

17. maj 2006
Q1 Delårsrapport 2006

Nordicom A/S Koncernen Q1 Delårsrapport 2006

- Nordicoms Q1 resultat udgør 129,3 mio. kr. før skat, hvilket er en fremgang på 101,9 mio. kr. (Q1 2005: 27,4 mio. kr.).
- Omsætningen i perioden udgør 193,6 mio. kr. (Q1 2005: 150,6 mio. kr.), hvilket svarer til en stigning på 43,0 mio. kr. (28,6%).
- Egenkapitalforrentningen før skat Q1 udgør 12,4% (Q1 2005: 4,5%).
- Forventningen til resultat før skat for 2006 er opjusteret fra 400 mio. kr. til niveau 500-600 mio. kr.

17. maj 2006
Q1 Delårsrapport 2006

<u>2005</u>	Nordicom koncernen pr. Q1 2006	<u>Q1 2006</u>	<u>Q1 2005</u>	<u>Var.</u>
969,6	Omsætning, i alt	193,6	150,6	43,0
-40,6	Drifts- og produktionsomkostninger	-9,2	-11,4	2,2
<u>-689,3</u>	<u>Ejendommenes bogførte værdi ved salg</u>	<u>-118,8</u>	<u>-97,4</u>	<u>-21,4</u>
-729,9	Driftsomkostninger, i alt	-128,0	-108,8	-19,2
239,7	Bruttoresultat	65,6	41,8	23,8
446,8	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	96,8	11,3	85,5
686,5	Resultat før kap. og finansielle poster	162,4	53,0	109,4
-48,3	Kapacitetsomkostninger	-15,6	-13,8	-1,8
638,2	Resultat før finansielle poster	146,8	39,3	107,5
-59,7	Finansieringsomkostninger	-17,5	-11,9	-5,6
0,0	Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0
578,6	Nordicom koncernen, i alt før skat	129,3	27,4	101,9
-153,1	Skat af årets resultat	-36,2	-8,2	-28,0
425,5	Nordicom koncernen, i alt efter skat	93,1	19,2	73,9
<u>2005</u>	Balance pr. Q1 2006	<u>Q1 2006</u>	<u>Q1 2005</u>	<u>Var.</u>
-	Aktiver			
2.720,3	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.057,0	1.837,3	1.219,8
99,4	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	99,4	129,1	-29,7
228,1	Øvr. finansielle anlægsaktiver	284,7	300,7	-15,9
<u>844,5</u>	<u>Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver</u>	<u>886,5</u>	<u>488,9</u>	<u>397,7</u>
3.892,3	Aktiver, i alt	4.327,7	2.755,9	1.571,8
	Passiver			
998,8	Egenkapital	1.092,9	619,4	473,5
289,7	Hensættelse til udskudt skat	289,7	146,5	143,2
1.208,4	Langfristet rentebærende gæld	1.267,9	906,9	361,0
6,5	Øvr. langfristet gæld	10,1	5,5	4,6
993,3	Kortfristet rentebærende gæld	1.262,6	739,5	523,0
<u>395,5</u>	<u>Øvr. kortfristet gæld</u>	<u>404,6</u>	<u>338,1</u>	<u>66,5</u>
3.892,3	Passiver, i alt	4.327,7	2.755,9	1.571,8
<u>2005</u>	Nøgletal for Nordicom koncernen	<u>Q1 2006</u>	<u>Q1 2005</u>	<u>Var.</u>
312,78		312,78	312,78	
5	Selskabskapital	5	5	0
72,4	Forrentning af egenkapital, før skat i perioden	12,4	4,5	7,9
	Forrentning af egenkapital, efter skat i			
53,2	perioden	8,9	3,1	5,7
35	Soliditetsgrad i %, korrigeret aktivmasse	35	32	3
25	Bruttomargin i %	34	28	6
918	Børskurs, ultimo	1.150	270	880
681	Aktiekursstigning i perioden (kurspoints)	232	33	199
327	Indre værdi pr. aktie, ultimo	358	198	160
189	Resultat pr. aktie før skat	41	9	32
139	Resultat pr. aktie efter skat	30	6	24
2,8	Kurs/ indre værdi, ultimo før skat	3,2	1,4	1,8

