

16. maj 2007

nordicom

Delårsrapport 1. kvartal 2007

Nordicom A/S

CVR.nr. 12 93 25 02

Koncernens delårsrapport

1. kvartal 2007

(perioden 1/1-31/3 2007)

- Nordicom koncernens resultat for første kvartal af 2007 udgør 39,6 mio. kr. før skat, hvilket er i overensstemmelse med det forventede.
- Resultat før skat i samme periode i 2006 udgjorde 110,3 mio. kr. Faldet i indtjeningen er i overensstemmelse med det forventede og skyldes i det væsentligste lavere urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendomme, og at der er ikke er solgt ejendomme med regnskabsmæssig effekt i 1. kvartal 2007.
- For hele regnskabsåret 2007 forventer vi fortsat et resultat før skat i niveau 300 mio. kr.

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

Indhold

	Side
Kvartalsregnskab	3
Ledelsens beretning	5
Forventninger til fremtiden	7
Regnskabspraksis	7
Revision	7
Ledelsespåtegning	8
Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom	9
Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling	15
Segmentoplysninger - Nordicom Finans	20
Bilag 1 – Resultat og balance for segmenter	22

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

RESULTATOPGØRELSE

2006	Nordicom koncernen (mio. kr.)	1. kvrt 2007	1. kvrt. 2006
919,4	Nettoomsætning	92,4	42,9
-620,9	Drifts- og produktionsomkostninger	-40,4	-12,5
256,0	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	33,4	96,8
33,8	Realiseret avancer ved salg af investeringsejendomme	-0,6	16,2
588,3	Bruttoresultat	84,8	143,4
-61,0	Kapacitetsomkostninger	-14,1	-15,6
527,3	Resultat af primær drift	70,7	127,8
-75,3	Finansieringsomkostninger, netto	-31,1	-17,5
452,0	Resultat før skat	39,6	110,3
-125,5	Skat af periodens resultat	-11,1	-30,9
326,5	Periodens resultat	28,5	79,4

Fordeles således:

326,5	Aktionærer i Nordicom	28,5	79,4
0,0	Minoritetsinteresser	0,0	0,0
326,5	Periodens resultat	28,5	79,4

BALANCE

31/12 2006	Nordicom koncernen (mio. kr.)	31/3 2007	31/3 2006
	Aktiver		
3.763,4	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.893,9	3.057,1
88,3	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	57,9	99,4
30,1	Øvrige finansielle anlægsaktiver	46,6	44,1
1.071,3	Projektbeholdninger og øvrige omsætningsaktiver	766,6	830,8
4.953,1	Aktiver i alt	4.765,0	4.031,4
	Passiver		
1.197,9	Egenkapital	1.227,0	979,8
354,9	Hensættelse til udskudt skat	354,9	251,1
1.422,6	Langfristet rentebærende gæld	1.552,8	1.267,9
23,8	Øvrig langfristet gæld	23,8	10,1
1.732,5	Kortfristet rentebærende gæld	1.347,5	1.262,6
221,4	Øvrig kortfristet gæld	259,0	259,9
4.953,1	Passiver i alt	4.765,0	4.031,4

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

EGENKAPITALFORKLARING

	Nordicom koncernen (mio. kr.)	2007	2006
	Egenkapital pr. 1. januar	1.197,9	899,7
	Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0,5	1,0
	Periodens resultat	28,5	79,4
	Øvrige reguleringer	0,1	-0,3
	Egenkapital pr. 31. marts	1.227,0	979,8

Fordeles således:

	Aktionærer i Nordicom	1.227,0	979,8
	Minoritetsinteresser	0,0	0,0
	Egenkapital pr. 31. marts	1.227,0	979,8

NØGLETAL

2006	Nordicom koncernen	1. kv. 2007	1. kv. 2006
312.785	Selskabskapital (t.kr.)	312.785	312.785
43,1	Forrentning af egenkapital, før skat i perioden	3,3	12,3
31,1	Forrentning af egenkapital, efter skat i perioden	2,4	8,8
24	Soliditetsgrad i %	26	24
843	Børskurs, ultimo	710	1.150
-75	Aktiekursstigning i perioden (kurspoints)	-133	232
391	Indre værdi pr. aktie, ultimo	401	320
147	Resultat pr. aktie før skat	13	36
107	Resultat pr. aktie efter skat	9	26
2,2	Kurs/indre værdi	1,8	3,6

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

Beretning for 1. kvartal 2007

Tilfredsstillende aktivitet i 1. kvartal 2007

Nordicom har i 1. kvartal 2007 haft et tilfredsstillende aktivitetsniveau og fortsat opbygningen af såvel ejendomsporteføljen som pipeline for udviklingsprojekter, ligesom udviklingen af igangværende udviklingsprojekter er forløbet på tilfredsstillende vis.

Vi har indgået aftaler om erhvervelse af i alt 3 ejendomme for ca. 100 mio. kr. til overtagelse i løbet af 2007, hvorefter der er indgået aftaler om overtagelse af ejendomme i 2007 for i alt 288 mio. kr. inkl. aftaler om køb indgået før 1/1 2007. I Sverige har vi indgået aftale om de første køb af 2 ejendomme. I Tyskland er der foreløbigt ikke foretaget yderligere investeringer i 2007, men der forventes yderligere investeringer i løbet af 2007. Der er indgået aftaler om salg af 2 ejendomme for ca. 56,5 mio. kr., som får regnskabsmæssig effekt i 2. og 3. kvartal 2007.

På boligudviklingsområdet har vi ikke afleveret boliger i 1. kvartal 2007, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne, idet der først forventes aflevering af igangværende projekter i 2. halvår 2007. Resultatet i 1. kvartal 2007 er dog i mindre omfang påvirket positivt af periodiseringer vedrørende tidligere leverede projekter. Opførelsen af igangværende projekter er forløbet planmæssigt i 1. kvartal 2007, ligesom arbejdet med planlægningen af endnu ikke igangsatte projekter er forløbet tilfredsstillende.

På erhvervsudviklingsområdet har Nordicom planmæssigt færdiggjort og afleveret ca. 2.000 m² butiksarealer, ligesom et tidligere færdiggjort projekt har påvirket resultatet positivt i 1. kvartal 2007 som følge af salg. Pipeline af erhvervsprojekter er, trods frasalg af ca. 6.000 m² byggeretter, øget med ca. 38.000 m² i 1. kvartal 2007, primært ved udvidelse af projektmulighederne på eksisterende projekter. Frasalget af byggeretter får regnskabsmæssig effekt i 2. kvartal 2007.

Resultat for 1. kvartal 2007

Nordicom koncernen har i 1. kvartal 2007 realiseret et bruttoresultat på 84,8 mio. kr., mod kr. 143,4 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til et samlet fald på 58,6 mio. kr. (-40,9%). Bruttoresultatet i Nordicom Koncernen sammensætter sig af følgende komponenter:

1. omsætning (fratrasket drifts- og produktionsomkostninger),
2. værdiskabelse ved udvikling af erhvervsprojekter,
3. regulering af dagsværdier på investeringsejendomme, og
4. avance fra salg af investeringsejendomme

Omsætningen udgør 92,4 mio. kr. i 1. kvartal 2007 mod 42,9 mio. i samme periode sidste år, svarende til en fremgang på 49,5 mio. kr. (+115%). Bruttoresultatet fra omsætning fratrukket drifts- og produktionsomkostninger udgør 52,0 mio. kr. mod 30,4 mio. sidste år. Fremgangen i bruttoresultatet på 21,6 mio. kr. i forhold til sidste år sammensætter sig af følgende forhold:

- Overskud fra udlejning af ejendomme udgør 31,6 mio. kr. mod 22,7 mio. kr. i 1. kvartal sidste år. Fremgangen skyldes øgede investeringer i ejendomme samt optimeringer af driften på koncernens ejendomme.

