo	86.166	94.994	243.294
Hensættelser	22.052	22.500	24.547
Andre langfristede forpligtelser	67.311	127.464	128.545
Kortfristede forpligtelser	81.079	45.686	381.004
Balancesum	256.608	290.644	777.390
PENGESTRØM			
Driftsaktivitet	-3.640	-12.398	-26.655
Investeringsaktivitet	-2.390	-44.522	-222.973
NØGLETAL			
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	4,96	5,47	0,21
Aktiekurs, ultimo (kr.)	3,60	2,51	0,03
Egenkapitalforrentning (%)	N/A	-1,09	-31,77
Earnings Per Share (EPS) (kr.)	1,44	-0,06	-0,07
Vægtet gennemsnitlig udestående aktier i tusinder	17.366	17.366	805.106
Antal medarbejdere, ultimo	5	4	25

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

Olicom A/S i 2008

Omdannelse af Olicom til ejendomsselskab

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

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

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

Overtagelse af Aktiv Gruppen

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

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

Roskilde Bank, som er en af Aktiv Gruppens større bankforbindelser, 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. Den samlede bankgæld i disse projekter udgjorde ultimo året ca. DKK 170 mio. og den beregnede projektværdi i samme størrelsesorden. 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 kontrol over de mest betydningsfulde projekter af Aktiv Gruppens portefølje og herved fastholdt et godt fundament for fremtiden. Denne del af projekterne er medregnet i koncernregnskabet fra udskillelsen i november 2008. De norske projekter, som ligger i egen delkoncern, har Selskabet haft kontrol med fra overtagelsesdagen 1. juli 2008, hvorfor denne del af Aktiv Gruppen er indregnet i koncernregnskabet fra dette tidspunkt.

Investeringsejendomme

I investeringsejendommene har der været gennemført forbedringsprojekter med det formål at optimere udlejningssituationen, for herved på sigt at forøge ejendommens handelsværdi.

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

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

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.

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



Bebyggelsen består bl.a. af 4 kontortårne af nyere dato på i alt 7.983 m² samt kælder på 768 m². Denne kontorbygning har været ledig siden medio 2008, men de igangsatte initiativer til genudlejning har vist, at der fra flere sider er interesse for lejemaal i ejendomme. Den øvrige del af ejendommen består af ca. 30 ejendomme på i alt 17.500 m² samt kælder på 2.154 m², som anvendes til produktion/lager. En del af disse bygninger er ledige. Der kan bygges yderligere ca. 8.000 m² erhvervsbyggeri på grunden.

Lejeindtægten for 2008 udgør DKK 2,1 mio. Ved fuld udlejning vil lejen udgøre ca. DKK 10 mio.

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

Ejendommen er optaget til en værdi på DKK 136,0 mio. kr. baseret på en mæglervurdering for kontortårnene i størrelsesordenen DKK 45 mio. kr. tillagt beregnet værdi af mulige byggeretter på det resterende grundareal, der udgør ca. 65.000 m².

Hadsundvej 164, 8900 Randers

Ejendommen er beliggende i den nordøstlige del af Randers by i et område, der er bærer præg af at være det gamle 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 38,0 mio. baseret på valuarvurdering, der er tillagt værdien af byggeretter.

Nygade 29-39, 7430 Ikast

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

I starten af 2000 er 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.



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 2,4 mio. Ved fuld udlejning udgør lejeindtægten ca. DKK 2,7 mio.

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

Ejendommen er optaget til en værdi på DKK 24,0 mio. baseret på valuarvurdering.

Kompasrosevej 6, Dragør (Hangar)

Ejendommen er i 2008 tilbageført til tidligere ejer, idet betingelserne for gennemførelsen af en overdragelse til Castor Holding A/S ikke kunne opnås jf. omtalen heraf under Året i hovedtræk.

Hiort Lorenzens Vej 55-59B, 6100 Haderslev

Bygningen er opført i 1992 i mursten med tegltag. 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 8,0 mio. kr. baseret på 7%’s forrentning.

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.

En del af lageret er udlejet for DKK 0,2 mio. p.a., medens ejendommen fuldt udlejet forventes i niveauet DKK 0,6 mio. kr. p.a.

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

Ejendommen er optaget til en værdi på DKK 7,0 mio. kr. baseret på valuarvurdering reguleret for ugunstig lejesituation.

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 411 m². Ejendommen anvendes til kontor og bolig, som er udlejet til DKK 0,3 mio. kr.

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

Ejendommen er ansat til en værdi på DKK 3,9 mio. kr. baseret på anskaffelsessummen.

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 udlejet til håndværks- og foreningsvirksomhed.

Lejeindtægten for 2008 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 2,5 mio. baseret på valuarvurdering og førnævnte tilbagekøbsret.

Ribevej 6, 8900 Randers og Grøftebjergvej 25, 5492 Vissenbjerg

Disse ejendomme er afhændet i 2008 til stort set den bogførte værdi, svarende til godt DKK 5 mio. kr.

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 på ca. SEK 1,0 mio. kr.

Ejendommen er ansat til en værdi på DKK 12,0 mio. kr. baseret på valuarvurdering, der er reduceret med efterfølgende prisfald og træhugst

Den skattemæssigt ansatte værdi af ejendommen androg SEK 13,8 mio. kr. for kalenderåret 2007.

Efterfølgende tabel udviser den oprindelige indskudspris fra marts 2008 og den pr. 31. december 2008 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	136,0	45,5
Hadsundvej 164	Randers	44,7	38,0	35,7
Nygade 29-39	Ikast	33,7	24,0	25,4
Hiort Lorenzens Vej	Haderslev	9,5	8,0	2,6
Istedvej 2	Padborg	9,1	7,0	8,8
Vandmestervej 18	Tåstrup	3,9	3,9	2,1
Titangade 18	København	2,5	2,5	2,9
Broby Sykehus	Broby, Sverige	15,0	12,0	0,6

* Alle beløb er i DKK mio.

Aktiv Gruppens projekter

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

I Danmark

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 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 købet af de tilstødende private jorder, der også skal indgå i projektet.

De primære elementer i projektet udgør:

- Anlæg af sø (Holing sø), der bl.a. skal rumme et internationalt rostadion med tilhørende landanlæg
- Etablering af infrastruktur indenfor området

- Udstykning af ca. 420 parcelhusgrunde ved Holing sø og på 2 øer i søen, hvoraf mange får direkte adgang til søen
- Etablering af internationalt golfcenter med 36 + 9 hullers golfbane
- Udstykning af ca. 525 parcelhusgrunde ved golfbanerne, således at boligområderne ligger direkte ud til golfbanerne
- 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.

