

Nordicom A/S – Periodemeddelelse 3. kvartal 2015

EBVAT og kapitalforhold

Nordicom opnåede i perioden 1. januar – 30. september 2015 et EBVAT (resultat eksklusiv værdireguleringer og skat) på 15,8 mio. kr. (1. januar – 30. september 2014: 33,7 mio. kr.), hvilket er på niveau med ledelsens forventninger for perioden. For perioden 1. juli – 30. september 2015 udgør det realiserede EBVAT 7,4 mio. kr. mod 8,1 mio. kr. i den tilsvarende periode i 2014.

Det realiserede EBVAT for perioden 1. januar – 30. september 2015 er således 17,9 mio. kr. lavere end det tilsvarende beløb realiseret i perioden 1. januar – 30. september 2014. Faldet var forventet og skyldes bl.a.:

- Færre indtægter som følge af frasolgte ejendomme, bl.a. var EBVAT i 2014 påvirket positivt med 13,7 mio. kr. fra salg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden).
- Renteforhøjelser på selskabets finansielle gæld.
- Rådgiveromkostninger vedrørende den igangværende restruktureringsproces.

Koncernens egenkapital pr. 30. september 2015 vurderes ikke, udover det realiserede EBVAT i 3. kvartal 2015, at være væsentligt ændret i 3. kvartal 2015, og skønnes derfor at være på niveau med den opgjorte egenkapital pr. 30. juni 2015, hvor den udgjorde -116,4 mio. kr.

Det generelle ejendomsmarked, udlejning og ejendomsdrift

Ejendomsmarkedet er fortsat præget af en positiv markedsudvikling for ejendomme med primære beliggenheder. Der viser sig efterhånden også 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 samt en generel voksende efterspørgsel på investeringer i ejendomme.

Nordicom har stor fokus på at fastholde en stabiliseret ejendomsdrift. Driften af koncernens ejendomme er i 3. kvartal 2015 forløbet som forventet, og Nordicom oplever fortsat, at der i forhold til tidligere er større interesse fra potentielle lejere til koncernens ejendomme.

I overensstemmelse med forventningerne er det i 2015 lykkedes at forbedre driften ved indgåelse af nye lejekontrakter. Tomgangsprocenten på strategiske ejendomme (opgjort efter lejeværdi) udgør således 11,3 % i perioden 1. januar – 30. september 2015 mod 12,8 % i hele 2014. Faldet skyldes bl.a., at der i perioden er flyttet nye lejere ind på ca. 22.000 kvm., svarende til ca. 8 % af koncernens samlede etagearealer. Der er på nuværende tidspunkt endvidere indgået lejekontrakter, der i den resterende del af 2015 medfører indflytning af nye lejere på ca. 2.000 kvm., hvilket giver forhåbning om, at tomgangsprocenten vil falde yderligere i 2015. Nordicom har blandt andet indgået lejekontrakter til indflytning i 2015 for følgende ejendomme:

- Ringsted Centret, Ringsted: 3.200 kvm. (butik / kontor).
- Hejrevej 26-28, København NV: 2.400 kvm. (kontor).
- Svendborgvej 275, Odense S: 2.000 kvm. (butik).
- Tåstrup Stationscenter, Taastrup: 1.600 kvm. (butik).
- Silkeborgvej 102, Herning: 1.300 kvm. (butik / kontor).
- Slangerupgade 48 D, Hillerød: 1.200 kvm. (butik).
- Engdahlsvej 2 A-B, Herning: 1.100 kvm. (butik).

Nordicom har også afgang af lejere som følge af opsigelser mm., herunder er en hoteloperatør i en af koncernens ejendomme gået konkurs i juli 2015. Nordicom forventer, at det pågældende hotel vil blive genudlejet inden udgangen af 2015.

Ejendomssalg

I overensstemmelse med Nordicoms strategi gennemfører koncernen løbende 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").
- Løvegade 4 / Frederiksgade 1, Slagelse (segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").
- Elisagårdsvej 4, Roskilde (segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").
- Schweizerpladsen 1B, ejerlejlighed 1, Slagelse (segmentet "Erhvervsejendomme").
- Ros Have 18, Roskilde (1 ejerlejlighed i segmentet "Erhvervsejendomme").
- Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, København S (segmentet "Erhvervsejendomme").
- Halfdans Vænge, Næstved (13 grundstykker i segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").