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

- Overskud ved projektsalg udgør 19,3 mio. kr. i 1. kvartal 2007 mod 3,7 mio. kr. i tilsvarende periode sidste år. Resultatet i 1. kvartal 2007 indeholder avance fra salg af et erhvervsprojekt, samt periodiseringer på tidligere afleverede boligprojekter.
- Øvrig omsætning udgør 1,3 mio. kr. i 1. kvartal 2007 mod 4,2 mio. kr. i samme periode sidste år.

Værdiskabelsen ved udvikling af erhvervsprojekter i 1. kvartal 2007 har forøget bruttoresultatet med 4,3 mio. kr. sammenholdt med tilsvarende periode sidste år. I 1. kvartal 2007 er opnået værdiskabelser på 8,4 mio. kr. mod 4,1 mio. kr. sidste år. Resultatet i 1. kvartal 2007 vedrører aflevering af ca. 2.000 m² butiksarealer.

Regulering af dagsværdier på investeringsejendomme har i forhold til sidste år reduceret bruttoresultatet med -67,7 mio. kr., hvilket skyldes følgende forhold:

- Urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendomme inkl. kursreguleringer på prioritetsgæld udgør i perioden 25,0 mio. kr. mod 53,2 mio. kr. i 1. kvartal 2006, hvilket er et fald på 28,2 mio. kr. Nordicom anvender den afkastbaserede værdiansættelsesmodel til opgørelse af ejendommens værdi. Pr. 31/12 2006 er udlejningsejendommene værdiansat ud fra et kontant gennemsnitligt nettoafkast på 6,62%. I 2007 forventes en værdistigning på ejendommene i niveau med inflationen.
- Urealiserede værdireguleringer på jord til boligformål udgør 0,0 mio. kr. i 1. kvartal 2007 mod 39,5 mio. kr. i 1. kvartal 2006. Koncernens jordarealer er i gennemsnit værdiansat til kr. 4.400 pr. forventet m² byggeret, herunder er Nordicoms tre store københavnske boligprojektmuligheder fortsat værdiansat til ca. 4.700 kr. pr. forventet m² byggeret (ca. 4.400 kr. pr. m² ekskl. tilgæede omkostninger).

Bruttoresultatet fra realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme er i 1. kvartal 2007 reduceret med 16,8 mio. kr. sammenholdt med samme periode sidste år. Nordicom har ikke realiseret avancer fra salg af investeringsejendomme i 1. kvartal 2007. Realiserede avancer udgør -0,6 mio. kr. og vedrører reguleringer til tidligere gennemførte salg. I 1. kvartal 2006 blev realiseret avancer på 16,2 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger på 14,1 mio. kr. er på niveau med samme periode sidste år. Finansieringsomkostningerne udgør 31,1 mio. kr. mod 17,5 mio. kr. i 1. kvartal 2006. Stigningen i finansieringsomkostningerne på 13,6 mio. kr. skyldes dels forøgelsen af ejendomsporteføljen, generelle rentestigninger på kortfristede lån samt omkostninger i forbindelse med omlægninger af lån.

Koncernens resultat før skat i 1. kvartal 2007 udgør 39,6 mio. kr. mod 110,3 mio. i samme periode sidste år, svarende til et fald på 70,7 mio. kr. Faldet skyldes de forhold der er omtalt ovenfor, hvor de lavere urealiserede værdireguleringer er den væsentligste årsag.

Balance pr. 31/3 2007

Balancesummen udgør pr. 31/3 2007 4.765,0 mio. kr., mod 4.953,1 pr. 31/12 2006.

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

Materielle og immaterielle anlægsaktiver udgør 3.893,9 mio. kr. af balancesummen pr. 31/3 2007, og er steget med 130,5 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31/12 2006, hvilket primært kan henføres til øgede investeringer i udlejningsejendomme og erhvervsprojekter.

Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver udgør pr. 31/3 2007 766,6 mio. kr., hvilket er et fald på 304,7 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31/12 2006. Faldet dækker over flere forhold, hvoraf frigivelsen af deponerede bankindeståender fra salget af et stort boligprojekt i 2. halvår 2006 er den væsentligste, idet likviderne er anvendt til at reducere kortfristede forpligtelser til kreditinstitutter. Faldet i bankindeståender modsvares delvist af øgede investeringer i projektbeholdninger.

Egenkapitalen udgør 1.227,0 pr. 31/3 2007, hvilket er en stigning på 29,1 mio. i forhold til 31/12 2006, hvilket i det væsentligste vedrører periodens resultat.

Langfristede lån udgør pr. 31/3 2007 1.552,8 mio. kr., hvilket er en stigning på 130,2 mio. kr. i forhold til 31/12 2006, som skyldes øgede investeringer i ejendomme. Kortfristede lån er faldet med 385,0 mio. kr. til 1.347,5 mio. kr., hvilket skyldes indfrielse af projektkreditter i forbindelse med frigivelse af deponerede bankindestående jf. omtalen ovenfor.

Forventninger til fremtiden

For regnskabsåret 2007 budgetterer vi fortsat med et resultat før skat i niveau 300 mio. kr. Vi forventer at investere ca. 1,5 mia. i nye udlejningsejendomme i løbet af 2007, hvoraf vi pr. 31/3 2007 har indgået aftaler om overtagelse af ejendomme i 2007 for 288 mio. kr. Af disse investeringer indgår alene 41 mio. kr. i balancen pr. 31/3 2007, idet de resterende investeringer først overtages senere i 2007. Som følge af de yderligere investeringer i udlejningsejendomme forventer vi betydeligt højere lejeindtægter i 2007 end i 2006. Avance fra salg af investeringsejendomme forventer vi kommer til at ligge i niveau med 2006. Vi forventer kun at aflevere et begrænset antal projektboliger i 2007 pga. forventede forsinkelser af færdiggørelsen. Derimod forventer vi fortsat en meget positiv udvikling i indtjeningen fra development af erhvervsprojekter. Urealiserede værdireguleringer på investeringsejendomme forventer vi i niveau med inflationen.

Regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsregnskabet for 2006.

Revision

Der er ikke foretaget review eller revision af delårsrapporten for 1. kvartal 2007.

16. maj 2007

nordicom

Delårsrapport 1. kvartal 2007

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1/1-31/3 2007 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede i henhold til de internationale regnskabsstandarder af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2007 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1. januar – 31. marts 2007.

København, den 16. maj 2007

Direktion:

Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelse:

Torben Schøn, formand

Peter Højland, næstformand

Aksel Bjødstrup Andreasen

Michael Vad Petersen

Per Mellander

Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer bedes venligst rettet til adm. dir. Gunnar Chr. Kristensen på telefon 33 33 93 03 eller e-mail gk@nordicom.dk.

Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom

Nordicom Ejendom investerer i udlejningsejendomme på markederne Danmark, Sverige og Tyskland.