17. maj 2006

Q1 Delårsrapport 2006

Beretning - Nordicom A/S

Driften i Nordicom koncernen

På koncernniveau har vi i Nordicom realiseret en Q1 omsætning på 193,6 mio. kr. (Q1 2005: 150,6 mio. kr.), svarende til en stigning på 43,0 mio. kr. (28,6%). Stigningen kan henføres til øgede lejeindtægter fra koncernens investeringsejendomme og et øget salg af investeringsejendomme.

Drifts- og produktionsomkostningerne, der udgør 128,0 mio. kr. (Q1 2005: 108,8 mio. kr.), er øget med 19,2 mio. kr. (17,7%).

Koncernens bruttoresultat Q1 udgør dermed 65,6 mio. kr. (Q1 2005: 41,8 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 23,8 mio. kr. (57,0%). Bruttoresultatet svarer til et dækningsbidrag på 33,9%, mod 27,8% i første kvartal af 2005.

I Q1 er der a-conto afsat urealiserede værdireguleringer på investeringsejendomme og jord på 92,5 mio. kr. (Q1 2005: 10,0 mio. kr.). Værdiskabelse fra udvikling af erhvervsprojekter udgør 4,1 mio. kr., og regulering af gæld til kontantværdi udgør 0,2 mio. kr. I alt samlet under posten værdiskabelse og urealiserede værdireguleringer 96,8 mio. kr.

Resultat før kapacitetsudgifter og finansielle poster udgør 146,8 mio. kr., hvilket er en fremgang på 107,5 mio. kr. i forhold til 2005. (Q1 2005: 53,0 mio. kr.).

Kapacitetsomkostningerne er øget til 15,6 mio. kr., en stigning på 1,8 mio. kr. i forhold til Q1 i 2005.

De finansielle omkostninger (netto) udgør 17,5 mio. kr. (Q1 2005: 11,9 mio. kr.), hvilket er en stigning på 5,6 mio. kr. eller 47,2%. Nettostigningen i de finansielle omkostninger kan henføres til en øget ejendomsbalance.

Nordicoms resultat før skat i Q1 udgør 129,3 mio. kr. (Q1 2005: 27,4 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 101,9 mio. kr., svarende til 384,7%.

Egenkapitalforrentningen i Q1 før skat udgør 12,4% (Q1 2005: 4,5%).

Egenkapital og balance

De samlede aktiver ultimo perioden udgør 4.327,7 mio. kr. (Q1 2005: 2.755,9 mio. kr.), hvilket er en stigning på 1.571,8 mio. kr. (57,0%) i forhold til året før. Stigningen skyldes et øget aktivitetsniveau i både Nordicom Ejendom og Nordicom Udvikling.

Soliditeten er samtidig øget fra 32% til 35% og afspejler den højere grad af egenkapitalfinansiering, der samtidig er sket. Egenkapitalen ultimo kvartalet udgør 1.092,9 mio. kr., en vækst på 473,5 mio. kr. (76,4%) i forhold til året før.

Selskabets aktier blev ultimo Q1 noteret til kurs 1150 på Københavns Fondsbørs. (Q4 2005: kurs 918), en stigning på 232 kurspoint eller 20,2% i forhold til kursen ultimo 2005.

Beholdningen af egne aktier ultimo perioden udgør 62.008 stk., svarende til 2,0% af selskabets aktiekapital

17. maj 2006
Q1 Delårsrapport 2006

Egenkapitalopgørelse

i mio. kr.	2005	2006	Ændring
Egenkapital pr. 1. januar	600,1	998,8	398,7
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0,1	1,0	0,9
Periodens resultat	19,2	93,1	73,9
Egenkapital pr. 31. marts	619,4	1.092,9	473,5

Forventning til resultatet for 2006

Forventningen til resultat før skat for 2006 er opjusteret fra 400 mio. kr. til niveau 500-600 mio. kr.