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

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



Status på lokalplanarbejdet er:

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

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

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

Øvrige projekter:

Af øvrige udviklingsprojekter skal særligt nævnes følgende:

Med Dansk Folkeferie har Aktiv Gruppen et samarbejde om udviklingen af deres feriecentre. Salget af sommerhuse i detailsalg gik i 2008 i stå og resulterede kun i forholdsvis få salg, men herud-

over lykkedes det i 2008 at sælge Karrebæksminde Feriecenter samlet. Salgsstrategien er i det ændrede marked under revurdering, og detailsalget forventes at blive relanceret i 2009.

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

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

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

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

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

I Norge

Justnes-halvøen

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



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

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

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

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

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

Øvrige projekter:

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

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

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

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

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
Status	Lokalplan under udarbejdelse.
Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	DKK 91,0 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	Lejligheder 50
Status	23 er solgt (29 bygget)
Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	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	Lejligheder 26
Status	Projekt under justering
Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	DKK 9,0 mio. DKK 8,2 mio.

Gribskov, Helsingør:

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

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



Krokushaven, Troense:

I Krokushaven i Troense 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 5,3 mio.



Skejby:

På 3 arealer i umiddelbar nærhed af Skejby Sygehus og den kommende væsentlige udvidelse af dette Universitetshospital planlægges opført boliger omfattende primært etageboligbyggeri, men også en mindre del række- og parcelhuse kan komme til at indgå, ligesom mindre erhvervsbyggeri, primært til serviceerhverv. Aktiv Gruppens mulige andel heri er under genforhandling. Aktiv Gruppen har på nuværende tidspunkt en andel i en del af det samlede areal.

Boligtype	Boliger
Antal	
Status	Under forhandling
Indflytningsstart	
Værdi i årsregnskab	DKK 20,6 mio.
Gæld kreditinstitut	DKK 0,0 mio.

Årslev Enghuse:

På et areal vest for Århus ved Årslev sø kan der udvikles grunde til ca. 40 boliger.

Boligtype	Parcelhusgrunde
Antal	Ca. 40 stk.
Status	Lokalplan under udarbejdelse
Indflytningsstart	
Værdi i årsregnskab	DKK 14,0 mio.
Gæld kreditinstitut	DKK 0,0 mio.

Dansk Folkeferie:

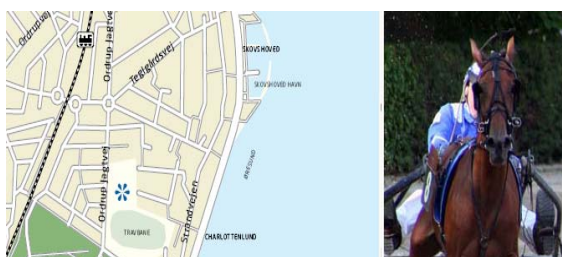
Projektet med Dansk Folkeferie vedrører et samarbejde om udviklingen af deres feriecentre. Projektet er under genforhandling og dette forventes afsluttet i første halvår 2009.

Boligtype Antal Status Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	Ferieboliger Under genforhandling DKK 8,0 mio. DKK 0,0 mio.
---	--

Charlottenlund:

I hjertet af Charlottenlund foreligger udviklingsplan til 6 parcelhusgrunde på en 6.500 m² stor grund beliggende op til Charlottenlund Travbane.

Boligtype Antal Status Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	Parcelhusgrunde Ca. 6 Købet af grunden er uafklaret. Der foregår drøftelser med sælger DKK 21,0 mio. DKK 20,0 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 igangsat, og de første grundsalg er gennemført. Projektet er langt det væsentligste og værdimæssigt mest betydningsfulde af koncernens projekter i Norge

Boligtype Antal Status Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	Parcelhusgrunde Ca. 1.075 Hoved infrastruktur næsten færdig, detail infrastruktur foretages efter behov DKK 179,7 mio. DKK 97,0 mio.
---	--

Øvrige norske projekter:

De øvrige norske er alle mindre projekter med varierende ejerandel.

Boligtype Antal Status Indflytningsstart Værdi i årsregnskab Gæld kreditinstitut	Boliger, feriehus o.l. Varierer DKK 22,5 mio. DKK 36,9 mio.
---	--

IT porteføljeselskaber

De tre porteføljeselskaber LH Comlog A/S, Hymite A/S og Scalado AB har alle i det forløbne år udviklet sig i overensstemmelse med Selskabets forventninger og selskabernes opgjorte markedsværdi er uændret i forhold til sidste år.

Risikofaktorer

Ejendomsaktivitet:

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

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

Udviklingsprojekter:

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

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

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

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

Finansierings- og likviditetsforhold:

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

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

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

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

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

Disse forhold har medført, at Aktiv Gruppen Holding A/S med datterselskaber er udeholdt af konsolideringen med resten af koncernen som tidligere omtalt.

Bestyrelse og direktion

Som led i forberedelserne til Selskabets fremtidige aktiviteter indenfor ejendomsinvestering og ejendomsudvikling afholdt Selskabet en ekstraordinær generalforsamling d. 26. februar 2008, hvor der blev valgt to nye bestyrelsesmedlemmer: Kaj Egon Hansen og Kren Erik Nielsen.

Per Brøndum Andersen tiltrådte som administrerende direktør d. 1. september 2007. Boje Rinhard fratrådte som følge af Selskabets nye strategi sin direktionspost d. 30. april 2008.

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 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 forværede kredit- og likviditetskrise. Herudover er det tillige vanskeligt at vurdere, hvorledes krisen vil udvikle sig, og hvilke konsekvenser det vil få på udviklingsaktiviteterne og selskabets låneforhold. Selskabet er i løbende tæt dialog med finansieringskilder for at forsøge at fastholde faciliteterne. Da disse usikkerheder har væsentlig indflydelse på selskabets fremtidige resultat, vil det ikke være muligt at give et nogenlunde rimeligt niveau af selskabets forventede resultat for 2009.

Udbytte

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

AKTIONÆRINFORMATION

Aktiekapital

Selskabets aktiekapital ultimo 2008 udgjorde 295.980 t.kr. fordelt på 1.183.920.743 aktier a 0,25 kr.

Aktionærer

Der var pr. 31. december 2008 ca. 12.000 aktionærer, hvoraf størsteparten er navnenoterede.

Aktionærer i henhold til aktieselskabslovens §28a ultimo 2008:

ADR Nr. 1904 ApS i betalingsstandsning, 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 2008 – at erhverve indtil 10% af selskabets egne aktier til den til enhver tid gældende børskurs +/- 10%.