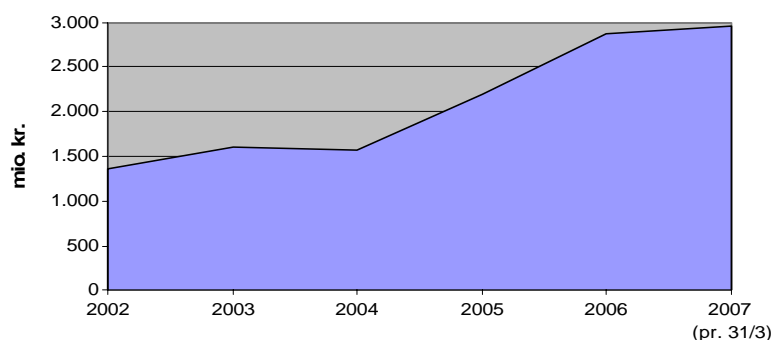
Udvikling i porteføljen af investeringsejendomme

Nordicom Ejendom har i 1. kvartal 2007 fortsat øget porteføljen af ejendomme. Pr. 31/3 2007 udgør investeringen (regnskabsmæssig værdi) i ejendomsporteføljen ca. 3,0 mia. kr. mod 2,9 mia. kr. pr. 31/12 2006 og 2,3 mia. kr. pr. 31/3 2006. Af porteføljen pr. 31/3 2007 er ejendomme med en værdi på 2,3 mia. kr. almindelige udlejningsejendomme, mens ejendomme med en værdi på 0,7 mia. kr. anvendes til projektudvikling.

Væksten i porteføljen i 1. kvartal 2007 er en fortsættelse af de seneste års vækst. I 2002 udgjorde porteføljen ca. 1,4 mia. kr., og er således mere end fordoblet over godt 5 år. Figur 1.

Væksten i porteføljen skal ses i lyset af, at der over de seneste godt 5 år samtidigt er solgt ejendomme med regnskabsmæssige værdier på ca. 0,7 mia. kr.

Figur 1. Udvikling i ejendomsportefølje

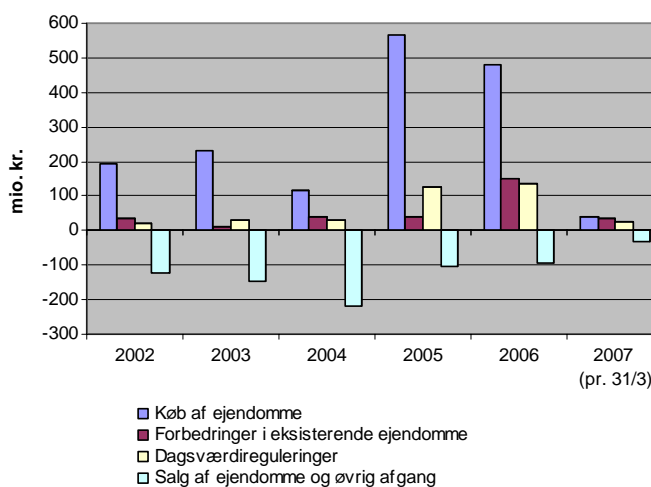


I figur 2 har vi opgjort den årlige tilvækst i porteføljen fordelt på køb, salg, forbedringer og dagsværdireguleringer.

Af figur 2 fremgår det at investeringen i nye ejendomme er steget betydeligt fra og med 2005, hvilket skyldes et strategiskift i 2005, hvor et mål om vækst i ejendomsporteføljen blev iværksat.

Det er fortsat målet at øge ejendomsporteføljen til niveau 5-6 mia. kr. inden ultimo 2008.

Figur 2. Årlig portefølje tilvækst fordelt på køb, forbedringer, værdireguleringer og salg



I 1. kvartal 2007 har Nordicom Ejendom regnskabsmæssigt registreret nettoinvesteringer i ejendomme for 69,6 mio. kr., mod kr. 671,3 mio. i hele 2006. (Tabel 1).

Delårsrapport 1. kvartal 2007

Tabel 1. Ændringer i porteføljen 2002 – 1. kv. 2007 ¹⁾

	2002 - 2006	1. kv. 2007
Køb af ejendomme	1.586,8	40,8
Forbedringer i eksisterende ejendomme	275,8	33,9
Dagsværdireguleringer 2)	344,0	26,3
Salg af ejendomme, regnskabsmæssige værdier	-685,4	0,0
Øvrig afgang 3)	0,0	-31,4
I alt	1.521,2	69,6

1) Opgørelsen af nettoinvesteringer er baseret på regnskabsmæssige bevægelser og indeholder derfor ikke købte og solgte ejendomme, hvor den juridiske overtagelse ligger uden for den angivne periode, selvom ejendommene aftalemæssigt er handlet i perioden.

2) Eksklusiv værdiskabelser skabt af Nordicom Udvikling

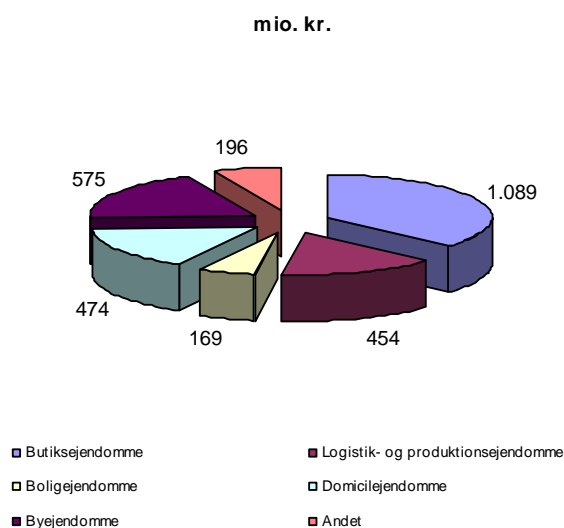
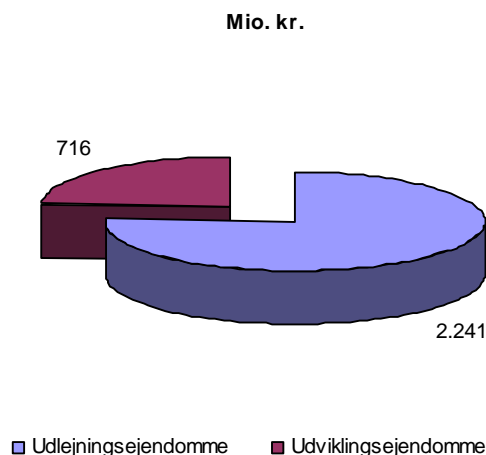
3) Øvrig afgang vedrører afhændet ejendom, hvor avancen regnskabsmæssigt indgår i Nordicom Udvikling

I lighed med de seneste år er det fortsat investeringerne i butiksejendomme som dominerer vor portefølje pr. 31/3 2007. Med en andel af de samlede investeringer på næsten 1,1 mia. kr., udgør Butiksejendomme i øjeblikket knap 37 % af vores investeringer. Figur 3.

Det næststørste investeringsområde er fortsat indenfor Byejeendomme, hvor vi har placeret 575 mio. kr. svarende til ca. 20 %.

I ejendomsporteføljen i Nordicom Ejendom indgår erhvervsejendomme under projektudvikling med 716 mio. kr. Arbejdet med projektudviklingen varetages af segmentet Nordicom Udvikling, hvorimod ejerskabet af ejendommene ligger i segmentet Nordicom Ejendom, som forventes at beholde en stor del af ejendommene efter endt udvikling.

Boligprojekter er balancemæssigt placeret i Nordicom Udvikling.

