

Nordicom A/S – Periodemeddelelse 1. kvartal 2015

EBVAT i perioden 1. januar – 31. marts 2015 og kapitalforhold

Nordicom opnåede i perioden 1. januar – 31. marts 2015 et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) på 4,3 mio. kr. (1. januar – 31. marts 2014: 8,6 mio. kr.), hvilket er på niveau med ledelsens forventninger for perioden.

Det realiserede EBVAT for perioden 1. januar – 31. marts 2015 er 4,3 mio. kr. lavere end det tilsvarende beløb realiseret i perioden 1. januar – 31. marts 2014. Faldet var forventet og skyldes bl.a.:

- Færre indtægter som følge af frasolgte ejendomme.
- Renteforhøjelser på selskabets finansielle gæld.
- Rådgiveromkostninger vedrørende den igangværende proces med at styrke koncernens kapitalgrundlag.

Pr. 31. december 2014 udgjorde koncernens egenkapital -136,2 mio. kr. Udover periodens realiserede EBVAT, vurderes der ikke at være forhold, som væsentligt påvirker koncernens egenkapital pr. 31. marts 2015.

Det generelle ejendomsmarked, udlejning og ejendomsdrift

Markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder er i 2015 fortsat præget af relativ få transaktioner og vanskeligheder med at opnå finansiering. En ellers positiv markedsudvikling for primære ejendomme har således endnu ikke i væsentligt omfang påvirket Nordicom, herunder værdien af koncernens ejendomme, der hovedsageligt har sekundære beliggenheder. Der begynder dog at være en stigende investorinteresse for visse typer af ejendomme med sekundære beliggenheder, hvilket vurderes at hænge sammen med en stigning i afkastspændet mellem ejendomme med henholdsvis primære og sekundære beliggenheder.

Nordicom har fortsat stor fokus på at fastholde en stabiliseret ejendomsdrift. Driften af koncernens ejendomme er i perioden 1. januar – 31. marts 2015 forløbet som forventet. Nordicom oplever i lighed med udviklingen i 2014, at der er større interesse fra potentielle lejere i forhold til tidligere. I overensstemmelse med forventningerne for 2015 er det i perioden lykkedes at forbedre driften ved indgåelse af nye lejekontrakter. Tomgangsprocenten på strategiske ejendomme (opgjort efter lejeværdi) udgør således 12,1 % i perioden 1. januar – 31. marts 2015 mod 12,8 % i 2014. Faldet skyldes bl.a., at der i perioden er flyttet nye lejere ind på ca. 9.000 kvm. svarende til ca. 3 % af koncernens samlede etagearealer. Der er på nuværende tidspunkt endvidere indgået lejekontrakter, der medfører indflytning af nye lejere på ca. 10.000 kvm i den resterende del af 2015, hvilket giver forhåbning om, at tomgangsprocenten vil falde yderligere i 2015. Nordicom har blandt andet indgået lejekontrakter til indflytning i 2015 på følgende ejendomme:

- Hejrevej 26-28, København NV: 2.400 kvm. (kontor).
- Ringsted Centret, Ringsted: 2.800 kvm. (butik / kontor).
- Svendborgvej 275, Odense S: 2.000 kvm. (butik).
- Slangerupgade 48 D, Hillerød: 1.200 kvm. (butik).
- Engdahlsvej 2 A-B, Herning 1.100 kvm. (butik).
- Tåstrup Stationscenter, Taastrup: 1.000 kvm. (butik).
- Århusvej 119-121/Ulrikkasvej 1, Randers: 900 kvm. (butik).

Ejendomssalg

I overensstemmelse med Nordicoms strategi gennemfører koncernen frasalg af ikke-strategiske ejendomme og ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation i øvrigt findes hensigtsmæssige af frasælge. Nordicom har i 2015 afleveret følgende ejendomme til købere:

- Høje Gladsaxe Centret, Søborg (segmentet "Erhvervsejendomme").
- Ros Have 18, Roskilde (1 ejerlejlighed i segmentet "Erhvervsejendomme").
- Løvegade 4 / Frederiksgade 1, Slagelse (segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").

Herudover har Nordicom indgået følgende salgsaftaler med aflevering af ejendommene til køberne senere i 2015 eller i 2016:

- Laguneparken, Næstved (segmentet "Udviklingsejendomme og grunde") – købsaftalen er betinget.
- Halfdans Vænge, Næstved (4 grundstykker i segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").
- Schweizerpladsen 1B, Slagelse (segmentet "Erhvervsejendomme")

Nordicom har ikke erhvervet ejendomme i 2015.

Organisatoriske forhold

Medarbejderantallet i Nordicom er i 2015 reduceret yderligere til 20 medarbejdere mod 22 ved årets indgang, hvilket bidrager til at reducere koncernens kapacitetsomkostninger. Som følge af forventningerne til den fremtidige mængde af udviklingssager, har Nordicom bl.a. besluttet, at afvikle koncernens udviklingsafdeling som en selvstændig enhed.