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2008 og 2009

Selskabet har i 2008 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

1. 31. januar Finanskalender 2008
2. 15. februar Indkaldelse ekstraordinær generalforsamling vedr. valg til bestyrelsen
3. 26. februar Referat af ekstraordinær generalforsamling vedr. valg af bestyrelsesmedlemmer
4. 26. februar Ændring af finanskalender vedr. årsregnskabsmeddelelse for 2007
5. 5. marts Resultat for 2007
6. 12. marts Supplement til årsregnskabsmeddelelse for 2007
7. 12. marts Proforma regnskabsoplysninger 2007 for Olicom A/S og Castor Holding A/S
8. 12. marts Olicom A/S offentliggør prospekt
9. 13. marts Prospekt af 13. marts 2008
10. 17. marts Kapitalforhøjelse på DKK 128,3 mio. ved apportindskud og gældskonvertering er gennemført
11. 18. marts Storaktinærmeddelelse (lov om værdipapirhandel m.m. § 29)
12. 11. april Olicom A/S gennemfører kontant fortegningsmission og konverterer gæld til aktiekapital
13. 14. april Korrektion af antal tegnede nye aktier ifm. Olicom A/S kontant fortegningsmission
14. 15. april Insiders aktiekøb
15. 15. april Storaktionærmeddelelse fra ADR Nr. 1904 ApS
16. 15. april Storaktionærmeddelelse fra Synerco ApS
17. 21. april Indkaldelse til generalforsamling 29. april 2008
18. 22. april Årsrapport 2007
19. 29. april Referat af generalforsamling 29. april 2008
20. 29. april Direktionsændring
21. 16. maj Olicom A/S indleder forhandlinger om overtagelse af Aktiv Gruppen
22. 29. maj Regnskabsmeddelelse for 1. kvartal 2008

- | | | |
|-----|--------------|---|
| 23. | 24. juni | Olicom A/S indgår betinget købsaftale vedr. ejendomsprojekter fra Aktiv Gruppen |
| 24. | 1. juli | Olicom A/S indgår endelig købsaftale vedrørende ejendomsprojekter fra Aktiv Gruppen |
| 25. | 11. juli | Olicom gennemfører kapitalforhøjelse på nominelt DKK 89,0 mio. ved en rettet emission |
| 26. | 15. juli | Storaktionærmeddelelse (Lov om værdipapirhandel m.v. § 29) |
| 27. | 28. august | Regnskabsmeddelelse for 1. halvår 2008 |
| 28. | 17. sept. | Meddelelse om lånefaciliteter |
| 29. | 10. november | Supplerende oplysninger til regnskabsmeddelelse for 1. halvår 2008 |
| 30. | 25. november | Regnskabsmeddelelse for 3. kvartal 2008 |
| 31. | 15. december | Finansierings- og likviditetsforhold i Olicom A/S |
| 32. | 17. december | Olicom A/S offentliggør prospekt |
| 33. | 18. december | Olicom A/S prospekt af 17.12.2008 |
| 34. | 29. december | Finanskalender 2009 |

Selskabet har i 2009 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

- | | | |
|----|-----------|--|
| 1. | 30. marts | Årsregnskabsmeddelelse 2008 ikke revideret |
| 2. | 31. marts | Årsregnskabsmeddelelse 2008 |

Finanskalender

Årsrapport 2008:	22. april 2009
Generalforsamling:	29. april 2009
Regnskabsmeddelelse 1. kvartal 2009:	29. maj 2009
Delårsrapport første halvår 2009:	28. august 2009
Regnskabsmeddelelse 3. kvartal 2009:	26. november 2009

Medarbejdere og aktieoptionsprogrammer

Den samlede medarbejderstab inklusive direktionen udgør 25 personer.

Selskabets medarbejdere fik i 2008 ikke tildelt optioner.

REGNSKABSBERETNING KONCERNEN

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

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Årets resultat

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Likvider

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

Egenkapital

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

ÅRET I HOVEDTRÆK MODERSELSKABET

Moderselskabsregnskabs årsregnskab dækker det juridiske moderselskab Olicom A/S, medens moderselskabet i koncernens årsregnskab er Castor Holding jf. beskrivelsen herom i ledelsesberetningen.

Drift

- Selskabet opnåede i 2008 et nettoresultat på TDKK –39.823.
- Driftsresultatet blev et underskud på TDKK 38.126.

Investeringer

Se tilsvarende afsnit under omtale for koncernen.

Begivenheder i 2008

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 2009
- Udbytte

Resultat

For 2008 blev Moderselskabets nettoresultat et underskud på TDKK 39.823.

REGNSKABSBERETNING MODERSELSKABET

Årsrapporten for 2008 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 38.126.

Selskabets personaleomkostninger udgjorde TDKK 2.027 i 2008 mod TDKK 2.980 i 2007.

Værdien af Selskabets datterselskaber er i året nedskrevet med TDKK 35.022.

Finansielle poster

Selskabet havde i 2008 en nettofinansieringsudgift på TDKK 3.995 mod TDKK 6.952 året før.

Skat af årets resultat

Årets resultat udløser ikke skat. Der er for året aktiveret udskudt skat med TDKK 1.601.

Årets resultat

For 2008 blev Selskabets nettoresultat et underskud på TDKK 39.823

BALANCE

Finansielle aktiver

Selskabets kapitalandele i porteføljevirkksomheder udgør TDKK 24.245, mens kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør TDKK 179.839.

Likvider

Ultimo 2008 udgjorde de likvide beholdninger TDKK 10.625.

Egenkapital

Selskabets egenkapital var ved udgangen af 2008 TDKK 243.877 Ultimo 2007 var Selskabets egenkapital TDKK -11.509.

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.

Alle standarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft pr. 31. december 2008, er anvendt. Anvendelse af nye standarder, som har ikrafttrædelsesdato efter 31. december 2008, vil ikke have betydning for indregning og måling.

IASB har vedtaget en række nye standarder, ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft. Det er ledelsens vurdering, at følgende standarder vil kunne få indvirkning på årsrapporten:

- Ændringen til IAS 1 om præsentation af årsrapporten, der alene vil medføre en mindre ændring i præsentationen af selskabets totalindkomst i tilknytning til resultatopgørelsen.

Følgende standarder er relevant for selskabet men vurderes kun i ubetydeligt omfang at få indvirkning på årsrapporten:

- Ændring til IFRS 7 om oplysninger om finansielle instrumenter
- IFRS 8, segmentoplysninger

Det er ledelsens vurdering, at andre nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag ikke er relevante for virksomheden og dermed ikke vil få indvirkning på årsrapporten.

Årsrapporten aflægges efter det historiske kostprisprincip modificeret for måling af investeringsejendomme og visse finansielle instrumenter til dagsværdi.

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 kontrol-len over den i juridisk henseende overtagende virksomhed, behandles som om at det er den over-tagne virksomhed der har overtaget den overtagende virksomhed. Vederlaget opgøres som dags-værdien 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 funk-tionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rap-porterende 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. Tilgo-dehavender, 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 dan-ske kroner (DKK), omregnes poster i resultatopgørelsen efter periodiske gennemsnitskurser og poster i balancen (inkl. goodwill) efter balancedagens valutakurser. Valuta-krusreguleringer indregnes i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning udviklingsaktiviteter

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter på investeringsejendomme indregnes lineært over lejeperioden i henhold til indgåe-de 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 porteføljevirksohmheders markedsværdi ("Dagsværdi"), værdireguleringer af udlån til porteføljevirksohmheder 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

Investeringsejendomme

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 salgsohmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under [angiv post].

