

19. maj 2004

Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

Nordicom A/S Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

- Omsætningen i 1. kvartal blev øget til 112,2 mio. kr. (1. kv. 2003: 54,8 mio. kr.). Det er en fremgang på 57,4 mio. kr. eller 104,7%.
- Nordicom A/S har i 1. kvartal 2004 opnået et resultat før skat på 15,3 mio. kr. (1. kv. 2003: 18,4 mio. kr.), som svarer til det forventede. Det er en tilbagegang på 3,1 mio. kr. eller 16,8% i forhold til 2003, som kan henføres til en række fremadrettede kapacitetsomkostninger, som har fuld effekt fra første kvartal 2004.
- Egenkapitalforrentningen udgør 2,9% (3,5% i 1. kv. 2003).
- For hele regnskabsåret 2004 fastholdes den tidligere udmeldte forventning om et resultat før skat i niveau 95-105 mio. kr.

19. maj 2004

Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

Nordicom A/S, Hoved- og nøgletal pr. 31.3.2004

<u>2003</u>	Nordicom koncernen pr. 31/3-2004	<u>31/3-04</u>	<u>31/3-03</u>	<u>Ændring</u>
580,1	Omsætning, i alt	112,2	54,8	57,4
-40,8	Drifts- og produktionsomkostninger	-11,8	-7,9	-3,8
<u>-383,2</u>	<u>Ejendommens bogførte værdi ved salg</u>	<u>-67,0</u>	<u>-16,5</u>	<u>-50,5</u>
-424,0	Driftsomkostninger, i alt	-78,8	-24,4	-54,4
156,1	Bruttoresultat	33,4	30,4	3,1
32,1	Urealiseret værdiregulering	7,5	7,5	0,0
188,2	Resultat før kapacitetsomk. og finansielle poster	40,9	37,9	3,1
-38,5	Kapacitetsomkostninger	-11,1	-8,1	-3,0
149,7	Resultat før finansielle poster	29,8	29,8	0,1
-54,5	Finansieringsomkostninger	-14,5	-11,4	-3,2
0,0	Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0
95,2	Nordicom koncernen, i alt før skat	15,3	18,4	-3,1
-31,4	Skat af årets resultat	-4,6	-5,5	0,9
63,8	Nordicom koncernen, i alt efter skat	10,7	12,9	-2,2

<u>2003</u>	Balance pr. 31/3-2004	<u>31/3-04</u>	<u>31/3-03</u>	<u>Ændring</u>
	Aktiver			
1.620,8	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.633,2	1.477,2	156,0
167,3	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	167,0	177,4	-10,3
0,0	Øvr. finansielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0
<u>583,1</u>	<u>Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver</u>	<u>539,2</u>	<u>333,5</u>	<u>205,7</u>
2.371,1	Aktiver, i alt	2.339,5	1.988,1	351,4
	Passiver			
557,2	Egenkapital	541,9	530,2	11,7
141,1	Hensættelse til udskudt skat	139,9	122,3	17,6
1.076,1	Langfristet rentebærende gæld	1.169,0	1.094,4	74,7
21,6	Øvr. langfristet gæld	27,0	27,8	-0,8
338,7	Kortfristet rentebærende gæld	328,5	172,2	156,3
<u>236,4</u>	<u>Øvr. kortfristet gæld</u>	<u>133,2</u>	<u>41,2</u>	<u>92,0</u>
2.371,1	Passiver, i alt	2.339,5	1.988,1	351,4

<u>2003</u>	Nøgletal for Nordicom koncernen	<u>31/3-04</u>	<u>31/3-03</u>	<u>Ændring</u>
312.785	Selskabskapital	312.785	312.785	0
17,3	Forrentning af egenkapital, før skat	2,9	3,5	-0,7
11,6	Forrentning af egenkapital, efter skat	2,0	2,5	-0,5
27	Soliditetsgrad i %, korrigeret aktivmasse	27	27	-0
27	Bruttomargin i %	30	55	-25
175	Børskurs, ultimo	188	148	40
26	Aktiekursstigning i kurspoints	40	-1	41
178	Indre værdi pr. aktie, ultimo	173	169	4
30	Resultat pr. aktie før skat	5	6	-1
20	Resultat pr. aktie efter skat	3	4	-1
1,0	Kurs/ indre værdi, ultimo før skat	1,1	0,8	0,3

19. maj 2004

Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

Beretning – Nordicom A/S

Driften

Nordicoms omsætning 1. kvartal udgør 112,2 mio. kr. (1. kv. 2003: 54,8 mio. kr.), svarende til en stigning på 57,4 mio. kr. Omsætningsstigningen skyldes et øget salg i divisionen Nordicom Bolig.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgør -78,8 mio. kr. (1. kv. 2003: -24,4 mio. kr.) svarende til en stigning på 54,4 mio. kr. De højere omkostninger er en følge af det højere aktivitetsniveau i Nordicom Bolig.