Figur 3, Segmentopdeling af ejendomsporteføljen

Figur 4, Ejendomsporteføljen opdelt på udlejnings- og udviklingsejendomme


16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

Køb af ejendomme

Vi har i årets første kvartal købt 3 nye ejendomme for i alt 101,5 mio. kr., og heriblandt vores to første investeringer i Sverige (Tabel 2), som vil indgå i ejendomsporteføljen fra og med 2. kvartal 2007. Nordicom Ejendom har endvidere overtaget 2 ejendomme i 1. kvartal 2007, som blev erhvervet i 2006, og som derfor indgår i ejendomsporteføljen fra og med 1. kvartal 2007.

Af de ejendomme vi har erhvervet i 1. kvartal er én ejendom til projektudvikling og to til normal udlejningsdrift.

Projektejendommen er Havnegade 50 i Næstved, som skal udvikles af Nordicom Udvikling i forbindelse med projektet Næstved havn.

De 2 udlejningsejendomme er to ejendomme beliggende centralt i Linköping, som er Sveriges 5. største by. Ejendommene har et areal på 11.000 m² og vil fortrinsvist anvendes til kontor og detailhandel.

Tabel 2, Køb af nye ejendomme (t.kr.)

Ejendom	Købspris
Overtaget i 1. kvartal 2007:	
Havnegade 50, Næstved	-
Erhvervet i 1. kv. 2007, til senere overtagelse:	
Glasblåsaren 7, Linköping (Sverige)	-
Glasblåsaren 12, Linköping (Sverige)	-
I alt	101.490

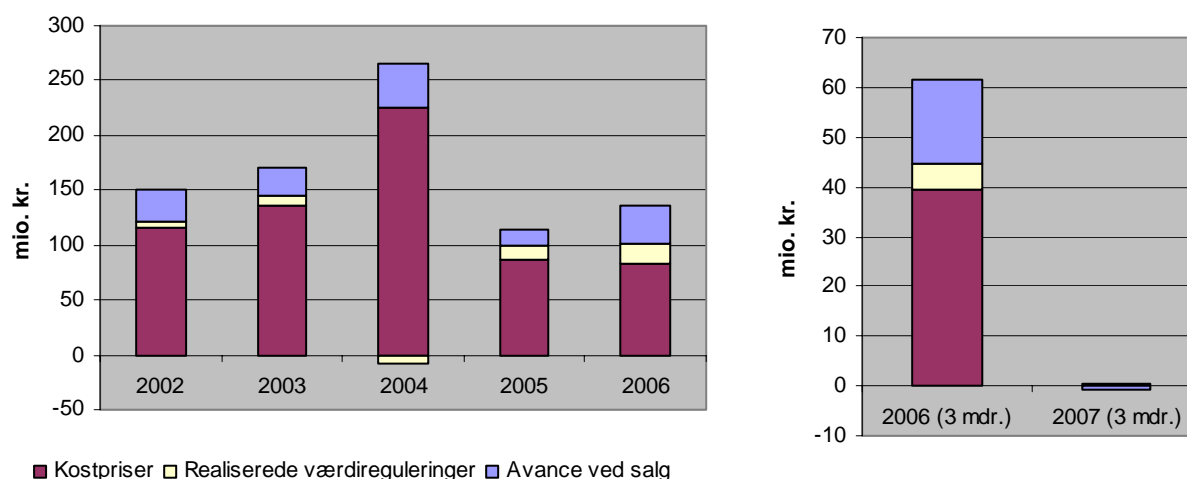
Med de 3 nye ejendomme erhvervet i 1. kvartal 2007 udgør de samlede investeringer i ejendomme til overtagelse i 2007 ca. 288 mio. kr. Heraf vedrører de 187 mio. kr. køb af ejendomme, hvor aftale blev indgået før 1/1 2007. I balancen pr. 31/3 2007 er indregnet investeringer i ejendomme for ca. 41 mio. kr. jf. tabel 1, og således har Nordicom pr. 31/3 2007 indgået aftale om erhvervelse af ejendomme for ca. 247 mio. kr., som endnu ikke er overtaget og derfor ikke er indregnet i balancen.

Salg af ejendomme

I perioden 2002-2006 har Nordicom Ejendom solgt ejendomme for 827,3 mio. kr., med avancer på 179,6 mio. kr., hvilket har givet et dækningsbidrag på 21,7 %. Ud af denne avance har de 37,8 mio. kr. været realisering af tidligere bogførte urealiserede værdireguleringer.

I figur 5 herunder er salgsprisen på de ejendomme som er solgt i perioden 2002-2006 opdelt på kostpriser, realiserede værdireguleringer og realiserede avancer ved salg. Sidstnævnte er indgået i resultatopgørelsen på salgspunktet. Tilsvarende viser figur 5 fordelingen af realiserede salgssummer for de 3 første måneder af 2007 sammenholdt med samme periode i 2006.

Figur 5, Ejendomssalg opdelt på kostpriser, realiserede værdireguleringer og avancer



Nordicom Ejendom har ikke solgt ejendomme med regnskabsmæssig effekt i 1. kvartal 2007. I ejendomsporteføljen er fragået én ejendom, hvor salget og avancen henføres til Nordicom Udvikling.

Tabel 3, Salg af ejendomme (t.kr.)

Ejendom	Salgssum
Solgt i 1. kv. 2007, til senere aflevering:	
Herlev Hovedgade 199, Herlev	-
Lyngby Hovedgade 66, Lyngby	-
I alt	56.500

I 1. kvartal 2007 er indgået salgsaftaler vedrørende ejendommene Herlev Hovedgade 199, Herlev og Lyngby Hovedgade, Lyngby, hvorved der er opnået salgssum på 56,5 mio. kr. Salgene får regnskabsmæssig effekt i 2. og 3. kvartal 2007.

Urealiserede værdireguleringer

Nordicom anvender den afkastbaserede værdiansættelsesmodel til fastsættelsen af vurderet markedsværdi ved værdiansættelse af udlejningsejendomme. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i nettolen for det kommende regnskabsår, en lejeværdi for ledige lokaler samt indtægter fra ejendommens fælles- og varmeregnskaber. Til driftsudgifter indregnes alle faktiske driftsomkostninger, som bl.a. omfatter skatter og afgifter, administration, forsikringer, vedligeholdelse, serviceudgifter, renholdelse og forsyningsudgifter. Ejendommens nettolen fremkommer ved at fratække driftsudgifterne fra ejendommens indtægter og tillægge forrentning af depositum. Ejendommens markedsværdi beregnes ved at kapitalisere nettolen med en afkastprocent, som fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

Delårsrapport 1. kvartal 2007

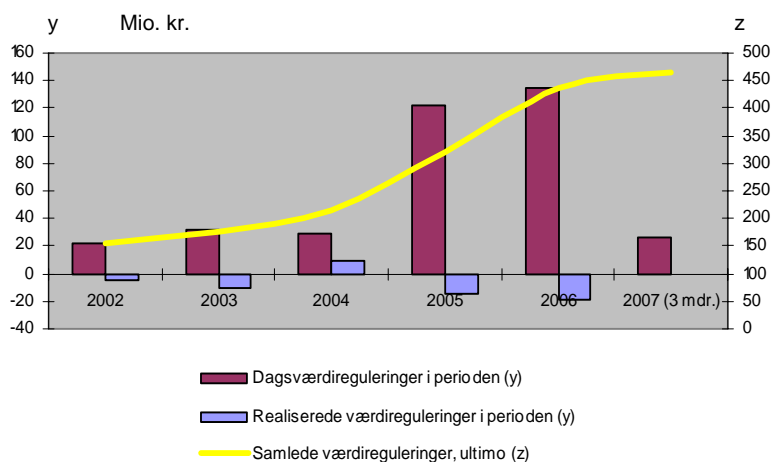
De seneste års betydelige prisstigninger på ejendomsmarkedet, har afspejlet sig i stigende urealiserede værdireguleringer i Nordicoms regnskaber, herunder særligt i 2005 og 2006 jf. figur 6 nedenfor. Pr. 31/3 2007 udgør de gennem årene akkumulerede urealiserede værdireguleringer på ejendomme 464 mio. kr.