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 porteføljevirkomheder

Kapitalandele i porteføljevirkomheder 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 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 salgsmarkedsomkostninger (nettorealisationsevne) 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 gennemført anvendelse.

Aktiver bestemt for salg (fortsat)

Aktiver, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

INCITAMENTSPROGRAMMER

Aktieoptionsprogram

Medarbejderordninger

For egenkapitalafregnede aktieoptioner måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over perioden, hvor den endelige ret til optionerne opnås. Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen.

Første indregning af aktieoptionerne er baseret på et skøn over antal af optioner, som medarbejderne forventes at erhverve ret til. Efterfølgende justeres for ændringer i skønnet over antallet af retserhvervede optioner, således at den samlede indregning er baseret på det faktiske antal retserhvervede optioner.

Dagsværdien af de tildelte optioner beregnes ud fra den aktuelle markedskurs.

Ikke-medarbejderordninger

Værdien af serviceydelse modtaget som modydelse for tildelte optioner måles til dagsværdi af optionerne.

Dagsværdien måles og indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet, hvor serviceydelserne modtages.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Note</u>		
Omsætning	3	79.787	13.602
Vareforbrug udviklingsprojek- ter.....	4	-44.622	-
Værdiregulering af porteføljeinvesterin- ger.....		0	0
Bruttoresultat.....		35.165	13.602
Andre driftsindtægter.....	5	754	2.365
Andre eksterne omkostninger.....	6	-17.817	-6.558
Personaleomkostninger.....	7	-5.518	-2.032
Resultat af primær drift før værdireguleringer.....		12.584	7.377
Værdiregulering ejendom- me.....	8	-20.000	139
Nedskrivning good- will.....	8	-16.947	0
Hensættelse til forventede tab på fordringer.....	8	-22.955	-298
Resultat af primær drift før renter.....		-47.318	7.218
Finansieringsindtægter.....	9	9.070	967
Finansieringsudgif- ter.....	9	-29.002	-7.771
Ordinært resultat før skat.....		-67.250	414
Skat af årets resultat.....	10	13.519	-1.401
<u>Årets resultat.....</u>		<u>-53.731</u>	<u>-987</u>
Resultat pr. Aktie aktuelt og udvandet.....	11	-0,07	-0,06
Vægtet gennemsnitligt antal udestående aktier (i 1.000 stk.).....		805.106	17.366

K O N C E R N E N

BALANCE pr. 31. december

(i DKK 1.000)

	<u>Note</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
AKTIVER			
Goodwill.....		0	-
Immaterielle anlægsaktiver.....		0	-
Investeringsjendomme.....	12	231.488	266.455
Øvrige materielle anlægsaktiver.....	13	636	7
Materielle anlægsaktiver.....		232.124	266.462
Kapitalandele i porteføljevirkso- mheder.....	14	24.310	-
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	15	798	-
Øvrige finansielle anlægsakti- ver.....		0	-
Finansielle anlægsaktiver.....		25.108	-
Anlægsakti- ver.....		257.232	266.462
Igangværende arbejder.....	16	429.479	-
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		52.746	2.226
Tilgodehavender hos porteføljevirkso- mheder.....		0	-
Andre tilgodehavender.....		14.090	21.498
Udskudt skat.....		10.883	437
Kortfristede aktiver.....		507.198	24.161
Likvide beholdninger.....	17	12.960	21
<u>AKTIVER I ALT.....</u>		<u>777.390</u>	<u>290.644</u>

K O N C E R N E N

BALANCE pr. 31. december

(i DKK 1.000)

	<u>Note</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASSIVER			
Koncernens egenkapi- tal.....		243.294	94.994
Minoritetsan- del.....		0	-
Egenkapital.....		243.294	94.994
Hensættelse til udskudt skat.....		24.547	22.500
Kreditinstitutter.....	18	128.545	97.464
Anden langfristet gæld.....		0	30.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		153.092	149.964
Pengekreditorer.....		0	0
Kreditinstitutter.....	18	306.458	29.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld.....		74.546	16.292
Kortfristede gældsforpligtelser.....		381.004	45.686
Gældsforpligtelser i alt		534.096	195.650
<u>PASSIVER I ALT.....</u>		<u>777.390</u>	<u>290.644</u>

K O N C E R N E N

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i DKK 1.000)

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat og andre reserver</u>	<u>I alt</u>
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 enhe- der.....			-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
Gældskonverte- ring.....	3.962			3.962
Apportindskud, Nygade.....	5.000		1.079	6.079
Apportindskud, Oli- com.....	4.341			4.341
Apportindskud, gældskonverte- ring.....	28.327			28.327
Kapitalforhøjelse, ju- li.....	88.972	10.674		99.646
Emissionsomkostninger.....			-7.938	-7.938
Transaktioner vedrørende eje- re.....	267.980	10.674	-73.859	204.795
Saldo pr. 31. december 2008	295.980	17.674	-70.360	243.294

Aktiekapitalen ultimo 2008 bestod af 1.183.920.743 aktier a kr. 0,25; i alt kr. 295.980.185. Selska-
bet besidder ingen egne aktier.

Posten ”Ændring i overtagen enhed” fremkommer som følge af den omvendte overtagelse i forbindelse med apportindskuddet i marts 2008 jf. ledelsesberetningen og regulerer Castor Holdings nominelle aktiekapital til Olicoms nominelle aktiekapital.

K O N C E R N E N

PENGESTRØMSEGENKAPITALOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i DKK 1.000)	<u>Note</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årets resultat før renter, skat og værdireguleringer.....		12.584	7.377
Ændring i driftskapital.....	23	-20.942	-12.971
Pengestrømme fra drift før renter.....		-8.358	-5.594
Kontante renteindbetalinger.....		9.070	967
Kontante renteudbetalinger.....		-27.367	-7.771
Pengestrømme fra ordinær drift.....		-26.655	-12.398
Betalt skat.....		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....		-26.655	-12.398
Køb af virksomheder.....	24	-135.968	-
Køb af materielle aktiver.....		0	-49.459
Salg af materielle aktiver.....		7.995	4.937
Betalt skyldige projektkostninger ved køb af virksomhed...		-95.000	-
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-222.973	-44.522
Indbetaling ved udstedelse og salg af egne aktier.....		202.832	
Indbetaling ved optagelse af lån.....		63.165	64.975
Udbetaling ved tilbagebetaling af lån.....		-3.430	-25.567
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....		262.567	39.408
Ændring i likvider.....		12.939	-17.512
Likvider 1. januar.....		21	17.533
<u>Likvider 31. december.....</u>		<u>12.960</u>	<u>21</u>

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

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 2008 DKK 430 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 2008.

