

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for 1. kvartal 2008

(perioden 1. januar til 31. marts 2008)

Indholdsfortegnelse

Resumé for første kvartal 2008	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14
Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger.....	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter.....	18

Resumé for første kvartal 2008

- Koncernens bruttoresultat blev 86,5 mio. kr. mod 84,8 mio. kr. for første kvartal 2007, svarende til en fremgang på 1,7 mio. kr. Fremgangen skyldes øget indtjening ved udlejning af investeringsejendomme, hvorimod indtjeningen på udviklingsaktiviteten er reduceret.
- Resultat før skat for 1. kvartal 2008 udgør 28,8 mio. kr. (1. kvartal 2007: 39,6 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med det forventede. Faldet i indtjeningen skyldes højere renteudgifter i 2008 end i 2007.
- Der er i første kvartal 2008 anskaffet fem nye ejendomme. Der er ikke solgt ejendomme i perioden.
- For regnskabsåret 2008 forventes fortsat et resultat før skat i niveau 300 mio. kr., idet der i lighed med tidligere år forventes en højere indtjening fra afleverede projekter og avancer fra salg af ejendomme i årets sidste kvartaler. Uroen i den finansielle sektor, der er begyndt at sætte sætter sine spor i ejendomsbranchen, forventes ikke i væsentlig grad at påvirke Nordicom's indtjeningsmuligheder i 2008.

Selskabsoplysninger

Selskab

Nordicom A/S
Kongens Nytorv 26
1050 København K
CVR-nr.: 12 93 25 02
Hjemsted: København, Danmark

Telefon: + 45 33 33 93 03
Telefax: + 45 33 33 83 03
Internet: www.nordicom.dk
E-mail: nordicom@nordicom.dk

Bestyrelse

Torben Schøn, formand
Aksel Andreasen
Michael Vad Petersen
Per Mellander
Søren Pind

Direktion

Gunnar Chr. Kristensen

Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for første kvartal 2008 af selskabets revisor.

Kontakt

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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2008 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2008, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2008.

København, den 22. maj 2008

Direktion:



Gunnar Chr. Kristensen

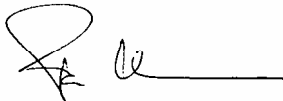
Bestyrelse:



Torben Schøn, formand



Aksel Andreasen



Per Mellander



Michael Vad Petersen



Søren Pind

Hoved og nøgletal for koncernen

Beløb i 1.000 kr.	1. kv 2008	1. kv 2007	Hele året 2007
Resultatopgørelse			
Omsætning	129.631	92.401	755.051
Driftsomkostninger	-74.032	-40.367	-536.287
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	5.314	8.429	80.798
Regulering til dagsværdi, netto	25.629	25.006	70.919
Realiserede avancer ved salg af investeringssejld.	0	-643	99.499
Bruttoresultat	86.542	84.826	469.980
Personale og andre eksterne omkostninger	-16.042	-13.142	-53.869
Resultat af associerede virksomheder	0	0	1.430
Afskrivninger	-850	-957	-4.416
Resultat af primær drift	69.650	70.727	413.125
Finansielle poster	-40.839	-31.083	-121.008
Resultat før skat	28.811	39.644	292.117
Skat af periodens resultat	-7.313	-11.100	-34.940
Periodens resultat	21.498	28.544	257.177

Balance	31.03.2008	31.03.2007	31/12 2007
Aktiver			
Langfristede materielle aktiver	5.092.170	3.910.566	4.776.429
Langfristede finansielle aktiver	27.784	23.613	27.784
Projektbeholdninger og øvrige omsætningsaktiver	651.997	798.442	993.513
Aktiver i alt	5.771.951	4.732.621	5.797.726
Passiver			
Egenkapital ultimo	1.342.893	1.211.491	1.386.240
Langfristede gældsforpligtelser	3.031.803	1.956.663	2.804.511
Kortfristede gældsforpligtelser	1.397.255	1.564.467	1.606.975
Passiver i alt	5.771.951	4.732.621	5.797.726

Pengestrømme	1. kv 2008	1. kv 2007	Hele året 2007
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-65.323	79.689	303.217
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-285.457	-111.046	-975.833
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-21.277	-256.039	566.786
Pengestrømme i alt	-372.057	-287.396	-105.830

