

18. maj 2005  
Q1 rapport 2005

## Nordicom A/S

### Q1 rapport 2005

- Nordicom opnåede i Q1 2005 et resultat før skat på 27,4 mio. kr. (Q1 2004 15,3 mio. kr.), som er en fremgang på 12,1 mio. kr. i forhold til 2004.
- Omsætningen i årets i første kvartal udgør 150,6 mio. kr. (Q1 2004: 112,2 mio. kr.), svarende til en fremgang på 38,4 mio. kr. (34,2%)
- Egenkapitalforrentningen udgør 4,7% (2,9% i Q1 2004).
- Vort tidligere udmeldte estimat om et årsresultat for 2005 før skat i niveau 105-115 mio. kr. fastholdes.

18. maj 2005  
Q1 rapport 2005

### Nordicom A/S, hoved og nøgletal Q1 2005

<u>2004</u>	<b>Nordicom koncernen Q1 2005</b>	<u>Q1-05</u>	<u>Q1-04</u>	<u>Ændr.</u>
<b>715,9</b>	<b>Omsætning, i alt</b>	<b>150,6</b>	<b>112,2</b>	<b>38,4</b>
-45,8	Drifts- og produktionsomkostninger	-11,4	-11,8	0,3
<u>-492,6</u>	<u>Ejendommenes bogførte værdi ved salg</u>	<u>-97,4</u>	<u>-67,0</u>	<u>-30,4</u>
<b>-538,4</b>	<b>Driftsomkostninger, i alt</b>	<b>-108,8</b>	<b>-78,8</b>	<b>-30,1</b>
<b>177,5</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>41,8</b>	<b>33,4</b>	<b>8,4</b>
29,5	Urealiseret værdiregulering	11,3	7,5	3,8
<b>207,1</b>	<b>Resultat før kap. og finansielle poster</b>	<b>53,0</b>	<b>40,9</b>	<b>12,1</b>
-47,9	Kapacitetsomkostninger	-13,8	-11,1	-2,7
<b>159,2</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>39,3</b>	<b>29,8</b>	<b>9,4</b>
-52,3	Finansieringsomkostninger	-11,9	-14,5	2,7
0,0	Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0
<b>106,9</b>	<b>Nordicom koncernen, i alt før skat</b>	<b>27,4</b>	<b>15,3</b>	<b>12,1</b>
-29,6	Skat af årets resultat	-8,2	-4,6	-3,6
<b>77,3</b>	<b>Nordicom koncernen, i alt efter skat</b>	<b>19,2</b>	<b>10,7</b>	<b>8,4</b>

  

<u>2004</u>	<b>Balance pr. 31/3-05</b>	<u>Q1-05</u>	<u>Q1-04</u>	<u>Ændr.</u>
-	<b>Aktiver</b>			
1.577,4	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.764,8	1.633,2	131,6
129,9	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	129,2	167,0	-37,8
0,0	Øvr. finansielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0
<u>919,8</u>	<u>Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver</u>	<u>767,5</u>	<u>539,2</u>	<u>228,3</u>
<b>2.627,1</b>	<b>Aktiver, i alt</b>	<b>2.661,5</b>	<b>2.339,4</b>	<b>322,1</b>
	<b>Passiver</b>			
600,2	Egenkapital	620,0	541,9	78,1
146,6	Hensættelse til udskudt skat	146,6	139,9	6,7
1.310,7	Langfristet rentebærende gæld	1.244,1	1.169,0	75,1
26,1	Ikke rentebærende langfristet gæld	24,8	27,0	-2,2
416,4	Kortfristet rentebærende gæld	402,3	328,5	73,8
<u>127,2</u>	<u>Ikke rentebærende kortfristet gæld</u>	<u>223,7</u>	<u>133,2</u>	<u>90,5</u>
<b>2.627,1</b>	<b>Passiver, i alt</b>	<b>2.661,5</b>	<b>2.339,5</b>	<b>322,0</b>

  