De gunstige markedsforhold fra 2005, ser ud til at være fortsat i starten af 2006, og under forudsætning af nogenlunde uændrede markedsvilkår i resten af 2006, forventer vi nu større værdireguleringerne. Ultimo 2006 forventer vi at værdiansætte vore investeringsejendomme ud fra et gennemsnitligt startafkast på ca. 6,5% mod ca. 7,0% ultimo 2005. Vor boligjord i København forventer vi at værdiansætte til ca. 5.000 kr. pr. byggeretskvaradratmeter, mod ca. 4.000 kr. ultimo 2005.

Nordicom har i starten af 2006 igangsat en proces, hvor mulighederne for at indgå partnerskaber om videreudviklingen af bolig- og erhvervsprojekter undersøges. Det vil være formålet med eventuelle partnerskaber, at styrke vor position som developer, og samtidig skabe mulighed for investeringer i det svenske og tyske marked.

17. maj 2006

Q1 Delårsrapport 2006

Nordicom Ejendom

Driften i Nordicom Ejendom.

Q1 omsætningen i Nordicom Ejendom udgør 93,8 mio. kr. (Q1 2005: 27,5 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 66,3 mio. kr. (241,2%). Heraf udgør væksten i lejeindtægter 4,8 mio. kr. (17,6%) mens salget af investeringsejendomme er øget med 61,5 mio. kr.

<u>2005</u>	Nordicom Ejendom, resultat pr. Q1 2006	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
228,0	Omsætning, i alt	93,8	27,5	66,3
-34,9	Ejendommenes driftsomkostninger	-8,9	-8,7	-0,2
-105,4	Ejendommenes bogførte værdi ved salg	-45,2	-0,8	-44,4
87,7	Bruttoresultat	39,7	18,1	21,6
125,2	Urealiseret værdiregulering	53,2	10,0	43,2
212,9	Resultat før kap. og finansielle poster	92,9	28,1	64,8
-9,0	Personaleomkostninger	-3,1	-1,9	-1,2
-0,2	Lokaleomkostninger	-0,1	-0,1	0,0
-5,5	Andre kapacitetsomkostninger	-1,8	-1,1	-0,7
-14,6	Kapacitetsomkostninger, i alt	-4,9	-3,1	-1,8
198,3	Resultat før finansielle poster	88,0	25,0	63,0
-60,3	Finansieringsomkostninger, netto	-14,8	-11,4	-3,4
138,0	Nordicom Ejendom, i alt	73,1	13,5	59,6

<u>2005</u>	Aktiver	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
2.198,2	Materielle anlægsaktiver	2.320,2	1.754,6	565,6
0,0	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	0,5	0,0	0,5
24,1	Øvr. finansielle anlægsaktiver	34,1	11,0	23,1
<u>212,8</u>	<u>Tilgodehavender og andet</u>	<u>326,8</u>	<u>244,5</u>	<u>82,3</u>
2.435,1	Aktiver, i alt	2.681,6	2.010,1	671,5
	Passiver			
612,2	Egenkapital	693,0	476,0	217,0
166,6	Hensættelse til udskudt skat	166,6	125,7	40,9
1.133,3	Langfristet rentebærende gæld	1.184,7	869,6	315,1
6,5	Øvr. langfristet gæld	10,1	5,5	4,6
405,7	Kortfristet rentebærende gæld	524,3	345,3	179,0
<u>110,9</u>	<u>Øvr. kortfristet gæld</u>	<u>102,9</u>	<u>188,0</u>	<u>-85,0</u>
2.435,1	Passiver, i alt	2.681,6	2.010,1	671,5

<u>2005</u>	Nøgletal for Nordicom Ejendom	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
26	Forrentning af egenkapital (før skat)	11	5	6
30	Driftomkostninger i f.t. lejeindtægter i %	28	33	-5
38	Bruttomargin i %	42	65	-23

17. maj 2006

Q1 Delårsrapport 2006

Der blev ikke solgt ejendomme i første kvartal sidste år, mens der med henvisning til porteføljetilpasninger er solgt nogle boligudlejningsejendomme i år. I det nuværende marked kan boligudlejningsejendomme sælges til relativt høje priser, mens de som driftsejendomme giver et relativt lavt, løbende afkast.