Hoved og nøgletal for koncernen

	1. kv 2008	1. kv 2007	Hele året 2007
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	4,3	6,5	22,7
Forrentning af egenkapital efter skat	3,2	4,7	20,0
Børskurs, ultimo	605	710	820
Indre værdi pr. aktie, ultimo	439	396	449
Resultat pr. aktie før skat	9	13	95
Resultat pr. aktie efter skat	7	9	83
Kurs/indre værdi, ultimo	1,4	1,8	1,8
Soliditet (%)	23,3	25,6	23,9

Ledelsesberetning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom har i 1. kvartal 2008 haft et tilfredsstillende aktivitetsniveau med fortsat opbygning af ejendomsporteføljen i primært Tyskland og Sverige. Fremdriften i de igangværende udviklingsprojekter har ligeledes været tilfredsstillende.

I første kvartal har Nordicom indledt samarbejde med Teknologisk Institut om udviklingen af næste generation af danskdesignede præfabrikerede lavenergirækkehuse, som forventes at stå færdige forud for Klimatopmødet i København ultimo 2009. Konceptet der er funderet på dansk design og tilpasset tredimensionelle bygningsmoduler, produceres under kontrollerede forhold i opvarmede haller. Bygningsmodulerne har en færdiggørelsesgrad på minimum 80 %, når de forlader fabrikken. Alle Nordicoms PreFab-huse udføres som superlavenergihuse efter den såkaldte Passivhus-standard, der har den store fordel, at varmeudgiften reduceres med 90 % grundet den effektive isolering af boligen. Indeklimaet forbedres også gennem en effektiv, elektronisk styret ventilation af boligen.

Nordicom har i første kvartal endvidere opstartet projektudviklingsaktiviteter i Tyskland og i Sverige, som forventes at kunne begynde at give indtjening i 2009. I Tyskland drejer det sig om to projekter i Hamburg, mens det i Sverige drejer sig om to projekter i Norrköping. Den samlede forventede færdigværdi af de fire projekter forventes at komme til at udgøre cirka 500 mio. kr.

Resultat for 1. kvartal 2008

Koncernens omsætning udgør 129,6 mio. kr. (1. kvartal 2007: 92,4 mio. kr.), svarende til en stigning på 37,2 mio. kr. Stigningen skyldes både øgede lejeindtægter på koncernens investeringsejendomme, samt et større salg af projekter.

Værdireguleringer på koncernens investeringsejendomme etc. på 25,6 mio. kr. (1. kvartal 2007: 25,0 mio. kr.) er på niveau med sidste år.

Nordicom opnåede i 1. kvartal 2008 et bruttoresultat på 86,5 mio. kr. (1. kvartal 2007: 84,8 mio. kr.), hvilket er på niveau med sidste år.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 16,6 mio. kr. (1. kvartal 2007: 14,1 mio. kr.), er steget med 2,5 mio. kr. som følge af et øget antal medarbejdere, samt udgifter til husleje efter salget af selskabets domicil på Kgs. Nytorv ultimo 2007.

Finansielle poster netto udgør 40,8 mio. kr. (1. kvartal 2007: 31,1 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 9,7 mio. kr. i forhold til 2007. Stigningen skyldes både højere markedsrenter samt et større

aktivitetsniveau. Koncernens gennemsnitlige lånerente er således steget cirka 1 % i forhold til 1 kvartal 2007, ligesom den rentebærende gæld er steget fra 2.900,3 mio. kr. til 3.817,3 mio. kr.

Balance pr. 31. marts 2008

Koncernens langfristede aktiver der pr. 31. marts 2008 udgør 5.119,1 mio. kr. (31.12.2007: 4.804,2 mio. kr.) er øget med 314,9 mio. kr. Stigningen skyldes primært anskaffelse af nye ejendomme på 284,4 mio. kr. Anskaffelsen af nye investeringsejendomme i første kvartal svarer til det forventede. For hele 2008 regnes der med nye investeringer på 1-1,5 mia. kr. fordelt med 300-500 mio. kr. på hver af markederne i Danmark, Sverige og Tyskland.

Kortfristede aktiver udgør 650,1 mio. kr. (31.12.2007: 993,5 mio. kr.), svarende til en reduktion på 343,4 mio. kr. Reduktionen skyldes primært frigivelse af deponerede midler på 285 mio. kr. vedrørende solgte ejendomme ultimo 2007. I relation til selskabets projektbeholdninger er disse øget med 34,6 mio. kr. i forbindelse med udvikling af Lindholm på sluseholmen, Hammershøj i Helsingør og Middelfartsvej 1 i Odense.