Siden 2002 er der foretaget urealiserede værdireguleringer for 368 mio., mens der ved salg af ejendomme er realiseret kr. 38 mio. kr. af tidligere foretagne opskrivninger. Figur 6.

Værdien af ejendommene var pr. 31/12 2006 opgjort ud fra et konstant nettoafkast på 6,62 %.

I 2007 forventer vi, at udlejnings-ejendommens værdi vil stige i niveau med inflationen, hvilket har medført en værdiregulering på 26,3 mio. kr. i 1. kvartal 2007.

Figur 6, Udviklingen i værdireguleringer på Investeringsejendomme



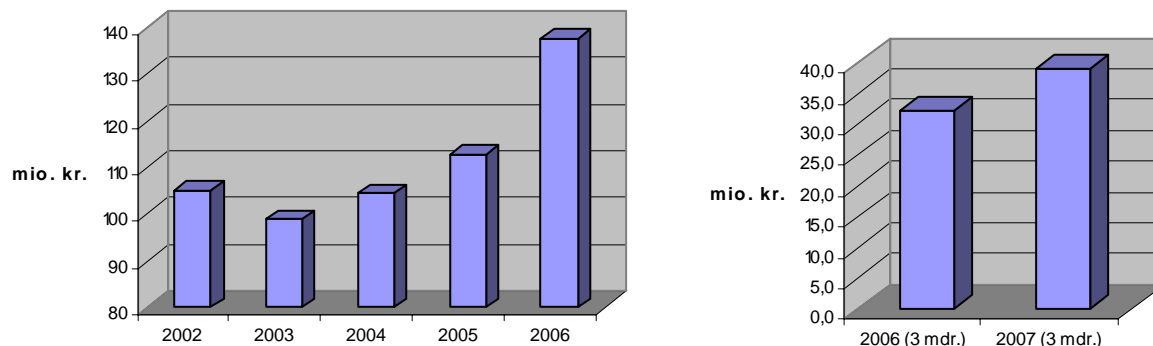
Udlejning af ejendommene.

De realiserede lejeindtægter år til dato udgør 38,9 mio. kr. Heraf kommer ca. 34 mio. kr. fra udlejningen af ejendomme i normal drift og ca. 5 mio. kr. fra udlejningen af ejendomme under projektudvikling. I forhold til samme periode sidste år, er de realiserede lejeindtægter steget med 6,6 mio. kr. svarende til 20 %.

Nordicom Ejendoms lejeindtægter har været stigende i de sidste godt 4 år, og da det er planen at fortsætte med at øge investeringerne i udlejningsejendomme, er det vor forventning at denne tendens vil fortsætte i de kommende år.

Delårsrapport 1. kvartal 2007

Figur 7, Realiserede lejeindtægter



Inden for den eksisterende udlejningsportefølje er der fortsat fint potentiale for at øge lejeindtægterne. Pr. 31/3 2007 var der ledige lejemål i udlejningsporteføljen, med en samlet vurderet årlig lejeværdi på 19,5 mio. kr. svarende til en tomgang på 13,2 %. Vi forventer at tomgangslejen bliver reduceret til 5-7% i løbet af et par år. Hovedparten af tomgangen pr. 31/3 2007 vedrører ejendomme som pt. er i en omstillingsfase.

Resultat for Nordicom Ejendom

Resultatet for Nordicom Ejendom for de første 3 måneder udgør et overskud før skat på kr. 19,0 mio., mod kr. 73,1 mio. kr. i samme periode sidste år.

Tabel 4, Resultat i Nordicom Ejendom (mio. kr.)

2006	Nordicom Ejendom	1. kv. 2007	1. kv. 2006
137,6	Omsætning	38,9	32,3
33,8	Avance, salg af ejendomme	-0,6	16,2
201,8	Resultat før skat	23,0	73,8
3.329,3	Balancesum	3.323,0	2.808,1

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

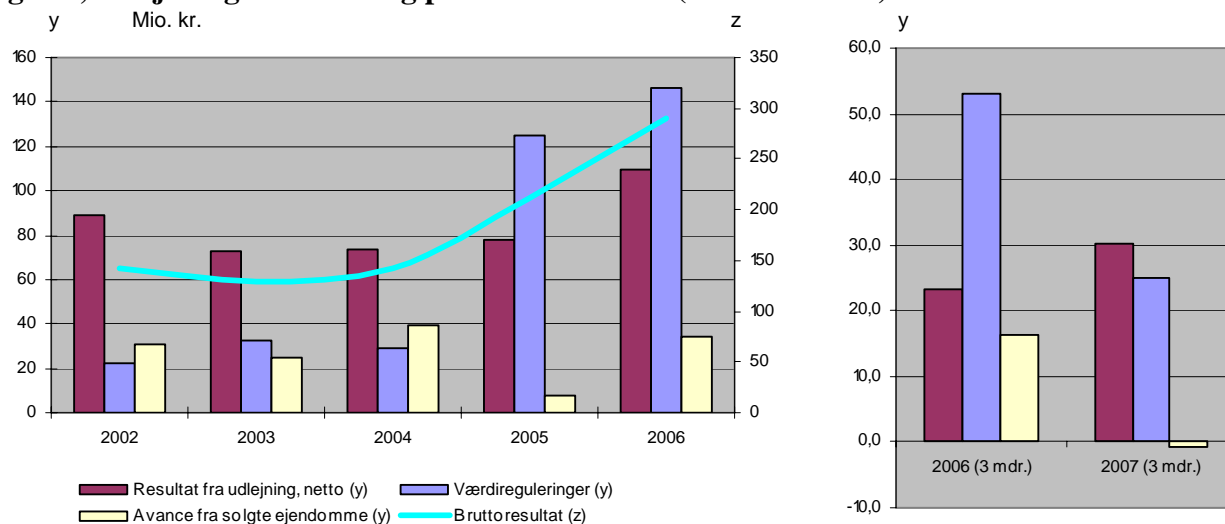
Nedgangen i resultatet i forhold til 2006 kan henføres til lavere urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendomme, samt at der ikke er solgt ejendomme med regnskabsmæssig virkning for 1. kvartal 2007. I figur 8 herunder vises indtjeningens fordeling på hovedområder.

16. maj 2007

nordicom

Delårsrapport 1. kvartal 2007

Figur 8, Indtjeningens fordeling på hovedområder (bruttoresultat):



Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling

Nordicom Udvikling er opdelt i tre afdelinger som er fokuseret på henholdsvis development af boliger, erhvervsprojekter og parkering.

Projektudvikling af boliger

Nordicoms boligudviklingsafdeling udvikler boliger til enten udlejning eller salg.

Aflevering af boliger

Boligafdelingen i Nordicom Udvikling har ikke afleveret boliger i 1. kvartal 2007, og har derfor ikke realiseret omsætning, med undtagelse af omsætning på 2,7 mio. kr. fra periodisering i forbindelse med tidligere afleverede boliger. Der forventes ikke aflevering af boliger fra igangværende projekter før 2. halvår 2007.