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme. Dagsværdien

for investeringsejendomme er vurderet af en valuar i forbindelse med apportindskuddet i marts 2008 reguleret for ændringer i markedsforhold m.v. jf. note 12. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2008 DKK 231 mio.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 2. Segmentoplysninger

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

	Investering		Udvikling		Ikke fordelte poster		Konsolideret	
	kr. 1.000		kr. 1.000		kr. 1.000		kr. 1.000	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Omsætning	18.505	13.602	61.282	0	0	0	79.787	13.602
Resultat af primær drift før værdireguleringer.....	2.017	-4.738	10.567	0	0	0	12.584	-4.738
Værdireguleringer, nedskrivninger og hensættelser mod tab	-42.955	0	0	0	-16.947	0	-59.902	0
Ordinært resultat før skat	-53.097	-11.690	2.794	0	-16.947	0	-67.250	-11.690
Årets resultat fortsættende aktiviteter	-53.342	-11.690	3.039	0	-16.947	0	-67.250	-11.690
Årets resultat ikke-fortsættende aktiviteter	0	3.450	0	0	0	0	0	3.450
Årets resultat	-39.823	-8.240	3.039	0	-16.947	0	-53.731	-8.240
Langfristede aktiver	216.600	24.338	16.322	0	24.310	0	257.232	24.338
Aktiver i alt	366.633	33.963	386.447	0	24.310	0	777.390	33.963
Kortfristede forpligtelser	111.313	45.472	267.474	0	0	0	378.787	45.472
Langfristede forpligtelser	124.993	0	5.769	0	0	0	130.762	0
Tilgang anlægsinvesteringer	0	0	251	0	0	0	251	0
Afskrivninger anlægsinvesteringer	0	25	65	0	0	0	65	25

Ikke fordelte poster vedrører især Olicoms tidligere IT-porteføljainvesteringer.

Selskabets 2 hovedsegmenter vedrører henholdsvis investering i ejendomme (Investering) samt udvikling af ejendomsprojekter (Udvikling).

Investeringsejendommens direkte driftsomkostninger udgør DKK 16,5 mio. (2007: DKK 6,2 mio.).

Vedrørende årets investeringer i anlægsaktiver henvises til note 12 og for nedskrivninger m.m. henvises til note 8.

Selskabets sekundære segment er væsentligst udviklingsprojekter i Norge med en omsætning på DKK 47 mio. og aktiver på i alt DKK 271 mio.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 3. Omsætning

	2008 kr. 1.000	2007 kr. 1.000
Lejeindtægter, investeringsejendomme.....	18.505	13.602
Salg af ejendomme samt grunde fra udviklingsprojekter	<u>61.282</u>	<u>0</u>
	<u>79.787</u>	<u>13.602</u>

Note 4. Vareforbrug

	2008 kr. 1.000	2007 kr. 1.000
Købs- og udviklingsomkostninger solgte ejendomme og grunde.	<u>44.622</u>	<u>0</u>
	<u>44.622</u>	<u>0</u>

Note 5. Andre driftsindtægter

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

Koncernens andre driftsindtægter i forrige regnskabsår vedrører salg fra træhugst samt administrationshonorar fra koncernforbundne selskaber med 2.365 t.kr.

Salget er ikke en hovedaktivitet i koncernen.

Note 6. Andre eksterne omkostninger

	2008 kr. 1.000	2007 kr. 1.000
Ejendomsomkostninger.....	8.838	-
Administrationsomkostninger.....	5.481	-
Andre driftsudgifter	2.423	-
Overført til ikke-fortsættende aktiviteter	<u>0</u>	-
	16.742	-
Afskrivninger:		
Tekniske anlæg og maskiner.....	<u>1.075</u>	-
	1.075	-
	<u>17.817</u>	<u>6.558</u>

K O N C E R N E N

NOTER

Note 7. Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 8 medarbejdere (2007: 3). Ultimo 2008 var der beskæftiget 25 medarbejdere inklusive medarbejdere ansat i Aktiv Gruppen Holding A/S, der ikke er indregnet i årsregnskabet jf. omtalen i beretningen (2007: 4).

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
Løn og gager m.m.	5.564	2.109
Pensioner og sociale bidrag.	-135	-106
Udgifter til social sikring.	<u>89</u>	<u>29</u>
	<u>5.518</u>	<u>2.032</u>
Lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse udgør:		
Direktion.	1.701	0
Pensioner og sociale bidrag.	6	0
Bestyrelse.	<u>320</u>	<u>0</u>
	<u>2.027</u>	<u>0</u>

De anførte lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse er opgjort for hele året 2008. I ovennævnte opgørelse for hele koncernen er alene medregnet for perioden 12/3 – 31/12 2008, idet Olimcom A/S indgår i koncernregnskabet for denne periode jf. omtalen herom under Regnskabspraksis.

Note 8. Værdireguleringer og hensættelser

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
Værdiregulering af ejendomme.	20.000	-139
Værdiregulering af goodwill.	16.947	0
Hensættelse til forventede tab på fordringer.	<u>22.955</u>	<u>298</u>
I alt	<u>59.902</u>	<u>159</u>

Ejendomme og projekter er værdiansat til forventet markedsværdi på basis af vurderet opnåelig salgspris og discounted cash flow opgørelse. Dette har medført en nedskrivning af investerings-ejendomme med 20 mio. kr.

I forbindelse med gennemført apportindskud af ejendomsportefølje fremkom en goodwill på DKK 17 mio. kr., som Selskabet har valgt at nedskrive i indeværende regnskabsår.

Selskabet har hensat DKK 23 mio. kr. til tab på tilgodehavender, herunder et mellemværende med ADR nr. 1904 ApS på cirka DKK 20 mio. kr. Mellemværendet er fremkommet i forbindelse med, at et ejendomskøb, foretaget i oktober 2007 mellem ADR. nr. 1904 ApS og et apport-indskudt sel-

skab, er tilbageført, idet købsbetingelserne ikke har kunnet opfyldes bl.a. på baggrund af konkursramt bank.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 9. Finansielle indtægter og –omkostninger

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
<i>Finansielle indtægter:</i>		
Finansielle indtægter vedr. dagsværdireguleringer.....	-	511
Finansielle indtægter vedr. dagsværdireguleringer.....	<u>0</u>	<u>511</u>
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender		
Renteindtægter.....	<u>9.070</u>	<u>456</u>
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender i alt	<u>9.070</u>	<u>456</u>
Finansielle omkostninger på udlån og tilgodehavender		
Renteomkostninge.....	<u>29.002</u>	<u>7.771</u>
Finansielle omkostninger på udlån og tilgodehavender i alt	<u>29.002</u>	<u>7.771</u>