Egenkapitalen udgør 1.342,9 mio. kr. (31.12.2007: 1.386,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 43,3 mio. kr. Reduktionen skyldes køb af egne aktier for 65,3 mio. kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.817,3 mio. kr. (31.12.2007: 3.774,8 mio. kr.). Den langfristede gældsandel har fortsat den positive udvikling i første kvartal af 2008. Ultimo første kvartal udgør den langfristede gæld 2.590,5 mio. kr. svarende til 67,9% af den samlede gæld (31.12.2007: 62,8%). Processen med at konvertere kortfristet gæld til mere langfristet gæld forventes at fortsætte i resten af 2008.

Q1 i Nordicom Ejendom

Omsætningen i Nordicom Ejendom er steget med 15,3 mio. kr. til i alt 53,6 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den stigende omsætning er en følge af øgede lejeindtægter som skyldes at beholdningen af færdige investeringsejendomme er øget med 823,0 mio. kr. Således udgør den samlede værdi ved udgangen af 1. kvartal 2008 i alt 3.222,7 mio. kr.

Periodens resultat før skat i Nordicom Ejendom udgør 28,7 mio. kr. (1. kvartal 2007: 23,0 mio. kr.) svarende til en stigning på 5,7 mio. kr. (24,8%). At indtjeningsfremgangen er mindre end tilgangen i ejendomsporteføljen skyldes højere finansieringsomkostninger i forhold til 1. kvartal 2007. Såfremt markedsrenten havde været den samme som i sidste år ville indtjeningen i Nordicom Ejendom have været cirka 5 mio. kr. højere.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør 51,8 mio. kr. (1. kvartal 2007: 48,0 mio. kr.).

Urealiserede værdireguleringer er i 1. kvartal 2008 indregnet med 21 mio. kr. Reguleringerne relaterer sig til arbejdet med optimering af ejendommene og den normale inflationsbaserede regulering af ejendommenes lejegrundlag. Der forventes ikke markedsbestemte værdireguleringer af betydning i 2008.

Periodens resultat før skat og eksklusiv værdireguleringer for udlejning af investeringsejendomme i Danmark udgør 5,5 mio. kr. (-0,3 mio. kr.)

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i Danmark i 1. kvartal 2008.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 4,6 mio. kr. (1. kvartal 2007: 0 mio. kr.).

Urealiserede værdireguleringer er i 1. kvartal 2008 indregnet med 2 mio. kr. Reguleringerne relaterer sig til arbejdet med optimeringen af ejendommene og den normale inflationsbaserede regulering af ejendommenes lejegrundlag. Der forventes ikke markedsbestemte værdireguleringer af betydning i 2008.

I løbet af 1. kvartal 2008 er der foretaget følgende køb af nye ejendomme:

Finnslätten 2, Västerås, som er en domicilejendom med et samlet kontorudlejningsareal på 5.945 m².

Fläkten 11, Växjö, som er en domicilejendom med et samlet udlejningsareal på 13.500 m², heraf 9.500 m² kontorer.

Der er ikke solgt ejendomme i Sverige i 1. kvartal 2008.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør 4,7 mio. kr. (1. kvartal 2007: 0 mio. kr.).

Urealiserede værdireguleringer er i 1. kvartal 2008 indregnet med 2 mio. kr. Reguleringerne relaterer sig til arbejdet med optimeringen af ejendommene og den normale inflationsbaserede regulering af ejendommenes lejegrundlag.

I løbet af 1. kvartal 2008 er der foretaget følgende køb af nye ejendomme:

Lippelstrasse 1, Hamborg, en 16-etagers kontorbygning med et samlet udlejningsareal på 8.100 m².

Grundstykke i *Eidelstedt, Hamborg* til brug for opførelse af 49 lejligheder med et samlet udlejningsareal på 4.900 m².

Am Sande 52, Lüneburg, en ejendom med et samlet udlejningsareal på 1.700 m² med butikker i stueetagen samt boliger på 1. og 2. etage.

Der er ikke solgt investeringsejendomme i Tyskland i 1. kvartal 2008.

Q1 i Nordicom Udvikling

Periodens resultat før skat i Nordicom Udvikling udgør 4,4 mio. kr. (1. kvartal 2007: 17,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 13,4 mio. kr. Faldet i indtjeningen skyldes, at der er afleveret færre udviklingsprojekter i første kvartal af 2008 end i første kvartal 2007.