Portefølje

Pr. 31/3 2007 rummer vor projektportefølje mulighed for at udvikle ca. nye 2.300 boliger, med et forventet samlet etageareal på ca. 229.000 m², og en forventet samlet markedsværdi på ca. 6,9 mia. kr.

Boliger under opførelse

Vi er i øjeblikket i gang med at opføre 384 boliger som har en samlet markedsværdi på ca. 825 mio. kr., og et samlet etageareal på ca. 26.000 m².

Delårsrapport 1. kvartal 2007

Tabel 5

Projekter under opførelse pr. 31/3 2007	Areal (m2)	Antal boliger (stk.)	Afleverede boliger (stk.)	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	Forventet aflevering (angivet i areal m2)		
					2007	2008	2009
Hammershave, Helsingør	4.978	55	0	55	4.978		
Fyrholm, Sluseholmen, Kbh.	18.365	196	194	2	220		
Lindholm, Sluseholmen, Kbh.	14.299	146	0	63		14.299	
Olgas Have, Ballerup	11.446	128	80	42	4.020		
Ballerup Hotel, Ballerup	3.400	133	0	133 (Udlejet)	3.400		
I alt	52.488	658	274	295	12.618	14.299	0
Markedsværdi i alt – mio. kr.		1.471	646	446			

Af de 384 boliger som er under opførelse og som ikke er afleveret, er de 162 solgt og 133 udlejet. I alt har vi således 89 boliger under opførelse som ikke er solgt/udlejet. De igangværende boligbyggerier, som ikke er afleveret, er pr. 31/3 2007 indregnet i balancen med en regnskabsmæssig kostpris på 306,6 mio. kr.

Projektudvikling af boliger som ikke er under opførelse

Nordicom Udvikling har 7 boligprojekter i pipelinen, hvor der ikke er igangsat byggeri pr. 31/3 2007. I disse projekter forventes at kunne opføres 1.949 nye boliger, med en samlet markedsværdi på ca. 6,1 mia. kr., og et samlet etageareal på ca. 200.000 m2.

Tabel 6

Projekter under udvikling pr. 31/3 2007	Areal (m2)	Antal Boliger (stk.)	Endelig lokal- plan	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	Forventet byggestart (angivet i areal m2)		
					2007	2008	2009
Skråningshusene, Snekkersten	1.292	10	Godkendt	0	1.292		
Hammershøj Længeh, Helsingør	4.433	68	Godkendt	0	4.433		
Amager Strandvej, København	50.202	420	I 2008	0		5.000	25.000
Ved Stigbordene, København	55.620	585	I 2007	0		15.000	15.000
Enghave Brygge, København	59.700	630	I 2009	0			15.000
Laguneparken, Næstved	6.700	71	Godkendt	0	6.700		
Randlevvej, Odder	25.000	165	I 2008	0		10.000	10.000
I alt	202.947	1.949		0	12.425	30.000	65.000
Markedsværdi i alt - mio. kr.		6.100		0			

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

I de 3 af projekterne er lokalplanerne godkendte, og der er et igangværende planlægningsforløb på de øvrige projekter, herunder de tre store projekter i København.

I de syv boligprojekter under udvikling hvor byggeri ikke er igangsat, udgør den regnskabsmæssigt bogførte værdi i alt 894,1 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig regnskabsmæssig værdi på ca. 4.400 kr. pr. forventet kvadratmeter byggeret.

Der er ikke foretaget værdireguleringer af jordværdier i 1. kvartal 2007. I 2005 og 2006 er foretaget værdireguleringer på tre store Københavnske grunde, mens der ikke har været foretaget værdireguleringer på øvrige jordarealer. Jordværdierne for de tre Københavnske grunde, Amager Strandvej, Ved Stigbordene og Enghave Brygge, er pr. 31/3 2007 indregnet til en regnskabsmæssig værdi på 782,5 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig pris pr. forventet byggeretskvadratmeter på ca. 4.700 kr. (ca. 4.400 kr. ekskl. tilgåede omkostninger). De øvrige jordbeholdninger er bogført til en gennemsnitlig pris pr. byggeretskvadratmeter på ca. 3.000 kr.

Salg af projektboliger

I Olgas Have i Ballerup er vi i gang med at sælge de sidste 6 boliger. Herudover er det kun projektet Lindholm ved Sluseholmen hvor der mangler salg af 83 boliger. Efterspørgsel efter projektlejligheder i København, hvor der er mere end 6 måneder til overtagelsen, ligger fortsat på et lavt niveau, og derfor anvendes der kun begrænsede ressourcer på at sælge boliger i dette projekt. Salgsindsatsen på Lindholm projektet forventes øget betydeligt medio 2007, forudsat at omsætningen på boligmarkedet har normaliseret sig.

Projektudvikling af erhvervsprojekter

I Nordicoms erhvervsudviklingsafdeling arbejdes der på projekter til detailhandel, kontorformål og med en blandet bymæssig anvendelse.

Aflevering af projekter

Nordicom Udvikling har i 1. kvartal 2007 færdiggjort og afleveret ca. 2.000 m² butiksarealer vedrørende projektet L. C. Worsøesvej 2 i Holbæk, hvor færdigværdien udgør ca. 30 mio. kr. Ejendommen indgår nu som en almindelig udlejningsejendom i Nordicom Ejendom. Resultatet for 1. kvartal 2007 er endvidere påvirket af projektet Galoshe Alle 3-7 i Køge, som blev færdiggjort og solgt i 2006, men hvor afleveringen af ejendommen til køber først er sket i 1. kvartal 2007.

Portefølje

Pr. 31/3 2007 var erhvervsafdelingen i Nordicom Udvikling i gang med at udvikle 22 erhvervsprojekter med et samlet forventet areal på ca. 250.000 m² og en samlet forventet færdigværdi på ca. 4,3 mia. kr. Tyngden i projektudviklingen ligger fortsat inden for detailhandelsområdet, som med et areal på ca. 169.000 m² udgør ca. 67 % af den samlede projektportefølje (62 % ultimo 2006). Projekter målrettet til kontorformål udgør ca. 36.000 m², svarende til ca. 15 % af projektporteføljen (14 % ultimo 2006).

Erhvervsprojekter under opførelse

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

Vi er i gang med at opføre 4 erhvervsprojekter med et samlet areal på 15.407 m², hvoraf 12.407 m² er udlejet, jf. tabel 7. De ikke udlejede arealer vedrører projektet Hotel Hvide Hus i Ebeltoft, hvor der er 34 ferieboliger under udvikling til salg, hvor de første boliger er påbegyndt solgt i april 2007.

De 4 projekter har en forventet samlet færdigværdi på ca. 220 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi for de nævnte 4 projekter under opførelse udgør 93 mio. kr. pr. 31/3 2007. Hertil kommer Hotel Hvide Hus i Ebeltoft, som ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed.

Tabel 7

Erhvervsprojekter under opførelse pr. 31/3 2007						
Projekt	Butiks-areal (m ²)	Kontor-areal (m ²)	Anden anvendelse (m ²)	Areal i alt (m ²)	Udlejet areal (m ²)	Forventet aflevering (år)
Storkøbenhavn						
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	5.000	0	3.300	8.300	8.300	2007
Øvrige Sjælland						
Toldbuen, Næstved	0	1.745	0	1.745	1.745	2007
Jylland og øerne						
Zartmannsvej m.fl., Bornholm	2.200	162	0	2.362	2.362	2008
Hotel Hvide Hus, Ebeltoft	0	0	3.000	3.000	Sælges	2007
I alt	7.200	1.907	6.300	15.407	12.407	

Det oprindelige projekt vedrørende Næstved Biografcenter er stoppet i 1. kvartal 2007, og der er indledt forhandlinger om gennemførelse af et ændret biografprojekt på Næstved Havn.