Note 10. Skat

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat.....	0	-824
Forskydninger i udskudt skat.....	13.519	2.067
Skat vedrørende tidligere år.....	<u>0</u>	<u>158</u>
	<u>13.519</u>	<u>1.401</u>
Årets resultat.....	-53.791	-
Hensættelse til udskudt skat (25 pct.).....	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>13.519</u>	
Skatteeffekt af:		
Ikke aktiveret udskudt skat.....	0	1.076
Udskudt skat af årets underskud.....	13.519	0
Skat af ikke fradragsberettigede omkostninger.....	0	63
Regulering af skat vedrørende tidligere år.....	<u>0</u>	<u>158</u>
Udskudt skat.....	<u>13.519</u>	<u>1.401</u>

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

Den udskudte skat på i alt godt DKK 24 mio. vedrører især investeringsejendomme med ca. DKK 20 mio. Den aktiverede udskudte skat på DKK 11 mio. vedrører især skat på ikke skattemæssigt konstaterede tab på fordringer med DKK 6 mio. og fremførselsberettiget underskud samt investeringsejendomme med ca. DKK 5 mio. Der er ikke begrænsninger i den periode, som de skattemæssige underskud kan fremføres i.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 11. Resultat pr. aktie

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
Årets resultat	-53.731	-987
Gennemsnitligt antal aktier	805.106	17.366
Gennemsnitligt antal egne aktier.....	<u>-</u>	<u>-</u>
Gennemsnitligt antal udestående aktier	<u>805.106</u>	<u>17.366</u>
Resultat pr. aktie (EPS-D).....	<u>-0,07</u>	<u>-0,06</u>

Note 12. Investeringsejendomme

	Investe- rings- ejen- domme
Kostpris pr. 1. januar 2008.....	186.703
Tilgang fra køb af virksomheder.....	33.700
Afgang.....	<u>-</u>
	<u>48.6670</u>
Kostpris pr. 31. december 2008	<u>171.736</u>
Værdiregulering pr. 1. januar 2008.....	79.752
Årets værdiregulering	-20.000
Værdiregulering vedr. årets afgang.....	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2008	<u>59.752</u>
Balanceværdi pr. 31. december 2008.....	<u>231.488</u>

Dagsværdien er generelt baseret på valuarvurdering fra apportindskuddet i marts 2008, dog reguleret for ændringer i markedet og ændringer i påregnet anvendelse. Der henvises i øvrigt til beretningen, hvor hver enkelt ejendom er beskrevet.

K O N C E R N E N

NOTER

	2008
	kr. 1.000
Minimumslejeindtægterne i uopsigelighedsperioden udgør følgende:	
0-1 år.....	7.771
1-5 år.....	14.433
Over 5 år.....	<u>522</u>
I alt	<u>22.726</u>

Note 13. Øvrige materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1. januar 2008.....	7
Tilgang fra køb af virksomheder.....	1.032
Øvrig tilgang	<u>794</u>
Kostpris pr. 31. december 2008	<u>1.833</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2008.....	122
Årets afskrivninger.....	1.075
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2008	<u>1.197</u>
Balanceværdi pr. 31. december 2008.....	<u><u>636</u></u>
Brugstid.....	<u>3-5 år</u>

K O N C E R N E N

NOTER

Note 14. Kapitalandele i porteføljevirkksomheder

kr. 1.000

Kostpris pr. 1. januar 2008.....	0
Tilgang ved køb af virksomheder	34.530
Afgang.....	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2008	<u>34.530</u>
Op-/nedskrivninger	
Værdiregulering pr. 1. januar 2008.....	0
Værdiregulering vedr. køb af virksomheder	-10.2850
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2008	<u>-10.285</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2008.....	<u>24.245</u>

Kapitalandele i porteføljevirkksomheder vedrører:

28,2% af K/S af 21. juli 2005 (CVR-nr. 28 89 96 61) med hjemsted i Rudersdal Kommune. Selskabskapitalen er kr. 48.317.200.

K/S af 21. juli 2005 ejer følgende kapitalandele i porteføljevirkksomheder:

24,3% af aktiekapitalen i Comlog A/S (CVR-nr. 20 17 32 89) med hjemsted i Aabybro Kommune. Selskabskapitalen er kr. 2.144.144.

48,5% af aktiekapitalen i Scalado AB med hjemsted i Lund, Sverige. Selskabskapitalen er SEK 641.310.

8,3% af aktiekapitalen i Hymite A/S (CVR-nr. 21 82 58 40) med hjemsted i Lyngby-Taarbæk Kommune. Selskabskapitalen er kr. 3.370.888.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 15. Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>Ass. virksomheder</u>
Kostpris pr. 1. januar 2008.....	-
Tilgang ved køb af virksomheder	<u>814</u>
Kostpris pr. 31. december 2008.....	<u>814</u>
Op-/nedskrivninger:	
Værdireguleringer pr. 1. januar 2008.....	0
Årets op-/nedskrivninger	<u>49</u>
	<u>49</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2008.....	<u>863</u>

De associerede virksomheder fremgår af koncernoversigten i note 26 og vedrører selskaberne i AGH Norge A/S, hvor ejerdelen udgør mellem 20% og 50%.

Note 16. Igangværende arbejder

Der er ikke i koncernens ejerperiode aktiveret finansieringsomkostninger.

Note 17. Likvide beholdninger

Af koncernens totale likvide beholdning på t.kr. 22.826 (2007: t.kr. 21) har koncernen fuld rådighed over t.kr. 12.960 (2007: t.kr. 21).

Note 18. Kreditinstitutter

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
Gæld til kreditinstitutter med pant i investeringsejendomme.....	<u>130.762</u>	<u>127.464</u>
Langfristede gældsforpligtelser med pant i investeringsejendomme.	128.545	127.464
Kortfristede gældsforpligtelser med pant i investeringsejendomme....	2.217	N/A
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser.....	304.241	29.394

Ydelserne (renter og afdrag) på langfristede gældsforpligtelser forfalder med DKK 50 mio. for år 1 til og med år 5, og med DKK 155 mio. fra år 5 til udløb. Disse beløb var sidste år i samme niveau.

K O N C E R N E N

NOTER

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. Variabelt forrentede lån justeres løbende til markedsrenten, og fastforrentede lån kan i al væsentlighed kun indfries til den nominelle restgæld.

Note 19. Finansielle aktiver og forpligtelser

	2008	2007
<i>Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser</i>	kr. 1.000	kr. 1.000
Finansielle aktiver målt til dagsværdi via resultatopgørelsen.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Udlån og tilgodehavender målt til amortiseret kostpris		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	52.746	2.226
Andre tilgodehavender.....	14.090	21.498
Likvide beholdninger.....	<u>12.960</u>	<u>21</u>
Udlån og tilgodehavender målt til amortiseret kostpris i alt.....	<u>79.796</u>	<u>23.934</u>
Finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris		
Kreditinstitutter	435.003	126.858
Anden langfristet gæld		30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld.....	<u>74.546</u>	<u>16.292</u>
Finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris i alt.....	<u>509.549</u>	<u>173.150</u>

Finansielle risici

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.