På Sluseholmen i København er de første solgte boliger på Lindholm-projektet afleveret. Cirka halvdelen af de i alt 146 boliger blev solgt i 2006, og i løbet af de kommende tre kvartaler, vil de resterende solgte lejligheder blive afleveret. I Ro's Have-projektet i Roskilde er en ejendom beliggende på Byageren 11 blevet færdiggjort og er overgået til porteføljen med investerings-ejendomme.

De nye projekter der er startet i første kvartal er beliggende i hhv. Hamborg i Tyskland, og i Norrköping i Sverige. I det ene af to projekter i Hamborg nyopføres en boligejendom til udlejning på 4.900 m². med i alt 49 lejligheder beliggende i bydelen Eidelstedt. I det andet Hamborg projekt videreudvikles en kontorejendom på 8.100 m²., opført i 16 etager som er beliggende ved havnen. I Norrköping i Sverige skal der i det ene af to projekter ske nyopførelse af en logistikejendom på op til 5.000 m². i forbindelse med en ny motorvejsafkørsel, som etableres i 2010. I det andet Norrköping projekt som ligger i centrum af byen, er det hensigten at nyopføre en bygning på minimum 8.500 m². med en alsidig anvendelsesmulighed inden for kategorierne butik, hotel, bolig og kontor.

Q1 i Nordicom Finans

Periodens resultat før skat i Nordicom Finans udgør -0,1 mio. kr. (1. kvartal 2007: 1,1 mio. kr.), svarende til en reduktion på 1,2 mio. kr. Tilbagegangen skyldes nedskrivning på en fordring. I forhold til 31. december 2007 er pantebrevsbeholdningen uændret cirka 73 mio. kr.

Der er i 1. kvartal 2008 ikke indgået nye kautionsaftaler under forretningskonceptet EjendomsKaution. Med den aktuelle situation på det finansielle marked forventes der imidlertid en øget aktivitet inden for ejendomskaution i den nærmeste fremtid.

Forventninger til fremtiden

For regnskabsåret 2008 forventes fortsat et resultat før skat i niveau 300 mio. kr. Uroen i den finansielle sektor, der er begyndt at sætte sætter sine spor i ejendomsbranchen, forventes ikke i væsentlig grad at påvirke Nordicom's indtjeningsmuligheder i 2008.

De højere finansieringsomkostninger og den større forsigtighed i den finansielle sektor betyder, at sekundært beliggende ejendomme i dag handles til et lidt højere startafkast end i starten af 2007. For Nordicom betyder ændringerne i markedet, at mulighederne for nye forretningsmuligheder øges.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, som beregnes på basis af ejendommens normal indtjening, som i videst muligt omfang er baseret på historisk realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer i det nærmeste driftsår. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene baseres på såvel samfundsmæssige forhold som individuelle forhold for den enkelte ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til datoen for aflæggelse af denne delårsrapport ikke indtrådt forhold, som væsentligt påvirker vurderingen af delårsrapporten.

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2008	1. kv. 2007	Hele året 2007
	Nettoomsætning	129.631	92.401	755.051
	Driftsomkostninger	-74.032	-40.367	-536.287
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	5.314	8.429	80.798
	Regulering til dagsværdi, netto	25.629	25.006	70.919
	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	0	-643	99.499
3	Bruttoresultat	86.542	84.826	469.980
	Personaleomkostninger	-10.222	-8.334	-34.850
	Andre eksterne omkostninger	-5.820	-4.808	-19.019
	Resultat af associerede virk. og joint ventures	0	0	1.430
	Afskrivninger	-850	-957	-4.416
	Resultat af primær drift	69.650	70.727	413.125
	Finansielle indtægter	1.833	1.701	13.918
	Finansielle omkostninger	-42.672	-32.784	-134.926
	Resultat før skat	28.811	39.644	292.117
5	Skat af periodens resultat	-7.313	-11.100	-34.940
	Periodens resultat	21.498	28.544	257.177
	Fordeling af periodens resultat			
	Moderselskabets aktionærer	21.358	28.556	256.879
	Minoritetsinteresser	140	-12	298
		21.498	28.544	257.177
6	Resultat pr. aktie	6,99	9,33	83,19
6	Udvandet resultat pr. aktie	6,96	9,18	82,41