Erhvervsprojektet er som konsekvens heraf flyttet til oversigten over projekter der ikke er under opførelse, og indgår nu som en del af det samlede projekt på Næstved Havn.

Projektudvikling af erhvervsprojekter, som ikke er under opførelse

Vi er i gang med at udvikle 17 projekter med en forventet samlet færdigværdi på 4,1 mia. kr., hvor der ikke er igangsat byggeri.

Tabel 8

Projektudvikling af erhvervsprojekter som ikke er under opførelse pr. 31/3 2007						Forventet aflevering	
Projekt	Butiks-areal (m ²)	Kontor-areal (m ²)	Anden anvendelse (m ²)	Areal i alt (m ²)	Godkendt Lokal plan	2007 (m ²)	2008 eller senere (m ²)
Storkøbenhavn							
Frederikssundsvej 11, Købehavn	256	0	1.091	1.347	Ja	1.347	
Herlev Hovedgade 199, Herlev	2.160	0	1.270	3.430	Ja	3.430	
Herlev Hovedgade 17, Herlev	44.098	0	0	44.098	Nej		44.098
Høje Gladsaxe Center (udvidelse)	6.650	0	0	6.650	Nej		6.650
Taastrup Bycenter, Tåstrup	7.234	0	3.650	10.884	Ja		10.884

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

Englandsvej 51, København	1.500	0	4.514	6.014	Nej		6.014
Amager Strandvej 20-22 (udvidelse) (nyt projekt)	2.045	0	1.371	3.416	Nej		3.416
Øvrige Sjælland							
Bygeren 5-11 m.fl., Roskilde	7.063	900	4.783	12.746	Ja	2.627	10.119
Ringsted Centret (udvidelse)	1.000	3.554	0	4.554	Nej		4.554
Schweizerarkaden, Slagelse	3.862	1.303	4.158	9.323	Ja		9.323
Slagelse Storcenter, Slagelse	46.700	0	0	46.700	Ja		46.700
Næstved Havn, Næstved	21.934	24.742	3.261	49.937	Ja		49.937
Helsinge Stationscenter	6.800	1.600	5.000	13.400	Ja		13.400
Jylland og øerne							
Torvet 1, Aakirkeby, Bornholm	2.290	0	0	2.290	Ja		2.290
Kongensgade 67, Odense	900	0	3.974	4.874	Nej		4.874
Svendborg Havn, Svendborg	1.100	0	1.980	3.080	Nej		3.080
Middelfartvej 1, Odense	6.000	2.500	3.400	11.900	Ja	6.000	5.900
I alt	161.592	34.599	38.452	234.643		13.404	221.239

Den bogførte regnskabsmæssige værdi på ovenstående erhvervsprojekter, hvor der ikke er igangsat byggeri, udgør godt 600 mio. ekskl. Taastrup Bycenter i Tåstrup, der ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed. Det samlede forventede areal i de projekter hvor der ikke er igangsat byggeri udgør 234.643 m², hvoraf der pt. er indgået aftaler om udlejning af ca. 33.700 m² til en samlet årlig leje på ca. 33 mio. kr.

I 1. kvartal 2007 har Nordicom Udvikling opstartet projektet Amager Strandvej 20-22, hvor det bl.a. er planen, at etablere ca. 2.000 m² butiksarealer til en eksisterende lejer. I 1. kvartal har Nordicom endvidere overtaget endnu en ejendom til projektet Næstved Havn, som har forøget projektet med ca. 7.000 m² til kontorformål. Derudover er der foretaget ændring af projektet Herlev Hovedgade 17 i Herlev, hvor der nu er planlagt en større ombygning af ejendommen til butiksarealer, svarende til et projekt på ca. 44.000 kvm. inkl. tilbygning. Tidligere var alene planlagt en mindre tilbygning 4.500 m² til eksisterende arealer. Projektet i Ringsted Centret er i 1. kvartal 2007 også ændret, således at vi nu i mindre grad end tidligere forventer at udvikle butiksarealer. Projektet på Middelfartvej 1 i Odense er reduceret med ca. 6.000 kvm. i 1. kvartal 2007, som følge af indgåelse af aftale om salg af byggeretter uden gennemførelse af et projekt. Salget vil få regnskabsmæssig effekt i 2. kvartal 2007.

I de projekter hvor lokalplangrundlaget endnu ikke er på plads, er processen i de fleste sager langt fremskreden. Det er forventningen at alle projekter har endeligt godkendte lokalplaner inden udgangen af 2007.

Udvikling af parkeringsprojekter

På parkeringsområdet er vores primære aktivitet at medvirke til fornyelse af de gamle snævre bymidter. I 1. kvartal 2007 har vi indgået samarbejde med 2 nye leverandører af tekniske systemer, således at Nordicom Udvikling fremover vil kunne udbyde et større produktsortiment, udover det hidtidige fokusområde med det fuldautomatiske Trevi system.

Vi arbejder inden for parkeringsområdet både som byudvikler, developer og som investor. Den rigtige parkeringsstrategi giver mulighed for udvikling af gågademiljø og pladser i bymidten, med det formål at skabe bilfri gader og torve, der bruges til etablering af flere gågader og bedre

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

handelsmiljø. Samtidig bliver betingelserne for cyklister bedre og vi bringer vitaliteten og det grønne miljø tilbage torvepladserne.

En stor del af det grundlæggende arbejde for parkerings-segmentet handler om at skabe kontakter til byer og få lejlighed til at præsentere vor vision for udvikling af bymidterne. Ultimo 2006 forøgede Nordicom Udvikling ressourcerne på parkeringsområdet, ved ansættelse af en direktør, og det er ledelsens opfattelse at kontrakter om udviklingen af de første parkeringsanlæg vil blive indgået i nær fremtid.

Resultat for Nordicom Udvikling

Tabel 9, Resultat i Nordicom Udvikling (mio. kr.)

2006	Nordicom Udvikling	1. kv. 2007	1. kv. 2006
769,4	Omsætning	52,8	7,0
250,2	Resultat før skat	18,8	36,2
2.282,6	Balancesum	1.850,0	1.395,2

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

Resultat før skat i Nordicom Udvikling udviser et overskud før skat på 18,8 mio. kr. for årets første 3 måneder mod 36,2 mio. kr. i samme periode sidste år. Faldet skyldes færre værdireguleringer på jordarealer, der delvist modsvares af realiseret avance på solgte projektbeholdninger.

Segmentoplysninger - Nordicom Finans

Nordicom Finans investerer i pantebreve og indgår i projektudviklingspartnerskaber, hvor det er Nordicom Finans' rolle at sikre projekternes kapitalgrundlag.

Pantebreve

I 1. kvartal 2007 er pantebrevsbeholdningen reduceret yderligere med ca. 31 mio. kr., hvorefter beholdningen af pantebreve er reduceret til 59,9 mio. kr.

EjendomsKautio

Via forretningsområdet EjendomsKautio tilbyder vi at kautionere for ejendomsinvestorer over for banker og lign. for de yderste 10-20% af et ejendomsengagement. Samtidigt tilbyder vi vores kunder at kunne trække på Nordicoms netværk og få mulighed for sparring og rådgivning om ejendomsinvesteringen og/eller projektudviklingen.