Koncernens bruttoresultat 1. kvartal 2004 udgør 33,4 mio. kr. (1. kv. 2003: 30,4 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 3,0 mio. kr. eller 9,8%.

De afsatte urealiserede værdireguleringer (netto) på 7,5 mio. kr. (1. kv. 2003: 7,5 mio. kr.) er uændrede i forhold til 1. kvartal året før.

Koncernens kapacitetsomkostninger på -11,1 mio. kr. (1. kv. 2003: -8,1 mio. kr.) er øget med 3,0 mio. kr., hvilket kan henføres til den fortsatte udbygning af selskabets organisation, investeringer i nyt edb og omkostninger i forbindelse med omstrukturering af Nordicoms selskaber.

De finansielle omkostninger (netto), udgør -14,5 mio. kr. (1. kv. 2003: -11,4 mio. kr.), hvilket er en stigning på 3,1 mio. kr. eller -21,4%. Netto stigningen i renteudgifterne skyldes en øget gæld som følge af den større balance.

Nordicoms resultat før skat 1. kvartal 2004 udgør 15,3 mio. kr. (1. kv. 2003: 18,4 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 3,1 mio. kr., svarende til 16,8%. Tilbagegangen skyldes større kapacitetsomkostninger og renteudgifter. Stigningen i kapacitetsomkostningerne er bl.a. et udtryk for en bevidst satsning på at styrke Nordicoms videngrundlag og udviklingskapacitet, for i fremtiden at øge selskabets evne til at skabe værdier.

Egenkapitalforrentningen er reduceret til 2,9%. (3,5% i 1. kv. 2003).

Egenkapital og balance

Koncernens egenkapital på 541,9 mio. kr. (1. kv. 2003: 530,2 mio. kr.) er øget med 11,7 mio. kr. svarende til 2,2%. Soliditeten ultimo tredje kvartal på 27% er uændret i forhold til året før.

De samlede aktiver pr. 30.3.2004 udgør 2.339,5 mio. kr. (1. kv. 2003: 1.988,1 mio. kr.). Stigningen på 351,4 mio. kr. (17,7%) skyldes det højere aktivitetsniveau i Nordicom Bolig.

19. maj 2004

Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

Koncernens samlede gæld ultimo 1. kvartal udgør 1.657,2 mio. kr. (1. kv. 2003: 1.465,9 mio. kr.), en stigning på 191,3 mio. kr. eller 13,0% i forhold til 1. kvartal 2003.

Ultimo 1. kvartal 2004 var selskabets aktier noteret til kurs 188 på Københavns Fondsbørs (1. kv. 2003: kurs 148), en stigning på 40 kurspoint eller 27,0% i forhold til kursen et år tidligere. Aktiernes indre værdi udgør 173 kr./aktie, og ved en børskurs på 188 svarer det til en kurs/indre værdi på 1,1.

Beholdningen af egne aktier pr. 30.3.2004 udgør 102.008 stk. (ultimo 2003: 102.008 stk.), svarende til 3,3% af selskabets aktiekapital.

Forventningen til regnskabsåret 2004.

For regnskabsåret 2004 fastholdes den tidligere udmeldte forventning om et resultat før skat i niveau 95-105 mio. kr.

Koncernens forretningsområder

Nordicom Ejendom.