Balance

Note	Beløb i 1.000 kr.	<u>31.03.2008</u>	<u>31.03.2007</u>	<u>31.12.2007</u>
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
7	Retligheder	28	1.150	59
		28	1.150	59
Materielle aktiver				
8	Domicilejendomme	62.407	43.007	62.372
9	Færdige investeringsejendomme	3.222.706	2.399.695	3.018.891
9	Investeringsejendomme under udvikling	1.798.098	1.459.453	1.686.377
10	Inventar og driftsmidler	8.931	7.261	8.730
		5.092.142	3.909.416	4.776.370
Finansielle aktiver				
	Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures	3.284	14.113	3.284
	Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	24.500	9.500	24.500
		27.784	23.613	27.784
	Langfristede aktiver i alt	5.119.954	3.934.179	4.804.213
Kortfristede aktiver				
Projekt beholdninger				
		397.751	329.440	363.194
Handelsejendomme				
		0	10.966	0
	Tilgodehavender	25.258	64.716	37.291
	Selskabsskat	7.849	0	5.571
	Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	23.650	22.986	27.306
	Periodeafgrænsningsposter	16.217	13.713	5.462
		72.974	101.415	75.630
	Pante- og gældsbreve	73.080	57.933	74.460
	Likvide beholdninger	108.192	298.688	480.229
	Kortfristede aktiver i alt	651.997	798.442	993.513
	Aktiver i alt	5.771.951	4.732.621	5.797.726

Balance

Note	Beløb i 1.000 kr.	<u>31.03.2008</u>	<u>31.03.2007</u>	<u>31.12.2007</u>
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		312.786	312.786	312.786
Reserve for valutakursregulering		-1.126	34	-1.402
Reserve for investeringsj.d. nettoopskrivning		772.064	650.860	753.314
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		526	11.355	526
Overført resultat		214.250	195.823	276.763
Foreslået udbytte		43.790	40.662	43.790
		<u>1.342.290</u>	<u>1.211.520</u>	<u>1.385.777</u>
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer				
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		603	-29	463
		<u>603</u>	<u>-29</u>	<u>463</u>
11-13 Egenkapital i alt		<u>1.342.893</u>	<u>1.211.491</u>	<u>1.386.240</u>
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter		2.590.473	1.572.827	2.370.703
Udsødt skat		409.235	360.040	402.035
Deposita		32.095	23.796	31.773
		<u>3.031.803</u>	<u>1.956.663</u>	<u>2.804.511</u>
Kortfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter		1.226.790	1.327.501	1.404.085
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter		27.581	17.758	27.253
Skyldige købesummer mv., ejendomme		28.968	27.429	42.736
Leverandørgæld		52.117	78.598	64.869
Selskabsskat		0	3.798	0
Deposita		21.478	22.017	21.874
Anden gæld		40.321	87.366	46.158
		<u>1.397.255</u>	<u>1.564.467</u>	<u>1.606.975</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.429.058</u>	<u>3.521.130</u>	<u>4.411.486</u>
Passiver i alt		<u>5.771.951</u>	<u>4.732.621</u>	<u>5.797.726</u>

Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2008	1. kv. 2007	Hele året 2007
	Periodens resultat	21.498	28.544	257.177
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	276	48	-1.388
	Periodens totalindkomst	21.774	28.592	255.789
	Fordeling af periodens totalindkomst			
	Moderelskabets aktionærer	21.634	28.604	255.491
	Minoritetsinteresser	140	-12	298
		21.774	28.592	255.789

Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2008	1. kv. 2007
	Resultat af primær drift (EBIT)	69.650	70.727
14	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-30.591	-31.342
15	Ændring i driftskapital	-61.265	74.271
	Pengestrømme vedrørende primær drift	-22.206	113.656
	Modtagne finansielle indtægter	1.833	1.701
	Betalte finansielle omkostninger	-42.672	-32.784
	Betalt / modtaget selskabsskat	-2.278	-2.884
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-65.323	79.689
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Køb af investerings- og domicilejendomme	-284.436	-109.193
	Salg af investerings- og domicilejendomme	0	0
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-1.021	-3.028
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	1.175
	Modtaget udbytte fra ass. virksomheder	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-285.457	-111.046
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	193.807	471.477
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-149.784	-727.516
	Køb af egne aktier	-65.300	0
	Salg af egne aktier	0	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-21.277	-256.039
	Periodens pengestrøm i alt	-372.057	-287.396
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	480.229	586.084
	Kursregulering af likvide beholdninger	20	0
	Likvide beholdninger pr. 31. december	108.192	298.688

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder. Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet.