Aktiviteterne har givet et samlet bruttoresultat på 39,7 mio. kr. (Q1 2005: 18,1 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 21,6 mio. kr. (119,3%) Fremgangen i bruttoresultatet fordeler sig med 4,6 mio. kr. fra udlejningen og 17,0 mio. kr. fra salg af ejendomme.

Der er afsat urealiserede værdireguleringer fra investeringsejendomme på 52,0 mio. kr. (Q1 2005: 10,0 mio. kr.). Ultimo 2006 forventer vi at værdiansætte vore investeringsejendomme ud fra et gennemsnitligt startafkast på ca. 6,5% mod ca. 7,0% ultimo 2005, hvilket vil give samlede værdireguleringer i 2006 på ca. 210 mio. kr.

Kapacitetsomkostningerne er steget med 1,8 mio. kr., og dermed udgør resultatet før finansielle poster 47,5 mio. kr. (Q1 2005: 25,0 mio. kr.).

De finansielle nettoomkostninger udgør 14,8 mio. kr. (Q1 2005: 11,4 mio. kr.), hvilket modsvarer en stigning på 3,4 mio. kr. i forhold til året før, svarende til 30,2%. Stigningen i nettofinansieringsudgifterne er i niveau med stigningen i ejendomsinvesteringerne.

Q1 resultatet i Nordicom Ejendom udgør 73,1 mio. kr. før skat (Q1 2005: 13,5 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 59,6 mio. kr. svarende til 441,69%.

Balancen i Nordicom Ejendom

Investeringerne i ejendomme er øget med 565,6 mio. kr. i forhold til ultimo Q1 2005, og udgør 2.320,2 mio. kr. Stigningen er i overensstemmelse med hensigten "Plan2008", hvor vi frem mod ultimo 2008 ønsker at øge vore investeringer i ejendomme betydeligt.

Egenkapitalen er vokset med 217,0 mio. kr. og udgør 693,0 mio. kr., svarende til 25,8% af den samlede balance. Medregnes de udskudte skatter på 166,6 mio. kr. bliver egenfinansieringen 32,1%. Den langfristede gæld på 1.184,7 mio. kr. står for 44,2% af finansieringen af de samlede aktiver, mens den rentebærende kortfristede gæld på 524,3 mio. kr. står for godt 19,6 %. De sidste ca. 4,1 % af finansieringen består af indbetalte deposita fra lejere og mellemværende i forbindelse med køb/salg af ejendomme.

Nordicom Udvikling

Driften i Nordicom Udvikling

Q1 omsætningen i Nordicom Udvikling udgør 96,3 mio. kr. (Q1 2005: 116,5 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 20,2 mio. kr. (17,4%) i forhold 2005. Vi har ikke haft så mange salgbare boligprojekter i første kvartal, og det har givet sig en lavere omsætning. Til gengæld har indtjeningen været god. Bruttoresultatet er øget med 13,8% og udgør dermed 22,6 mio. kr. - en fremgang på 2,7 mio. kr. i forhold til sidste år. Det har givet et dækningsbidrag fra boligudviklingen på 23,5%, hvilket er meget tilfredsstillende.

17. maj 2006

Q1 Delårsrapport 2006

I erhvervsafdelingen er der præsteret en værdiskabelse på 4,1 mio. kr., som rapporteres under posten værdiskabelse og urealiserede værdireguleringer. Herud over er der foretaget urealiserede værdireguleringer på vor boligjord på 39,5 mio. kr. Ultimo 2006 forventer vi at værdisætte vor boligjord i København til ca. 5.000 kr. pr. byggetræskvadratmeter, mod 4.000 kr. ultimo 2005. Det vil i 2006 give en samlet værdiregulering på boligjord på 158 mio. kr.