2003	Nordicom Ejendom, resultat pr. 31/3-2004	31/3-04	31/3-03	Ændring
98,9	Lejeindtægter	27,8	25,0	2,9
170,6	Ejendomssalg	0,0	0,0	0,0
269,4	Omsætning, i alt	27,8	25,0	2,9
-26,2	Ejendommens driftsomkostninger	-7,9	-4,3	-3,5
-145,7	Ejendommens bogførte værdi ved salg	0,0	-0,2	0,2
97,6	Bruttoresultat	20,0	20,4	-0,5
32,1	Urealiseret værdiregulering	7,5	7,5	0,0
129,7	Resultat før kapacitetsomk. og finansielle poster	27,5	27,9	-0,5
-8,8	Personaleomkostninger	-2,4	-1,8	-0,6
-0,9	Lokaleomkostninger	-0,2	-0,2	0,0
-5,7	Andre kapacitetsomkostninger	-1,8	-0,8	-1,0
-15,4	Kapacitetsomkostninger, i alt	-4,5	-2,8	-1,7
114,3	Resultat før finansielle poster	23,0	25,1	-2,1
-48,0	Finansieringsomkostninger, netto	-11,7	-10,6	-1,2
66,3	Nordicom Ejendom, i alt	11,3	14,6	-3,3

Omsætningen i Nordicom Ejendom 1. kvartal 2004 udgør 27,8 mio. kr. (1. kv. 2003: 25,0 mio. kr.). Da der ikke er solgt ejendomme i første kvartal, svarer omsætningen til afdelingens lejeindtægter. Lejeindtægterne er gået frem med 2,8 mio. kr. (11,2%) i forhold til første kvartal 2003.

Ejendommens driftsudgifter som udgør -7,9 mio. kr. (1. kv. 2003: -4,3 mio. kr.) er væsentligt højere end i 2003. Af stigningen på 3,6 mio. kr. skyldes de 1,1 mio. kr. ekstraordinære forhold. De øvrige stigninger var forventede og skyldes

19. maj 2004

Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

periodeforskydninger i 2003, hvor driftsudgifterne i første kvartal var relativt lavere end i de øvrige kvartaler i 2003. Det er således ikke forventningen, at ejendommenes driftsudgifter for hele 2004 bliver større end i 2003.

Afdelingens bruttoresultat 1. kvartal udgør 20,0 mio. kr., og er således reduceret med 0,4 mio. kr. i forhold til året før.

De afsatte urealiserede værdireguleringer på 7,5 mio. kr. er uændrede i forhold til første kvartal 2003.

Forklaringen på stigningen i afdelingens kapacitetsomkostninger som første kvartal udgør -4,5 mio. kr. (1.kvt. 2003: -2,8 mio. kr.) hænger som på koncern niveau sammen med den fortsatte udbygning af selskabets organisation, investeringer i nyt edb og omkostninger i forbindelse med omstrukturering af Nordicoms selskaber. I Nordicom Ejendom er der nu ansat 4 projektudviklere som er fokuseret på at optimere ejendommenes drift og på at skabe nye værdier. Afdelingens værdiskabelses profil er styrket, og der arbejdes på mange lovende projekter.

Resultat før finansielle poster udgør 23,0 mio. kr. (1. kvt. 2003: 25,1 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 2,8 mio. kr. svarende til 8,4%.

De finansielle netto omkostninger som udgør 11,7 mio. kr. er steget med 1,1 mio. kr. i forhold til 1. kvartal 2003. En større ejendomsbalance og dermed lån er forklaringen på de højere renteudgifter.

Ejendomsdivisionens resultat før skat i første kvartal udgør 11,3 mio. kr. (1. kvt. 2003: 14,6 mio. kr.) Tilbagegangen på 3,3 mio. kr. kan henføres til større renteudgifter og øgede kapacitetsomkostninger.

I første kvartal har Nordicom Ejendom erhvervet ejendommen Stenbukken 1, Ålborg samt to ejerlejligheder som indgår i projektet omkring Schweizerpladsen i Slagelse.

Nordicom Bolig.

<u>2003</u>	Nordicom Bolig, resultat pr. 31/3-2004	<u>31/3-04</u>	<u>31/3-03</u>	<u>Ændring</u>
278,4	Salg af boliger	76,4	20,2	56,2
-237,5	Produktionsomkostninger	-67,0	-16,3	-50,7
40,9	Bruttoresultat	9,4	4,0	5,5
-3,0	Personaleomkostninger	-1,2	-0,8	-0,4
-0,2	Lokaleomkostninger	-0,1	-0,1	0,0
-1,7	Andre kapacitetsomkostninger	-0,7	-0,3	-0,4
-5,0	Kapacitetsomkostninger, i alt	-2,0	-1,1	-0,9
35,9	Resultat før finansielle poster	7,5	2,9	4,6
-0,5	Finansieringsomkostninger	-0,4	0,0	-0,4
35,4	Nordicom Bolig, i alt	7,0	2,9	4,2

19. maj 2004

Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

Omsætningen i Nordicom bolig i 1. kvartal 2004 udgør 76,4 mio. kr. (1. kvrt. 2003: 20,2 mio. kr.), hvilket modsvarer et salg af 41 boliger i perioden. Omsætningen ligger væsentligt højere end i samme periode sidste år, hvilket afspejler stigningen i Nordicom Boligs aktivitetsniveau.