<u>2004</u>	<b>Nøgletal Nordicom koncernen Q1 2005</b>	<u>Q1-05</u>	<u>Q1-04</u>	<u>Ændr.</u>
312,78		312,78		
5	Selskabskapital	5	312,785	0
18,5	Forrentning af egenkapital, før skat	4,7	2,9	1,8
13,4	Forrentning af egenkapital, efter skat	3,3	2,0	1,3
31	Soliditetsgrad i %, korrigeret aktivmasse	32	27	5
25	Bruttomargin i %	28	30	-2
237	Børskurs, ultimo	270	188	82
62	Aktiekursstigning i kurspoints	82	40	42
192	Indre værdi pr. aktie, ultimo	198	173	25
34	Resultat pr. aktie før skat	9	5	4
25	Resultat pr. aktie efter skat	6	3	3
1,2	Kurs/ indre værdi, ultimo før skat	1,4	1,1	0,3

18. maj 2005  
**Q1 rapport 2005**

## Beretning - Nordicom A/S

### Driften

Nordicoms omsætning Q1 udgør 150,6 mio. kr. (Q1 2004: 112,2 mio. kr.), svarende til en stigning på 38,4 mio. kr. (+34,2%) i forhold til året før. Stigningen kan entydigt henføres til et øget salg af boliger i divisionen Nordicom Udvikling.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgør 108,8 mio. kr. (Q1 2004: 78,8 mio. kr.) svarende til en stigning på 30,1 mio. kr. (+38,2%). Det er det øgede aktivitetsniveau på boligområdet, som er forklaringen på de øgede omkostninger.

Koncernens bruttoresultat Q1 2005 udgør 41,8 mio. kr. (Q1 2004: 33,4 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 8,4 mio. kr. eller 25,0%.

Der er i Q1 afsat urealiserede værdireguleringer på 11,3 mio. kr. (Q1 2004: 7,5 mio. kr.) Denne stigning kan primært forklares med en fortsat stor efterspørgsel efter ejendomme, som skaber et opadgående prispres.

Koncernens kapacitetsomkostninger på 13,8 mio. kr. (Q1 2004: 11,1 mio. kr.) er øget med 2,7 mio. kr. i forhold til året før. De øgede kapacitetsomkostninger skyldes primært afviklingen af detailhandelsafdelingen.

De finansielle omkostninger (netto) udgør 11,9 mio. kr. (Q1 2004: 14,5 mio. kr.), hvilket er et fald på 2,7 mio. kr. eller -18,3%. Nettofaldet i renteudgifterne skyldes et relativt stort salg af ejendomme i 4. kvartal 2004 med en reduceret gæld til følge.

Nordicoms resultat før skat Q1 2005 udgør 27,4 mio. kr. (Q1 2004: 15,3 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 12,1 mio. kr., svarende til 78,9%.

Egenkapitalforrentningen før skat i første kvartal er øget til 4,7% (2,9% Q1 2004).

### Egenkapital og balance

De samlede aktiver ultimo Q1 2005 udgør 2.661,5 mio. kr. (Q1 2004: 2.339,5 mio. kr.), hvilket er en stigning på 322,0 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan for 2/3 vedkommende tilskrives det højere aktivitetsniveau i Nordicom Bolig, mens den sidste 1/3 skyldes udvikling i projektporteføljen i Nordicom Ejendom.

Finansieringen af aktivitetsudvidelsen er fordelt på 4 næsten lige store poster. Egenkapital er øget med 78,1 mio. kr., mens den langfristede gæld er øget med 75,1 mio. kr. Den kortfristede gæld og den ikke rentebærende kortfristede gæld er øget med hhv. 73,8 mio. kr. og 90,5 mio. kr.

Koncernens egenkapital ultimo Q1 udgør 620,0 mio. kr. (Q1 2004: 541,9 mio. kr.). Soliditeten kan dermed opgøres til 32% i forhold til en soliditet ultimo Q1 i 2004 på 27%.

18. maj 2005  
**Q1 rapport 2005**

Selskabets aktier blev den 31.3.2005 noteret til kurs 270 på Københavns Fondsbørs (Q1 2004: kurs 188), en stigning på 82 kurspoint eller 43,1% i forhold til kursen et år tidligere. Aktiernes indre værdi udgør 198 kr./aktie, og ved en børskurs på 270 svarer det til en kurs/indre værdi på 1,4.

Beholdningen af egne aktier ultimo perioden udgør uændret 102.008 stk. (Q4 2004: 102.008 stk.), svarende til 3,3% af selskabets aktiekapital.