Det er første gang, koncernen aflægger delårsrapport efter IAS 34, hvilket i forhold til tidligere delårsrapporter har medført en mere detaljeret præsentation af resultatopgørelse, balance og pengestrømsopgørelse, samt flere noteoplysninger for en række områder. Sammenligningstal i delårsrapporten er tilpasset.

Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 2007, og er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2007 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er trådt i kraft med virkning for regnskabsåret 2008:

- IFRIC 12 – Service Concession Arrangements
- IFRIC 14 – The limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction.

Anvendelse af de nye fortolkningsbidrag har ikke medført ændringer i Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

Noter

2 Segmentoplysninger for koncernen

Forretningsmæssige segmenter

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i tre forretningsmæssige segmenter, der anses for at være koncernens primære segmentopdeling. De forretningsmæssige segmenter er, som følger:

Nordicom Ejendom:	Investering i investeringsejendomme
Nordicom Udvikling:	Opførelse og udvikling af ejendomme og parkeringsanlæg
Nordicom Finans:	Ejendomskaution og erhvervspantebreve

Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter - år til dato 2008

Beløb i 1.000 kr.	Nordicom Ejendom	Nordicom Udvikling	Nordicom Finans	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksternt	53.563	74.751	1.317	0	129.631
Driftsomkostninger	-8.920	-65.112	0	0	-74.032
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	5.314	0	0	5.314
Regulering til dagsværdi, netto	26.548	0	-919	0	25.629
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	71.191	14.953	398	0	86.542
Resultat af primær drift	61.069	10.351	-92	-1.678	69.650
Andel af resultat i associerede virksomheder og joint ventures	0	0	0	0	0
Resultat før skat	28.652	4.364	-92	-4.113	28.811
Periodens resultat	21.489	3.273	-69	-3.195	21.498
Langfristede aktiver	3.226.448	1.884.783	0	8.723	5.119.954
Kortfristede aktiver	427.743	405.102	78.720	-259.568	651.997
Segmentaktiver	3.654.191	2.289.885	78.720	-250.845	5.771.951
Segmentforpligtelser	2.987.804	1.469.690	30.837	-59.273	4.429.058
Anlægsinvesteringer	242.919	41.577	0	961	285.457
Afskrivninger	16	41	0	793	850

Noter

Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter - år til dato 2007

Beløb i 1.000 kr.	Nordicom Ejendom	Nordicom Udvikling	Nordicom Finans	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksternt	38.294	52.835	1.272	0	92.401
Omsætning, internt	630	0	0	-630	0
Driftsomkostninger	-8.580	-32.417	0	630	-40.367
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.429	0	0	8.429
Regulering til dagsværdi, netto	25.006	0	0	0	25.006
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	-643	0	0	0	-643
Bruttoresultat	54.707	28.847	1.272	0	84.826
Resultat af primær drift	48.052	23.558	913	-1.796	70.727
Andel af resultat i associerede virksomheder/joint ventures	0	0	0	0	0
Resultat før skat	22.992	17.870	1.053	-2.271	39.644
Periodens resultat	16.554	12.866	758	-1.634	28.544
Langfristede aktiver	2.401.789	1.525.341	0	7.049	3.934.179
Kortfristede aktiver	616.186	880.792	74.684	-773.220	798.442
Segmentaktiver	3.017.975	2.406.133	74.684	-766.171	4.732.621
Segmentforpligtelser	2.395.628	1.876.991	21.731	-773.220	3.521.130
Anlægsinvesteringer	35.923	73.384	0	2.914	112.221
Afskrivninger	11	373	0	573	957

Ikke-fordelte beløb vedrører moderselskabets holdingaktiviteter, herunder koncernmellemværender. Intern omsætning vedrører opkrævning af husleje på markedslignende vilkår.