Med produktionsomkostninger i perioden på -67,0 mio. kr., (1. kvrt. 2003: -16,3 mio. kr.) udgør det realiserede bruttoresultat 9,4 mio. kr. (1. kvrt. 2003: 4,0 mio. kr.) svarende til en bruttoavance på 14,0%.

Afdelingens kapacitetsomkostninger på -2,0 mio. kr. (1. kvrt. 2003: -1,1 mio. kr.) er steget med 0,9 mio. kr., og er en naturlig afspejling af det øgede aktivitetsniveau i afdelingen.

Boligdivisionens resultat før skat i 1. kvartal 2004 udgør 7,0 mio. kr. (1. kvrt. 2003: 2,9 mio. kr.), og er en fremgang i forhold til 2003 på 4,2 mio. kr.

Nordicom Finans.

2003	Nordicom Finans, resultat pr. 31/3-2004	31/3-04	31/3-03	Ændring
10,1	Renteindtægter	2,7	4,1	-1,4
0,0	Personaleomkostninger	0,0	0,0	0,0
0,0	Lokaleomkostninger	0,0	0,0	0,0
-0,4	Andre kapacitetsomkostninger	-0,1	0,0	-0,1
-0,4	Kapacitetsomkostninger, i alt	-0,1	0,0	-0,1
9,8	Resultat før finansielle poster	2,6	4,0	-1,4
-7,1	Finansieringsomkostninger	-1,1	-1,2	0,1
2,7	Nordicom Finans, i alt	1,5	2,9	-1,4

Nordicom Finans har 1. kvartal 2004 realiseret renteindtægter på 2,7 mio. kr. (1. kvrt. 2003: 4,1 mio. kr.), svarende til en tilbagegang på 1,4 mio. kr. (34,1%).

Porteføljen af pantebrev er primo første kvartal blevet nedbragt med 31,9 mio. kr., fra 173 mio. kr. til 141,8 mio. kr., grundet indfrielse og afdrag på pantebrev.

Overskuddet før skat i Nordicom Finans udgør i første kvartal 1,5 mio. kr. (1. kvrt. 2003: 2,9 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 1,4 mio. kr. eller 48,3%.

19. maj 2004

Kvartalsrapport 1. kvartal 2004

Nordicom Detail.

<u>2003</u>	Nordicom Detail, resultat pr. 31/3-2004	<u>31/3-04</u>	<u>31/3-03</u>	<u>Ændring</u>
7,5	Bruttoresultat	1,3	1,9	-0,6
-6,3	Personaleomkostninger	-1,3	-1,8	0,5
-2,0	Lokaleomkostninger	-0,7	-0,4	-0,3
-2,6	Andre kapacitetsomkostninger	-0,5	-0,8	0,3
-10,8	Kapacitetsomkostninger, i alt	-2,5	-3,0	0,5
-3,4	Resultat før finansielle poster	-1,2	-1,1	-0,1
0,0	Finansieringsomkostninger	0,0	0,0	0,0
-3,4	Nordicom Detail, i alt	-1,2	-1,1	-0,1

Detailhandelsdivisionens bruttoresultat første kvartal udgør 1,3 mio. kr. (1. kvrt. 2003: 1,9 mio. kr.), hvilket er et fald på 0,6 mio. kr. i forhold til 2003.

Tilbagegangen i bruttoindtjening opvejes af lavere kapacitetsomkostninger, som er reduceret fra -3,0 mio. kr. i første kvartal 2003 til -2,5 mio. kr. i første kvartal 2004.

Periodens resultat udgør -1,2 mio. kr.

Med venlig hilsen

Nordicom A/S
Adm. direktør
Gunnar Chr. Kristensen