Forventninger til 2005

For hele regnskabsåret 2005 forventes fortsat et resultat før skat i niveau 105-115 mio. kr.

**Koncernens forretningsområder**

**Nordicom Ejendom**

Omsætningen i Nordicom Ejendom Q1 2005 udgør 27,5 mio. kr. (Q1 2004: 27,8 mio. kr.). Da der ikke er solgt ejendomme i perioden modsvarer omsætningen de realiserede lejeindtægter. Der er i perioden erhvervet 5 nye ejendomme for i alt 234 mio. kr.

<u>2004</u>	<b>Nordicom Ejendom, resultat pr. 31/3-05</b>	<u>Q1 2005</u>	<u>Q1 2004</u>	<u>Var.</u>
104,4	Lejeindtægter	27,5	27,8	-0,4
256,3	Ejendomssalg	0,0	0,0	0,0
<b>360,7</b>	<b>Omsætning, i alt</b>	<b>27,5</b>	<b>27,8</b>	<b>-0,4</b>
-31,0	Ejendommenes driftsomkostninger	-8,7	-7,9	-0,8
-217,1	Ejendommenes bogførte værdi ved salg	-0,8	0,0	-0,8
<b>112,7</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>18,1</b>	<b>20,0</b>	<b>-1,9</b>
29,5	Urealiseret værdiregulering	10,0	7,5	2,5
<b>142,2</b>	<b>Resultat før kap. og finansielle poster</b>	<b>28,1</b>	<b>27,5</b>	<b>0,6</b>
-10,6	Personaleomkostninger	-2,9	-2,4	-0,5
-0,9	Lokaleomkostninger	-0,4	-0,2	-0,2
-6,8	Andre kapacitetsomkostninger	-2,0	-1,8	-0,2
<b>-18,4</b>	<b>Kapacitetsomkostninger, i alt</b>	<b>-5,4</b>	<b>-4,5</b>	<b>-0,9</b>
<b>123,8</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>22,7</b>	<b>23,0</b>	<b>-0,4</b>
-47,8	Finansieringsomkostninger, netto	-11,4	-11,7	0,3
<b>76,0</b>	<b>Nordicom Ejendom, i alt</b>	<b>11,2</b>	<b>11,3</b>	<b>-0,1</b>

18. maj 2005  
**Q1 rapport 2005**

Bruttoresultatet udgør 18,1 mio. kr., (Q1 2004 20,0 mio. kr.). Nedgangen på 1,9 mio. kr. kan henføres til lidt højere driftsomkostninger samt efterreguleringer i forbindelse med salg af ejendomme i 2004.

De afsatte urealiserede værdireguleringer på 10,0 mio. kr. er øgede med 2,5 mio. kr. i forhold til 2004 (Q1 2004: 7,5). Stigningen afspejler de fortsatte stigende ejendomspriser.

Forklaringen på de stigende kapacitetsomkostninger er fortsat primært udbygningen af selskabets organisation.

Resultat før finansielle poster udgør 22,7 mio. kr. (Q1 2004: 23,0 mio. kr.). De finansielle nettoomkostninger udgør 11,4 mio. kr. (Q1 2004: 11,7 mio. kr.), hvilket er i niveau med 2004.

Resultat i Nordicom Ejendom Q1 2005 udgør 11,2 mio. kr. (Q1 2004: 11,3 mio. kr.), og ligger dermed i niveau med året før.

**Nordicom Udvikling**

Omsætningen i Nordicom Udvikling Q1 2005 udgør 116,5 mio. kr. (Q1 2004: 76,4 mio. kr.), hvilket er en fremgang i forhold til året før på 40,1 mio. kr. (52,5%)

Periodens omsætningsfremgang skyldes et større boligsalg, og fortsat god fremdrift i produktionen.

