

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

Regnskabsmeddelelse for 1. halvår 2008

Olicom A/S ("Olicom"), hvis aktier er noteret på OMX Den Nordiske Børs i København, offentliggør i dag Selskabets regnskabsmeddelelse for 1. halvår 2008.

Resultat som forventet og købet af Aktiv Gruppen på plads

- Resultat af primær drift som forventet på DKK 2,3 mio.
- Købet af Aktiv Gruppen gennemført den 30. juni 2008 og den tilhørende kapitalforhøjelse til finansieringen af købet på ca. DKK 100 mio. er gennemført den 11. juli 2008
- Finansieringen af såvel købet som projekterne i Aktiv Gruppen er på plads
- Forventningerne til 2008 er for investeringsejendommene uændret en primær drift på ca. DKK 5,0 mio, medens købet af Aktiv Gruppen forventes i mindre omfang at bidrage positivt til den primære drift.

Regnskabsmeddelelse 1. halvår 2008

Omdannelse af Olicom til ejendomsselskab

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

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

I starten af 2. kvartal gennemførte Selskabet yderligere kapitalforhøjelser i form af en fortegningsemission på DKK 70,4 mio. og tillige en gældskonvertering på DKK 4,0 mio. Selskabets samlede nominelle aktiekapital udgør herefter DKK 207,0 mio.

Overtagelse af Aktiv Gruppen

Olicom indgik den 30. juni 2008 endelig købsaftale vedrørende Aktiv Gruppens (Aktiv Gruppen Holding A/S, Real Ejendomme A/S og Aktiv Gruppen Norge A/S) portefølje af ejendomsprojekter idet betingelserne som omtalt i Selskabsmeddelelse nr. 21 af 24. juni 2008 var opfyldt. I henhold til den endelige aftale overtog Olicom nettoaktiver eksklusive rentebærende gæld for DKK 500 millioner. Udover nettoaktiverne blev der overtaget flere betingede og optionsbaserede købsaftaler vedrørende fremtidige projekter. Købet blev finansieret med DKK 100 millioner i ny egenkapital og resten i medfølgende lånekapital. Det egenkapitalfinansierede købsvederlag blev finansieret gennem udstedelse af ca. 355 mio. nye aktier til en kurs på DKK 0,28 pr. aktie. Disse aktier blev tegnet ved en rettet emission til et mindre antal professionelle investorer jf. selskabsmeddelelse af 11. juli 2008, og aktierne vil i den nærmeste fremtid blive søgt optaget til notering efter godkendelse af prospekt herfor. Selskabets egenkapital udgør herefter ca. DKK 300 mio., og selskabets soliditet andrager herefter ca. 26,5%

Olicom overtog den 30. juni 2008 i forbindelse med indgåelsen af den endelige købsaftale ledelsen af Aktiv Gruppens ejendomsportefølje, hvorfor balancen herfor indgår i halvårets balance. Købesummen blev i perioden op til gennemførelsen af kapitalforhøjelsen den 11. juli 2008 finansieret ved lån og træk på likvide beholdninger. Aktiv Gruppen vil med virkning fra 1. juli 2008 indgå i Olicom koncernens resultatopgørelse.

Transaktionen er helt i tråd med den udmeldte vision for Selskabet, ligesom Selskabet får tilført en organisation, der kan drive og gennemføre såvel de overtagne som i behold værende projekter. Olicom bliver således en betydelig spiller på ejendomsmarkedet og får tillige mulighed for at realisere synergieffekter. Den portefølje, der vil blive overtaget, indeholder projekter med såvel kort som lang tidshorizont, hvilket styrker Olicoms position og muligheder i både planlægnings- som akkvisitionsfasen, ligesom Olicoms størrelse efter anskaffelsen vil have en mere gunstig risikoprofil.

Periodens resultat

Opgjort efter førnævnte regnskabsprincipper udviser regnskabet for perioden 1.1.-30.6.2008 et underskud på DKK 3,4 mio. Selskabets egenkapital pr. 30.6.2008 udgør DKK 201,3 mio.

Den primære drift på DKK 2,3 mio. fra selskabets ejendomsportefølje, dvs. uden Aktiv Gruppen, har i første halvår været som forventet. Der er igangsat projekter til optimering af udlejningssituationen, som på sigt forventes at forøge ejendommenes handelsværdi. Vurderingen heraf vil blive foretaget, når projekterne er afsluttet og ejendommenes lejemuligheder herefter kan fastsættes. Omkostningerne til de igangværende projekter aktiveres i udførelsesfasen, men de vil ved projektafslutningen blive enten driftsført eller tillagt ejendommens værdi. De mindre ejendomme i porteføljen søges afhændet, og der er i denne anledning indgået salgskontrakter for ca. DKK 5 mio. Ejendommene er i balancen optaget til den vurderede markedspris, der blev anvendt i forbindelse med apportindskuddet i marts måned, da der ikke er fundet belæg for værdiregulering af ejendommene i halvåret.

IT porteføljeselskaber

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

Aktiv Gruppens projekter

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

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

I samarbejde med Herning Kommune planlægges et areal på 7-800 ha beliggende i umiddelbar tilknytning til Herning byudviklet. Det er netop vedtaget at opføre et nyt hospital på et areal tæt ved. Projektet omfatter i første etape udvikling af et boligområde bestående af 945 grunde til villa- og byhuse med omfattende fritidsfaciliteter herunder en større sø, golfbane og en skisportshal. Udviklingen vil blive forestået af et selskab, hvori Herning Kommune ejer 40% og Aktiv Gruppen ejer 60%. Projektet er i planlægningsfasen, og de indledende udviklingsarbejder forventes påbegyndt ultimo 2008 med den første lokalplan vedtaget i april 2009.