Nordicom Udvikling (Erhverv, Bolig, Parkering), resultat pr. Q1 2006		Q1	Q1	
2005		2006	2005	Var.
723,9	Omsætning, i alt	96,3	116,5	-20,2
-583,9	Omk. relateret til drift og salg, i alt	-73,6	-96,6	23,0
139,9	Bruttoresultat	22,6	19,9	2,7
	Værdiskabelse og urealiseret			
321,6	værdiregulering	43,6	0,0	43,6
461,5	Resultat før kap.omk. og fin. poster	66,2	19,9	46,3
-12,6	Personaleomkostninger	-5,3	-3,8	-1,5
-0,4	Lokaleomkostninger	-0,1	-0,4	0,3
-8,1	Andre kapacitetsomkostninger	-3,3	-2,3	-1,0
-21,1	Kapacitetsomkostninger, i alt	-8,7	-6,5	-2,2
440,5	Resultat før finansielle poster	57,5	13,4	44,1
	Finansieringsomkostninger, netto	-1,6	2,0	-3,6
440,3	Nordicom Udvikling, i alt	55,9	15,3	40,6

	Q1	Q1		
2005	2006	2005	Var.	
2005 Aktiver				
517,3	Materielle anlægsaktiver	731,6	77,0	654,6
203,9	Øvr. finansielle anlægsaktiver	250,7	289,7	-39,0
104,5	Igangværende boligprojekter	29,0	104,1	-75,1
630,0	Tilgodehavender og andet	679,3	194,4	485,0
1.455,8	Aktiver, i alt	1.690,6	665,1	1.025,5
	Passiver			
430,5	Egenkapital	486,4	160,8	325,6
122,9	Hensættelse til udskudt skat	122,9	20,5	102,3
75,1	Langfristet rentebærende gæld	83,2	37,3	45,9
550,4	Kortfristet rentebærende gæld	675,3	303,2	372,1
276,9	Øvr. kortfristet gæld	322,8	143,3	179,6
1.455,8	Passiver, i alt	1.690,6	665,1	1.025,5

2005	Nøgletal for Nordicom Udvikling	Q1	Q1	
		2006	2005	Var.
154	Forrentning af egenkapital (før skat)	23	10	13
19	Bruttomargin i %	24	19	5

17. maj 2006

Q1 Delårsrapport 2006

Organisationen vokser fortsat og kapacitetsomkostningerne er derfor steget. I Q1 udgør de 8,7 mio. kr. (Q1 2005: 6,5 mio. kr.), en stigning på 34%.

Resultat før skat i Nordicom Udvikling udgør 55,9 mio. kr. (Q1 2005: 15,3 mio. kr.), en fremgang på 40,6 mio. kr., svarende til 265,3%.

Balancen i Nordicom Udvikling

Med samlede aktiver ultimo Q1 for 1.690,6 mio. kr. (Q1 2005: 665,1 mio. kr.) er der sket en betydelig stigning siden Q1 2005. Investeringer i igangværende boligprojekter er øget fra 77,0 til 731,6 mio. kr. og tilgodehavender fra solgte, men ikke afleverede boliger er steget fra 194,4 til 679,3 mio. kr.

Ultimo Q1 udgør egenkapitalen i Nordicom Udvikling 486,4 mio. kr. Sammen med de udskudte skatter (Q1 2006: 122,9 mio. kr.) finansierer egenkapitalen i øjeblikket 36,0% af de igangværende boligprojekter.

Nordicom Finans

Driften i Nordicom Finans

I Nordicom Finans udgør Q1 omsætningen 4,0 mio. kr. (Q1 2005: 2,9 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 1,1 mio. kr.

I omsætningen indgår renteindtægter fra afdelingens pantebreve med 1,9 mio. kr. og kautionspræmier fra Ejendomskaution med 2,1 mio. kr. Resultat før skat i Nordicom Finans udgør 3,5 mio. kr. (Q1 2005: 2,5 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 1,0 mio., svarende til 39,2%.