<u>2004</u>		<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q1</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
323,8	<b>Nordicom Udvikling, resultat pr. 31/3-05</b>	116,5	76,4	40,1
	<b>Salg af boliger</b>			
-275,5	<b>Produktionsomkostninger</b>	-96,6	-67,0	-29,6
48,3	<b>Bruttoresultat</b>	19,9	9,4	10,5
-5,5	Personaleomkostninger	-2,0	-1,2	-0,7
-0,3	Lokaleomkostninger	-0,2	-0,1	-0,1
-2,5	Andre kapacitetsomkostninger	-0,7	-0,7	0,0
-8,3	<b>Kapacitetsomkostninger, i alt</b>	-2,8	-2,0	-0,8
40,0	<b>Resultat før finansielle poster</b>	17,1	7,5	9,6
-1,5	Finansieringsomkostninger	2,1	-0,4	2,5
38,5	<b>Nordicom Bolig, i alt</b>	19,2	7,0	12,1

Med produktionsomkostninger i perioden på 96,6 mio. kr. udgør det realiserede bruttoresultat 19,9 mio. kr. (Q1 2004: 9,4 mio. kr.) svarende til en bruttoavance på 17,1%. (Q1 2004: 12,3%)

18. maj 2005  
**Q1 rapport 2005**

Afdelingens kapacitetsomkostninger på 2,8 mio. kr. (Q1 2004: 2,0 mio. kr.) er steget med 0,8 mio. kr., og er en naturlig afspejling af det øgede aktivitetsniveau i afdelingen.

Boligdivisionens resultat før skat Q1 2005 udgør 19,2 mio. kr. (Q1 2004: 7,0 mio. kr.), og er en fremgang på 12,1 mio. kr., svarende til 172,7%.

**Nordicom Finans**

Nordicom Finans har Q1 2005 omsat for 2,9 mio. kr. (Q1 2004: 2,7 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 0,2 mio. kr. I omsætningen indgår renteindtægter fra afdelingens pantebreve såvel som kautionspræmier fra Ejendomskaution.

<u>2004</u>	<u>Nordicom Finans, resultat pr. 31/3-05</u>	<u>Q1 2005</u>	<u>Q1 2004</u>	<u>Var.</u>
<b>10,0</b>	<b>Renteindtægter</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>0,1</b>
0,0	Personaleomkostninger	0,0	0,0	0,0
0,0	Lokaleomkostninger	0,0	0,0	0,0
-0,5	Andre kapacitetsomkostninger	-0,2	-0,1	0,0
<b>-0,5</b>	<b>Kapacitetsomkostninger, i alt</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>9,5</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>0,1</b>
-4,0	Finansieringsomkostninger	0,1	-1,1	1,2
<b>5,5</b>	<b>Nordicom Finans, i alt</b>	<b>2,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>

Pantebrevsporteføljen var ultimo 2004 nedbragt til kr. 133,1 mio. kr., og i 1 kvartal er der indfriet pantebreve for 3,1 mio. kr., så restgælden ultimo perioden udgør 130,0 mio. kr.

I Q1 2005 har Nordicom Finans indgået den første aftale om Ejendomskaution. Det underliggende projektet er lokaliseret i København og har en projektsum på ca. 65 mio. kr. Nordicom har kautioneret for de yderste 20 mio. kr. overfor kundens bank. Kautionen løber til medio 2006.

Nordicom Finans overskud før skat Q1 2005 udgør 2,8 mio. kr. (Q1 2004: 1,5 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 1,3 mio.

**Nordicom Trevi**

I Nordicom Trevi har der i Q1 som ventet ikke været omsætning. Resultat før skat udgør -1,1 mio. kr. (Q1 2004 -0,6 mio. kr.).

18. maj 2005  
Q1 rapport 2005

<u>2004</u>		<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q1</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
<b>0,0</b>	<b>Nordicom Trevi, resultat pr. 31/3-05</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
	Salg og royalty af parkeringsanlæg			
<b>0,0</b>	<b>Produktionsomkostninger</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>0,0</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
-0,7	Personaleomkostninger	-0,2	-0,1	-0,1
0,0	Lokaleomkostninger	0,0	0,0	0,0
-1,6	Andre kapacitetsomkostninger	-0,7	-0,4	-0,3
<b>-2,3</b>	<b>Kapacitetsomkostninger, i alt</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>
<b>-2,3</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>
-0,5	Finansieringsomkostninger	-0,1	-0,1	0,0
<b>-2,9</b>	<b>Nordicom Trevi, i alt</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>

Med venlig hilsen

Nordicom A/S

Adm. direktør  
Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelsesformand  
Torben Schön