Nordicom har endvidere indgået en betinget salgsaftale vedrørende Laguneparken, Næstved (segmentet "Udviklingsejendomme og grunde") med aflevering på et senere tidspunkt til køber.

Ejendommen beliggende Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, 2300 København S blev pr. 1. november 2015 solgt til selskabet A. G. Holding ApS, der kontrolleres af Jørgen-Erik Witting, der tillige kontrollerer JEW Holding ApS, som ejer 10,4 % af aktierne i Nordicom A/S. Salgssummen udgjorde 55 mio. kr.

Nordicom har ikke erhvervet ejendomme i 2015.

Organisatoriske forhold

Medarbejderantallet i Nordicom er i 2015 reduceret 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 i 2015 bl.a. afviklet koncernens udviklingsafdeling.

Som oplyst i fondsbørsmeddelelser den 17. juni 2015 og den 30. juli 2015 har bestyrelsesformand Allan Andersen, Mette Lis Andersen og Július Thorfinnsson meddelt, at de ønsker at udtræde af bestyrelsen. Som følge af den igangværende restruktureringsproces og efter anmodning fra nogle af selskabets største aktionærer og konsultationsudvalget (et udvalg bestående af repræsentanter fra 3 af Nordicoms finansielle kreditorer) har bestyrelsen som oplyst i fondsbørsmeddelelse den 7. august 2015 fundet det hensigtsmæssigt, at valget af nye medlemmer udskydes. Bestyrelsen for Nordicom A/S vil således indtil videre fortsat bestå af bestyrelsesformand Allan Andersen, næstformand Michael Vad Petersen, Július Thorfinnsson og Mette Lis Andersen.

Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift

Nordicom indgik den 30. juni 2015 aftaler om forlængelser af koncernens låne- og kreditaftaler indtil den 31. december 2015.

Nordicom arbejder på at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering og har fortsat tilknyttet en finansiell rådgiver til at bistå med denne proces. Løsningsmulighederne drøftes løbende med konsultationsudvalget. På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Såfremt det inden udgangen af 2015 ikke lykkes at finde en løsning, der indebærer en finansiell restrukturering, vil Nordicoms fortsatte drift være betinget af, at der på anden måde opnås nye aftaler vedrørende hovedparten af koncernens finansielle låne- og kreditaftaler, således at der sikres et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift. Nordicom har derfor påbegyndt en dialog med koncernens finansielle kreditorer om forlængelse af den eksisterende bankaftale og de bilaterale aftaler, som udløber ved årets udgang. Da Nordicom endnu ikke har fået tilsagn fra de finansielle kreditorer om de nødvendige forlængelser og som følge af koncernens finansielle situation i øvrigt, er der usikkerhed om koncernens fortsatte drift fra og med den 1. januar 2016.

I tilfælde af at bestræbelserne om en restrukturering mislykkes, 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 langt sigt.

Der henvises til selskabets årsrapport for 2014 for yderligere oplysninger om den igangsatte restruktureringsproces og Nordicoms finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Forventninger og andre udsagn om fremtiden

Nordicoms væsentligste fokus i øjeblikket er at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering og sideløbende hermed, at koncernen senest ved årets udgang opnår nødvendige forlængelser af bankaftalen og visse bilaterale aftaler vedrørende de eksisterende finansielle låne- og kreditaf-taler. Arbejdet med disse opgaver vil fortsætte i den kommende periode og gennemføres i tæt dialog med Nordicoms konsultationsudvalg.

For 2015 forventer Nordicom fortsat at opnå et EBVAT i niveauet 10-20 mio. kr.

Nordicoms endelige resultat for 2015 kan påvirkes væsentligt af udfaldet af restruktureringsprocessen og de afledte omkostninger forbundet her-med. Der er herudover usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater som følge af sædvanlige driftsrisici.

Med venlig hilsen

Allan Andersen
Bestyrelsesformand

Ole Steensbro
Adm. direktør

For yderligere oplysninger kontakt:
Adm. direktør Ole Steensbro
Direkte telefon: 40 80 80 32