Balancen i Nordicom Finans

Beholdningen af pantebreve er via afvikling og salg reduceret med 32,1 mio. kr. fra 129,2 mio. kr. til 97,1 mio. kr., og det er forklaringen på reduktionen i aktiverne fra 133,6 mio. kr. til 107,9 mio. kr. Den aktuelle egenkapital i Nordicom Finans udgør 68,5 mio. kr., og med en samlet balancesum på 107,9 mio. kr. udgør egenkapital finansieringen i øjeblikket godt 63,5%.

<u>2005</u>	Nordicom Finans, resultat pr. Q1 2006	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
12,6	Renteindtægter	4,0	2,9	1,1
-1,5	Personaleomkostninger	-0,3	-0,3	0,0
0,0	Lokaleomkostninger	0,0	0,0	0,0
-0,9	Andre kapacitetsomkostninger	-0,2	-0,2	0,0
-2,4	Kapacitetsomkostninger, i alt	-0,5	-0,4	-0,1
10,3	Resultat før finansielle poster	3,5	2,4	1,1
0,7	Finansieringsomkostninger	0,0	0,1	-0,1
10,9	Nordicom Finans, i alt	3,5	2,5	1,0

17. maj 2006

Q1 Delårsrapport 2006

	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
2005 Aktiver			
97,8 Finansielle rentebærende anlægsaktiver	97,1	129,2	-32,1
<u>23,8</u> Tilgodehavender og andet	<u>10,8</u>	<u>4,4</u>	<u>6,4</u>
121,6 Aktiver, i alt	107,9	133,6	-25,7
Passiver			
65,1 Egenkapital	68,5	61,2	7,3
20,2 Kortfristet rentebærende gæld	20,0	20,2	-0,2
<u>36,4</u> Øvr. kortfristet gæld	<u>19,4</u>	<u>52,2</u>	<u>-32,8</u>
121,6 Passiver, i alt	107,9	133,6	-25,7

	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
2005 Nøgletal for Nordicom Finans			
100 Pantebreve, restgæld i mio. kr.	100	133	-33
18 Forrentning af egenkapital (før skat)	5	4	1

Koncernforhold

Revision af delårsrapport

Revisionen har ikke foretaget review af eller revideret Q1 Delårsrapporten.

Fondsrådet

Vi er blevet gjort bekendt med en igangværende sag, hvor Fondsrådet har fortolket kriterierne i IFRS om måling af indtægter fra projektudvikling anderledes, end de kriterier der ligger til grund for Nordicoms regnskabsaflæggelse.

Ved salg af boliger måler Nordicom indtægterne i forhold til projektudviklingstade, hvilket giver en successiv indregning i regnskabet efterhånden som produktionen af boligerne skrider frem. Fondsrådet har fortolket kriterierne i IFRS således, at indtægterne fra salg af boliger først skal indregnes i regnskabet, når de afleveres til kunderne.

Fondsrådets fortolkning kan ankes af modparten med en fristdato som ligger efter offentliggørelsen af Nordicoms Q1 delårsrapport. Vi har derfor i denne delårsrapport fulgt vor hidtidige praksis for måling af indtægterne fra Nordicom Udvikling.

Hvis Fondsrådets fortolkning stadfæstes, vil Nordicom ændre regnskabsprincip i overensstemmelse med Fondsrådets fortolkning. Vi forventer ikke at en ændring af regnskabsprincippet vil have væsentlig betydning for vort 2006 resultat.

17. maj 2006
Q1 Delårsrapport 2006

Med venlig hilsen
Nordicom A/S
Direktion:

.....
Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelse:

.....
Torben Schøn, formand

.....
Peter Højland, næstformand

.....
Aksel Bjødstrup Andreasen

.....
Bent Vestergaard Christensen

Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer bedes venligst rettet til adm. dir.
Gunnar Chr. Kristensen