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

På Justneshalvøen ved Kristiansand i Norge etableres infrastruktur og lokalplaner til et bymæssigt kvarter med plads til 1.075 boliger, der forventes opført over en 10 årig periode. Projektet er igangsat, og den første fases 51 parcelhusgrunde og grund til 36 lejligheder er alle solgt.

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

I første halvår, som ikke indgår i Olicoms regnskab, har Aktiv Gruppens ejendomsportefølje som forventet været præget af en vis afmatning i salget herunder især for projektboligernes vedkommende. Med hensyn til udviklingen i de igangværende større projekter, har der været en positiv udvikling i såvel Herning- som Norgesprojektet. I Herning arbejdes der på lokalplanfasen, som følger den stipulerede tidsplan, og i Norge drejer det sig om infrastruktur og anden byggemodning.

Fremtidsudsigter

I Selskabets nuværende portefølje af investeringsejendomme forventes uændret i 2008 en samlet primær drift i niveauet DKK 5 mio. før eventuel værdiregulering. Eksisterende IT-porteføljeinvesteringer vil alene påvirke primær drift med en eventuel værdiregulering. Den netop anskaffede portefølje af udviklingsprojekter forventes at påvirke den primære drift positivt dog i mindre omfang. Finansielle poster forventes at være negative i niveauet DKK 10 mio.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1.1. – 30.6.2008 for Olicom A/S.

Delårsrapporten er urevideret og aflagt i overensstemmelse med IFRS som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten under de oplyste forudsætninger giver et retvisende billede af Olicom A/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.6.2008 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1.1. – 30.6.2008.

Udsagn om fremtiden

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

Bilag

Resumé af resultatopgørelse og balance er vedlagt som bilag.

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

Bilag – Resumeret koncernregnskab for Olicom A/S

Resultatopgørelse (urevideret)

(i DKK 1.000 undtagen beløb pr. aktie)

	1. januar - 30. juni	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	7.328	6.920
Værdiregulering af porteføljeinvesteringer	0	0
Bruttoresultat	7.328	6.920
Andre driftsindtægter	662	1.183
Andre eksterne omkostninger	-4.339	-3.281
Personaleomkostninger	-1.385	-1.015
Resultat af primær drift før værdireguleringer	2.266	3.807
Værdiregulering ejendomme	0	52
Værdiregulering prioritetsgæld	0	0
Gevinst ved salg af fordringer og ejendomme	0	-211
Resultat af primær drift før renter	2.266	3.648
Finansieringsindtægter	1.526	32
Finansieringsudgifter	-7.226	-3.690
Ordinært resultat før skat	-3.434	-10
Skat af periodens resultat	0	-469
<u>Periodens resultat</u>	<u>-3.434</u>	<u>-479</u>
Resultat pr. aktie	-0,01	-0,03
Vægtet gennemsnitligt udestående aktier	441.641	17.347

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

Balance

(i DKK 1.000)

	30. juni 2008 <u>(urevideret)</u>	31. december 2007 <u>(revideret)</u>
AKTIVER		
Goodwill	33.067	0
Immaterielle anlægsaktiver	33.067	0
Investeringsejendomme	299.800	266.455
Øvrige materielle anlægsaktiver	4.681	7
Materielle anlægsaktiver	304.481	266.462
Kapitalandele i porteføljevirksohmeder	24.245	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	85	0
Øvrige finansielle anlægsaktiver	53.127	0
Finansielle anlægsaktiver	77.457	0
Anlægsaktiver	415.005	266.462
Igangværende arbejder	573.657	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.873	2.226
Tilgodehavender hos porteføljevirksohmeder	8.435	0
Andre tilgodehavender	55.292	21.935
Udskudt skat	9.328	
Kortfristede aktiver	673.585	24.161
Likvide beholdninger	46.428	21
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>1.135.018</u>	<u>290.644</u>

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

Balance		
(i DKK 1.000)	30. juni 2008 <u>(urevideret)</u>	31. december 2007 <u>(revideret)</u>
PASSIVER		
Koncernens egenkapital	201.335	
Minoritetsandel	259	
Egenkapital	201.594	94.994
Hensættelse til udskudt skat	24.998	22.500
Øvrige hensættelser	18.417	
Hensættelser	43.415	22.500
Prioritetsgæld	210.490	97.464
Anden langfristet gæld	30.000	30.000
Langfristede gældsforpligtelser	240.490	127.464
Pengekreditorer	0	0
Pengeinstitutter	464.863	29.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser, skyldige omkostninger og anden gæld	184.656	16.292
Kortfristede gældsforpligtelser	649.519	45.686
<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>1.135.018</u>	<u>290.644</u>

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

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
Valutakursregulering udenlandske enheder			-185	-185
Årets resultat 2007			-987	-987
Saldo pr. 1. januar 2008	28.000	7.000	59.994	94.994
Ændring overtagende enhed	67.000		-67.000	0
Periodens resultat			-3.434	-3.434
Kapitalforhøjelse	70.378			70.378
Gældskonvertering	3.962			3.962
Valutakursregulering udenlandske enheder			-127	-127
Apportindskud, Nygade	5.000		1.079	6.079
Apportindskud, Olicom	4.341			4.341
Apportindskud, gældskonvertering	28.327			28.327
Emissionsomkostninger			-3.185	-3.185
Saldo pr. 31. marts 2008	207.008	7.000	-12.673	201.335