Geografiske segmenter

Ledelses- og rapporteringsmæssigt henføres de udenlandske aktiviteter til Nordicom Ejendom. Nedenstående oplysninger om geografiske segmenter er baseret på ejendommenes beliggenhed:

Noter

Segmentoplysninger opdelt på geografiske segmenter - år til dato 2008

Beløb i 1.000 kr.	Danmark	Tyskland	Sverige	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksterne kunder	119.102	3.318	7.211	0	129.631
Resultat af primær drift	60.420	4.551	4.679	0	69.650
Samlede aktiver	5.178.050	209.832	384.069	0	5.771.951
Anlægsinvesteringer	65.199	81.022	139.236	0	285.457

Segmentoplysninger opdelt på geografiske segmenter - år til dato 2007

Beløb i 1.000 kr.	Danmark	Tyskland	Sverige	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksterne kunder	91.890	511	0	0	92.401
Resultat af primær drift	70.688	79	-40	0	70.727
Samlede aktiver	4.649.363	83.258	0	0	4.732.621
Anlægsinvesteringer	31.166	81.055	0	0	112.221

Noter

3 Bruttoresultat

Beløb i 1.000 kr.	1. kvt. 2008	1. kvt. 2007
Huslejeindtægter	62.625	40.478
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	65.689	50.651
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	1.317	1.272
Omsætning i alt	129.631	92.401
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-11.641	-8.928
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-62.391	-31.439
Driftsomkostninger i alt	-74.032	-40.367
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	5.314	8.429
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	25.000	26.250
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	1.548	-1.244
Dagsværdiregulering, pantebreve	-919	0
Værdireguleringer i alt	30.943	33.435
Salgsummer investerings- og domicilejendomme	0	0
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	0	-643
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	0	-643
Bruttoresultat	86.542	84.826

Noter

4 Aktiebaseret vederlæggelse

Dagsværdien af udestående optioner på tildelingstidspunktet er opgjort på baggrund af Black Scholes-modellen og fremgår af nedenstående tabel.

Aktieoptioner tildelt til direktion og bestyrelse:

	Antal	Exercise kurs	Løbetid pr. 31.03.2008	Dagsværdi på tildelings-tidspunkt (t.kr.)	Optionens værdi på tildelings-tidspunkt (pr. stk.)
Optioner tildelt i 2003:					
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	20.000	198	0 mdr.	204	10
Optioner tildelt i 2005:					
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2007	34.000	698	Optjent	2.330	69
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	34.000	1.304	0 mdr.	2.112	62
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009	34.000	1.480	12 mdr.	2.040	60
Optioner tildelt i 2007:					
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	4.000	1.304	0 mdr.	48	12
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009	4.000	1.480	12 mdr.	117	29
	130.000			6.851	

Ved beregningen af dagsværdier af optioner tildelt i 2003 forudsættes en volatilitet på 23 %, baseret på det seneste års kursobservationer, en risikofri rente på cirka 4 % og en udbytterate på 6,2 %. Aktiens kurs på tildelingstidspunktet udgjorde kr. 148.

Ved beregningen af dagsværdier af optioner tildelt i 2005 er forudsat en volatilitet på 30 %, baseret på det seneste års kursobservationer, en risikofri rente på cirka 3 % og en udbytterate på 1,7 %. Aktiens kurs på tildelingstidspunktet udgjorde kr. 650.

Ved beregningen af dagsværdier af optioner tildelt i 2007 er forudsat en volatilitet på 40 %, baseret på det seneste års kursobservationer, en risikofri rente på cirka 4 % og en udbytterate på 1,5 %. Aktiens kurs på tildelingstidspunktet udgjorde kr. 704.

De på tildelingstidspunktet opgjorte dagsværdier for optionerne indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen som en personaleomkostning over perioden frem til udnyttelsestidspunktet. I indeværende regnskabsperiode er resultatført 238.000 (1. kvartal 2007: 493.000).

Noter

Udestående optioner:	Antal optioner	Gns. Exercise- kurs
Udestående optioner pr. 1. januar 2007	<u>162.000</u>	799
Udestående optioner pr. 31. marts 2007	<u>162.000</u>	799
Udestående optioner pr. 1. januar 2008	<u>126.000</u>	1.015
Udestående optioner pr. 31. marts 2008	<u>126.000</u>	1.015

5 Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2008	1. kv. 2007
Aktuel skat af periodens resultat	0	0
Aktuel skat, tidligere år	110	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	<u>7.203</u>	<u>11.100</u>
	7.313	11.100

De i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostninger for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1. kvartal 2008. Den estimerede effektive skatteprocent for 2008 udgør 25% (1. kvartal 2007: 28%).