Koncernens indestående i pengesinstitutter er pr. 31. december 2008 omfattet af statslige indskydergarantier og er således ikke forbundet med en betydelig kreditrisiko.

Pr. 31. december 2008 findes stort set ingen tilgodehavender fra projektsalg, der er sikret ved bankgarantier el.lign.

Pr. 31. december 2008 er der kun i et ubetydligt omfang forfaldne tilgodehavender.

K O N C E R N E N

NOTER

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 renteniveauet vil påvirke selskabets finansieringsomkostninger. En stigning i renten på 1% vil medføre en formindskelse af årets resultat før skat med ca. DKK 3,6 mio. (2007: ca. 1,0 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 Norge og Sverige. 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 20. Eventualforpligtelser

Koncernen er ikke part i nogen retssag. Koncernen har ingen kautionsforpligtelser.

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

Note 21. Honorar til revisionsvirksomhed

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
Honorar for lovpligtig revision, PWC	300	229
Honorar for lovpligtig revision, Deloitte	300	-
Honorar for lovpligtig revision, Ernst & Young.....	23	-
Honorar for andre ydelser end lovpligtig revision, PwC.....	544	25
I alt	<u>1.167</u>	<u>254</u>

Note 22. Nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter dattervirksomheder, porteføljevirkomheder (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 har i årets løb haft ydet lån til porteføljevirkomheder på ca. DKK 7 mio, der er afviklet pr. statusdagen.

Herudover har koncernen ikke haft transaktioner ud over normalt vederlag til direktion samt bestyrelse, se note 7.

K O N C E R N E N

NOTER

Note 23. Ændring I driftskapital

	2008 kr. 1.000	2007 kr. 1.000
Igangværende arbejder.....	1.411	n/a
Tilgodehavender	-10.201	n/a
Deponerede likvider.....	-9.866	n/a
Leverandører m.v.....	-3.361	n/a
Øvrige reguleringer.....	<u>1.075</u>	n/a
Reguleringer i alt	<u>-20.942</u>	<u>-12.971</u>

Note 24. Køb af virksomheder

Olicom og Nygade 29-39, Ikast

(i DKK 1.000)

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

K O N C E R N E N

NOTER

De tilkøbte virksomheder er følgende:

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

*) Olicom er overtaget ved en omvendt virksomhedsovertagelse

Aktiv Gruppen

(i DKK 1.000)

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

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

K O N C E R N E N

NOTER

De tilkøbte virksomheder er følgende:

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

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

Goodwill vedrørende overtagelsen af Olicom i marts 2008 er opgjort som forskellen mellem koncernens kostpris for Olicom og værdien af de identificerbare nettoaktiver i Selskabet og udgjorde værdien af at være børsnoteret selskab. Denne goodwill er nedskrevet i regnskabet som følge af den nuværende usikkerhed i de finansielle markeder.

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

Note 25. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet efterfølgende begivenheder, som ikke er oplyst i ledelsesberetningen.

KONCERNEN
NOTER

Note 26. Samlet koncernoversigt

Selskab	% Ejet
Olicom A/S	
Real Ejendomme A/S*	100,0%
Boligselskabet Fjorden 4 ApS	100,0%
Krimsvvej 29 ApS	100,0%
AGH Norge A/S	
Topdalfjordens Utvikling AS	100,0%
Aktiv Gruppen Norge AS	100,0%
Kirkeveien 18 AS	50,0%
Teamhus AS	100,0%
Korshamn Utbygging AS	100,0%
Hovden Sport Resort AS	33,3%
Romåsen Utvikling AS	33,3%
Rosfjord Ferieeiendom AS	12,0%
Danbygg AS	100,0%
Kvitevatn AS	41,0%
Danfjell AS	70,0%
Danebu Kongsgård AS	14,0%
Danebu Drift AS	14,0%
Kvitefossen Base Camp AS	100,0%
Rugge Utbygging AS	100,0%
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%
Anpartsselskabet af 10. april 2006	100,0%
Kommanditselskabet af 21. juli 2005	28,0%
Hymite A/S	8,3%
LH Comlog A/S	24,3%
Scalado AB	48,5%

K O N C E R N E N

NOTER

Aktiv Gruppen Holding A/S *	100,0%
AGH Norge A/S	49,99%
Ejendomsselskabet Hyltebjerg Alle ApS	100,0%
2S Ejendomsinvest ApS	100,0%
Silkegade Invest A/S	100,0%
Kronborg Byg ApS	100,0%
Erritsø Bygade 79 ApS	100,0%
Københavns Byejeendomme A/S	100,0%
Ejendomsudviklingsselskabet af 2001 A/S	100,0%
Ejendomsselskabet Nøddehaven ApS	100,0%
Aktiv Boligopsparing ApS	100,0%
Ejendomsselskabet Krohaven ApS	100,0%
Vognmandsmarken ApS	100,0%
Ejendomsselskabet Strandparken, Stege ApS	100,0%
Ejendomsselskabet Søparken, Fredensborg ApS	100,0%
Ejendomsselskabet Nyråd, Vordingborg ApS	100,0%
Ejendomsselskabet Kommandørparken, Solrød ApS	100,0%
Ejendomsselskabet Kildevej, Helsingø ApS	100,0%
Delta Byg ApS	100,0%
Sønderborg Havnefront ApS	100,0%
Drejens Strandskovpark A/S	100,0%
Ejendomsselskabet Lykkegårdsvej ApS	100,0%
Ejendomsel. Idyl ApS	100,0%
Aktiv Gruppen Udvikling A/S	100,0%
Ejendomsselskabet Færggårdsvej 85 ApS	100,0%
Store Rørbæk Byudvikling ApS	100,0%
Store Rørbæk Byudvikling II ApS	100,0%
Store Rørbæk Byudvikling III ApS	100,0%
Store Rørbæk Byudvikling IV ApS	100,0%
Ejendomsudviklingsselskabet Århus Nord ApS	50,1%
Mælkeriet 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%

Ad* Selskaberne og dets datterselskaber er ikke konsolideret i årsregnskabet jf. ledelsesberetningen.