Forretningsområdet er i god harmoni med koncernens øvrige forretningsområder, og giver mulighed for at optimere brugen af vor viden og netværk.

16. maj 2007



Delårsrapport 1. kvartal 2007

Vi vurderer, at der potentielt er et stort marked for forretningsområdet EjendomsKautiøn, men grundet den meget rigelige tilstedeværelse af risikovillig kapital i ejendomsmarkedet i de seneste par år, har vi ikke ønsket at ekspandere dette område.

Med blandt andet den ændrede adfærd på boligmarkedet som udgangspunkt, tror vi imidlertid på, at den finansielle risikovillighed vil ændre sig i løbet af 2007, og at der derfor bliver plads til ekspansion for EjendomsKautiøn inden for en overskuelig tidshorisont.

Resultat for Nordicom Finans

Tabel 10, Resultat i Nordicom Finans (mio. kr.)

2006	Nordicom Udvikling	1. kv. 2007	1. kv. 2006
14,2	Omsætning	1,3	4,0
12,5	Resultat før skat	1,0	3,5
101,4	Balancesum	74,9	107,8

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

Resultat før skat i Nordicom Finans udviser et overskud før skat på kr. 1,0 mio. for årets første 3 måneder mod kr. 3,5 mio. i samme periode sidste år. Faldet skyldes reduktion af pantebrevsbeholdningen samt udløb af tidligere afgivne kautiøn.

16. maj 2007
Delårsrapport 1. kvartal 2007

Bilag 1 – Resultat og balance for segmenter

RESULTATOPGØRELSE 1)

(mio. kr.)	2006					2007				
	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Hele år	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	År til dato
Nordicom Ejendom										
Nettoomsætning	32,3	33,1	33,6	38,6	137,6	38,9				38,9
Drifts- og produktionsomkostninger	-8,8	-7,2	-5,7	-6,3	-28,0	-8,6				-8,6
Urealiseret værdiregulering, investeringsejendomme	53,2	53,1	24,6	15,5	146,4	25,0				25,0
Realiseret avancer ved salg af investeringsejendomme	16,2	13,4	2,2	2,0	33,8	-0,6				-0,6
Bruttoresultat	92,9	92,4	54,7	49,8	289,8	54,7				54,7
Kapacitetsomkostninger	-4,9	-6,9	-5,8	-7,7	-25,3	-6,7				-6,7
Resultat af primær drift	88,0	85,5	48,9	42,1	264,5	48,0				48,0
Finansieringsomkostninger, netto	-14,2	-13,7	-16,9	-17,9	-62,7	-25,0				-25,0
Resultat før skat	73,8	71,8	32,0	24,2	201,8	23,0				23,0
Skat af periodens resultat	-20,7	-20,1	-9,0	-6,8	-56,6	-6,4				-6,4
Periodens resultat	53,1	51,7	23,0	17,4	145,2	16,6				16,6
Nordicom Udvikling										
Nettoomsætning	7,0	55,5	196,5	510,4	769,4	52,8				52,8
Drifts- og produktionsomkostninger	-3,4	-45,6	-155,1	-387,9	-592,0	-31,4				-31,4
Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	43,6	50,3	10,0	5,7	109,6	8,4				8,4
Bruttoresultat	47,2	60,2	51,4	128,2	287,0	29,8				29,8
Kapacitetsomkostninger	-8,7	-7,7	-2,5	-5,7	-24,6	-5,3				-5,3
Resultat af primær drift	38,5	52,5	48,9	122,5	262,4	24,5				24,5
Finansieringsomkostninger, netto	-2,3	-3,3	-2,2	-4,4	-12,2	-5,7				-5,7
Resultat før skat	36,2	49,2	46,7	118,1	250,2	18,8				18,8
Skat af periodens resultat	-10,1	-13,8	-13,1	-33,1	-70,1	-5,3				-5,3
Periodens resultat	26,1	35,4	33,6	85,0	180,1	13,5				13,5
Nordicom Finans										
Nettoomsætning	4,0	3,9	3,3	3,0	14,2	1,3				1,3
Bruttoresultat	4,0	3,9	3,3	3,0	14,2	1,3				1,3
Kapacitetsomkostninger	-0,5	-0,6	-0,5	-0,2	-1,8	-0,4				-0,4
Resultat af primær drift	3,5	3,3	2,8	2,8	12,4	0,9				0,9
Finansieringsomkostninger, netto	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1				0,1
Resultat før skat	3,5	3,4	2,8	2,8	12,5	1,0				1,0
Skat af periodens resultat	-1,0	-1,0	-0,8	-0,8	-3,6	-0,3				-0,3
Periodens resultat	2,5	2,4	2,0	2,0	8,9	0,7				0,7

1) Segmentoplysningerne er angivet før koncerninterne elimineringer, ligesom koncernen har resultatposter der ikke er allokert til segmenterne. Summen af segmenternes resultatposter kan derfor ikke afstemmes til koncernens tal.

16. maj 2007
Delårsrapport 1. kvartal 2007

BALANCE 1)

(mio. kr.)	31/3 2006	30/6 2006	30/9 2006	31/12 2006	31/3 2007
Nordicom Ejendom					
Aktiver					
Materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.320,5	2.537,4	2.686,8	2.837,1	2.957,0
Øvrige anlægsaktiver	36,4	45,2	14,9	20,5	37,0
Omsætningsaktiver	451,2	197,5	223,6	471,6	329,0
Aktiver i alt	2.808,1	2.780,1	2.925,3		3.323,0
Passiver					
Egenkapital	674,9	671,2	672,3		702,7
Langfristet rentebærende gæld	1.184,7	1.134,4	1.170,5	1.122,6	1.252,8
Øvrig langfristet gæld	176,7	173,6	177,9	233,9	233,9
Kortfristet rentebærende gæld	524,3	545,7	673,0	711,0	516,0
Øvrig kortfristet gæld	247,5	255,2	231,6	578,7	617,6
Passiver i alt	2.808,1	2.780,1	2.925,3		3.323,0
Nordicom Udvikling					
Aktiver					
Materielle og immaterielle anlægsaktiver	731,6				929,9
Øvrige anlægsaktiver	10,0				10,0
Omsætningsaktiver	653,6				910,1
Aktiver i alt	1.395,2				1.850,0
Passiver					
Egenkapital	357,3				476,8
Langfristet rentebærende gæld	83,2				300,0
Øvrig langfristet gæld	84,3				155,7
Kortfristet rentebærende gæld	675,3				733,4
Øvrig kortfristet gæld	195,1				184,1
Passiver i alt	1.395,2				1.850,0
Nordicom Finans					
Aktiver					
Materielle og immaterielle anlægsaktiver	0,0				0,0
Øvrige anlægsaktiver	97,1				56,0
Omsætningsaktiver	10,7				18,9
Aktiver i alt	107,8				74,9
Passiver					
Egenkapital	67,6				54,8
Langfristet rentebærende gæld	0,0				0,0
Øvrig langfristet gæld	0,0				0,0
Kortfristet rentebærende gæld	20,0				20,0
Øvrig kortfristet gæld	20,2				0,1
Passiver i alt	107,8				74,9

1) Segmentoplysningerne er angivet før koncerninterne elimineringer, ligesom koncernen har balanceposter der ikke er allokeret til segmenterne. Summen af segmenternes balanceposter kan derfor ikke afstemmes til koncernens tal.