Ordinær generalforsamling

I forbindelse med den afholdte generalforsamling i Nordicom A/S den 29. april 2015 blev det vedtaget, at de to medlemmer af selskabets revisionsudvalg hver tildeles et ekstraordinært honorar i 2015 på kr. 200.000 som følge af det meget omfattende ekstra arbejde, der afstedkommes af bestræbelserne på at sikre koncernen finansiering.

På generalforsamlingen blev bestyrelsen samtidigt givet følgende bemyndigelser, som begge udløber pr. 31. december 2016:

- Bemyndigelse til at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt 1.210.000 kr. (fordelt på 1.210.000 stk. aktier á kr. 1 eller multipla heraf) ved tegning af nye aktier i selskabet.
- Bemyndigelse til ad én eller flere gange at optage lån på op til 50.000.000 kr. mod udstedelse af konvertible obligationer, der giver ret til tegning af nye aktier i selskabet, samt at foretage de til konvertering af de konvertible obligationer hørende kapitalforhøjelser.

Der henvises i øvrigt til udsendt referat fra den ordinære generalforsamling den 29. april 2015 (se <http://www.nordicom.dk/info/aktieinformation/generalforsamling>).

Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift

Som beskrevet i årsrapporten for 2014 er Nordicom i en vanskelig finansiell situation. Dags dato udgør koncernens samlede nominelle gæld til kreditinstitutter 2.419 mio. kr., hvoraf der pr. 30. juni 2015 skal ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser på lån for ca. 2.334 mio. kr. og foretages forlængelse mht. løbetider på lån for ca. 943 mio. kr.

Nordicom har fortsat ikke opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2015, hvilket medfører, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Mulighederne for at opnå de nødvendige forlængelser vurderes at være tæt forbundet med forventningerne til den proces, der pågår med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. Processen er beskrevet i årsrapporten 2014.

Nordicom har i løbet af 2014 og i begyndelsen af 2015 i samarbejde med en international kapitalformidler afsøgt markedet for danske og udenlandske investorer til selskabet. I slutningen af marts 2015 måtte Nordicom imidlertid konstatere, at det ikke var lykkedes ad den vej at finde tilstrækkeligt attraktive muligheder for løsning af selskabets behov for tilførsel af kapital. Nordicom har derfor i stedet besluttet at indlede et samarbejde med Saxo Privatbank, som vil fungere som rådgiver for Nordicom, foreløbigt indtil udgangen af juni måned. I perioden indtil da vil mulighederne for tilførsel af aktie- eller lånekapital blive afsøgt med et andet udgangspunkt end det, kapitalformidleren hidtil har arbejdet ud fra, og løsningsmulighederne vil løbende blive drøftet med selskabets finansielle kreditorer.

Nordicom kan fortsat ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et positivt resultat, idet gennemførelsen af en samlet løsning forventes at indebære, at der skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, der sikrer koncernens fortsatte drift på såvel kort som lang sigt.

Forventninger til 2015

Nordicoms væsentligste fokus i øjeblikket er at styrke kapitalgrundlaget. Arbejdet med denne proces vil fortsætte i den kommende periode, og gennemføres i tæt dialog med Nordicoms konsultationsudvalg (et udvalg bestående af repræsentanter fra 4 af Nordicoms finansielle kreditorer).

For 2015 forventer Nordicom fortsat at opnå et EBVAT i niveauet 10-20 mio. kr. Resultatforventningerne er baseret på en alt andet lige situationen, dvs. baseret på den eksisterende ejendomsportefølje og på de vilkår, der aktuelt gælder for bl.a. rente- og bidragssatser på finansiell gæld, og under forudsætning af at de eksisterende lån forlænges pr. 1. juli 2015 til at gælde for resten af 2015. Det forventes fortsat at arbejdet med at nedbringe tomgangen afleder en positiv effekt på driftsresultatet for 2015.

Nordicoms endelige resultat for 2015 kan påvirkes af udfaldet af den igangværende proces med retablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag og de afledte omkostninger forbundet hermed.

Som følge af sædvanlige driftsrisici er der usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Driftsresultatet for 2015 kan særligt påvirkes negativt ved større lejerers fraflytninger, konkurser og lignende, ligesom genforhandling af lejevilkår med eksisterende lejere kan få indflydelse på driftsresultatet. Herudover vil eventuelle frasalg af ejendomme påvirke det forventede EBVAT.

Udover den mulige effekt af genforhandlinger af rente- og bidragssatser pr. 1. juli 2015, har Nordicom variabelt forrentet realkreditgæld for nominelt ca. 477 mio. kr., hvor der skal ske en ny rentefastsættelse pr. 1. juli 2015, hvilket også vil kunne påvirke driftsresultatet for 2015 såvel positivt som negativt.

Med venlig hilsen

Allan Andersen
Bestyrelsesformand

Ole Steensbro
Adm. direktør

For yderligere oplysninger kontakt:

Adm. direktør Ole Steensbro
Direkte telefon: 40 80 80 32