MODERSELSKABET
RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. December

	Note	2008	2007
(i DKK 1.000)			
Værdiregulering af porteføljevirkosomheder.....		0	0
Nedskrivning af datterselskaber.....		-35.022	0
Administrationsomkostninger	1	3.104	4.738
DRIFTSRESULTAT.....		-38.126	-4.738
Resultat før finansielle poster.....		-38.126	-4.738
Finansielle indtægter.....	2	4.438	472
Finansielle omkostninger.....	3	-8.433	-7.424
RESULTAT FØR SKAT.....		-42.122	-11.690
Skat af årets resultat.....	4	<u>1.601</u>	<u>0</u>
Resultat af fortsættende aktiviteter		-40.521	-11.690
Resultat før skat af ikke-fortsættende aktiviteter.....		698	3.450
Skat af resultat af ikke-fortsættende aktiviteter.....		0	0
Resultat af ikke fortsættende aktiviteter.....		698	3.450
ÅRETS RESULTAT.....		<u>-39.823</u>	<u>-8.240</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år.....		<u>-39.823</u>	
		<u>-39.823</u>	

MODERSELSKABET**BALANCE pr. 31. december**

	Note	2008	2007
(i DKK 1.000)			
AKTIVER			
Anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	28
MATERIELLE AKTIVER.....		<u>0</u>	<u>28</u>
Kapitalandele i porteføljevirksohmeder		24.245	24.245
Kapitalandele i associerede virksomheder		65	65
Kapitalandele i dattervirksomheder		171.839	0
FINANSIELLE AKTIVER	5	179.202	24.310
ANLÆGSAKTIVER		<u>196.149</u>	<u>24.338</u>
Tilgodehavender hos porteføljeselskaber		0	8.162
Tilgodehavender hos dattervirksomheder.....		136.056	0
Deposita og forudbetalte omkostninger		854	1.453
Udskudt skatteaktiv.....		1.601	0
TILGODEHAVENDER.....		<u>138.511</u>	<u>9.615</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>10.625</u>	<u>10</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>149.136</u>	<u>9.625</u>
AKTIVER.....		<u>345.285</u>	<u>33.963</u>

MODERSELSKABET
BALANCE pr. 31. december

	Note	2008	2007
(i DKK 1.000)			
PASSIVER			
Aktiekapital.....		295.980	4.339
Overført resultat.....		-52.103	-15.848
EGENKAPITAL.....		<u>243.877</u>	<u>-11.509</u>
Pengekreditorer.....		635	35.591
Bankgæld.....		95.506	4.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.188	1.679
Anden gæld.....		<u>1.091</u>	<u>3.492</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER.....		<u>101.408</u>	<u>45.472</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		<u>101.408</u>	<u>45.472</u>
PASSIVER.....		<u>345.285</u>	<u>33.963</u>

Note 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger

MODERSELSKABET
EGENKAPITALOPGØRELSE

	Akte- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat og andre re- server	I alt
Saldo pr. 1. januar 2007	4.339	0	-7.608	-3.269
Årets resultat	-----		<u>-8.240</u>	<u>-8.240</u>
Saldo pr. 1. januar 2008	4.339	0	-15.848	-11.509
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	<u>291.639</u>	<u>10.674</u>	-7.104	<u>295.209</u>
Årets resultat			<u>-39.823</u>	<u>-39.823</u>
Saldo pr. 31. december 2008	<u>295.978</u>	<u>10.674</u>	<u>-62.775</u>	<u>243.877</u>

Selskabets aktiekapital udgjorde pr. 31. december 2008 TDKK 295.980 fordelt på 1.183.920.743 ak-
 tier.

MODERSELSKABET
NOTER

Note 1 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 3 medarbejdere (2007: 4).

	2008 kr. 1.000	2007 kr. 1.000
Lønninger.....	0	1.077
Omkostninger til social sikring.....	<u>0</u>	<u>58</u>
	<u>0</u>	<u>1.035</u>
Lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse udgør		
Direktion	1.707	1.565
Bestyrelse	<u>320</u>	<u>280</u>
	<u>2.027</u>	<u>1.845</u>
I alt.....	<u>2.027</u>	<u>2.980</u>

Note 2 Finansielle indtægter

	2008 kr. 1.000	2007 kr. 1.000
Renteindtægter bank	895	472
Renteindtægter tilknyttede virksomheder.....	3.543	0
	<u>4.438</u>	<u>472</u>

Note 3 Finansielle omkostninger

	2008 kr. 1.000	2007 kr. 1.000
Renteomkostninger bank	7.003	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder.....	38	0
Kursreguleringer.....		4.475
Andre finansielle omkostninger.....	1.392	128
	<u>8.433</u>	<u>4.603</u>

MODERSELSKABET
NOTER

Note 4. Skat af årets resultat

	2008	2007
	kr. 1.000	kr. 1.000
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat.....	0	0
Årets udskudte skat.....	-1.601	0
Årets skat i dattervirksomheder.....	0	0
Neskrivning skatteaktiv.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-1.601</u>	<u>0</u>
Selskabsskattesats (pct.).....	25	25
Hensættelser vedr. udskudt skatteaktiv (pct.)	-25	-25
Specifikation af udskudte skatteaktiver:		
Immaterielle og materielle aktiver.....	14.957	13.329
Fremførbart skattemæssigt underskud.....	14.409	8.017
Regnskabsmæssig hensættelse vedr. udskudt skat.....	<u>-21.346</u>	<u>-21.346</u>
	<u>6.402</u>	<u>0</u>

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

Note 5. Finansielle aktiver

	kr. 1.000
Kapitalandele i porteføljeselskaber:	
Kostpris pr. 1. januar 2007.....	33.363
Tilgang.....	1.410
Afgang.....	<u>-243</u>
Kostpris pr. 31. december 2007.....	<u>34.530</u>
Tilgang.....	0
Afgang.....	<u>.....0</u>
	<u>34.530</u>
Op-/nedskrivninger	
Værdiregulering pr. 1. januar 2007.....	-10.285
Værdiregulering vedr. afgang.....	0
Årets værdireguleringer.....	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2007.....	<u>-10.285</u>
Årets værdiregulering.....	<u>.....0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2008.....	<u>-10.285</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2008	<u><u>24.245</u></u>

MODERSELSKABET NOTER

Kapitalandele i porteføljevirkksomheder vedrører:

28,2% af K/S af 21. juli 2005 (CVR-nr. 28 89 96 61) med hjemsted i Rudersdal Kommune. Selskabskapitalen er kr. 48.317.200.

K/S af 21. juli 2005 ejer følgende kapitalandele i porteføljevirkksomheder:

24,3% af aktiekapitalen i Comlog A/S (CVR-nr. 20 17 32 89) med hjemsted i Aabybro Kommune. Selskabskapitalen er kr. 2.144.144.

48,5% af aktiekapitalen i Scalado AB med hjemsted i Lund, Sverige. Selskabskapitalen er SEK 641.310.

8,3% af aktiekapitalen i Hymite A/S (CVR-nr. 21 82 58 40) med hjemsted i Lyngby-Taarbæk Kommune. Selskabskapitalen er kr. 3.370.888.

Kapitalandele i dattervirkksomheder specificeres således:

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

Årets nedskrivning på kapitalandele i dattervirkksomheder vedrører nedskrivning af selskaber hvis væsentligste aktiver er investeringsejendomme. Nedskrivningen er baseret på en estimeret salgsværdi af aktierne med udgangspunkt i dagsværdien af investeringsejendommene.

Note 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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