Udover skat af årets resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteomkostning på t.kr. 59 direkte på egenkapitalen, relateret til periodens egenkapitalposter vedrørende aktiebaseret vederlæggelse.

Noter

6 Resultat pr. aktie

Resultat pr. aktie er beregnet på grundlag af følgende beløb:

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2008	1. kvrt. 2007
Periodens resultat	21.358	28.556
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	21.358	28.556
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-72.345	-67.803
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.055.513	3.060.055
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	14.256	49.168
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.069.769	3.109.223
Resultat pr. aktie (kr.)	6,99	9,33
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	6,96	9,18

7 Rettigheder

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2008	31.03.2007
Kostpris pr. 1. januar	5.756	5.756
Tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	5.756	5.756
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-5.697	-4.246
Periodens afskrivninger	-31	-360
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-5.728	-4.606
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	28	1.150

De erhvervede rettigheder vedrører parkeringsprojekter.

Noter

8 Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	<u>31.03.2008</u>	<u>31.03.2007</u>
Kostpris pr. 1. januar	62.372	43.007
Tilgang	35	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>62.407</u>	<u>43.007</u>
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Periodens afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u><u>62.407</u></u>	<u><u>43.007</u></u>

Scrapværdien på koncernens domicilejendom skønnes at udgøre den regnskabsmæssige værdi på t.kr. 62.407, hvilket medfører, at der ikke beregnes afskrivninger på ejendommen.

9 Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udvikling	I alt
Balance pr. 1. januar 2007	2.088.909	1.651.519	3.740.428
Kursregulering	0	0	0
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	-25.152	-25.152
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	248.613	-248.613	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	35.923	73.270	109.193
Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse	26.250	8.429	34.679
Afgang ved salg	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Balance pr. 31. marts 2007	<u>2.399.695</u>	<u>1.459.453</u>	<u>3.859.148</u>
Balance pr. 1. januar 2008	3.018.890	1.686.377	4.705.267
Kursregulering	822	0	822
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	0	0
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	-64.925	64.925	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	242.919	41.482	284.401
Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse	25.000	5.314	30.314
Afgang ved salg	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Balance pr. 31. marts 2008	<u>3.222.706</u>	<u>1.798.098</u>	<u>5.020.804</u>

Noter

10 Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	<u>31.03.2008</u>	<u>31.03.2007</u>
Kostpris pr. 1. januar	16.959	11.425
Valutakursregulering	-1	0
Tilgang	1.021	3.028
Afgang	<u>0</u>	<u>-1.672</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>17.979</u>	<u>12.781</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.229	-5.420
Valutakursregulering	0	0
Periodens afskrivninger	-819	-597
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	<u>0</u>	<u>497</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	<u>-9.048</u>	<u>-5.520</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>8.931</u>	<u>7.261</u>

Noter

11 Egenkapitaloppgørelse

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for investerings-ejendommens netto-opskrivning	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2007	312.786	-14	625.891	11.355	191.791	40.662	1.182.471	-17	1.182.454
Egenkapitalbevægelser i perioden									
Periodens totalindkomst		48	24.969	0	3.587	0	28.604	-12	28.592
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse					493		493		493
Øvrige reguleringer					-48		-48		-48
Egenkapitalbevægelser i 2007 i alt	0	48	24.969	0	4.032	0	29.049	-12	29.037
Egenkapital pr. 31. marts 2007	312.786	34	650.860	11.355	195.823	40.662	1.211.520	-29	1.211.491
Egenkapital pr. 1. januar 2008	312.786	-1.402	753.314	526	276.763	43.790	1.385.777	463	1.386.240
Egenkapitalbevægelser i perioden									
Periodens totalindkomst		276	18.750	0	2.608	0	21.634	140	21.774
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse					238		238		238
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse					-59		-59		-59
Køb af egne aktier					-65.300		-65.300		-65.300
Øvrige reguleringer					0		0		0
Egenkapitalbevægelser i 2008 i alt	0	276	18.750	0	-62.513	0	-43.487	140	-43.347
Egenkapital pr. 31. marts 2008	312.786	-1.126	772.064	526	214.250	43.790	1.342.290	603	1.342.893

Noter

11 Egenkapitalopgørelse, fortsat

Reserve for valutakursregulering

Reserve for valutakursregulering omfatter kursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for virksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner.

Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning

Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning vedrører forskellen mellem kostpris og dagsværdi for koncernens investeringsejendomme.

Reserve for opskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode vedrører forskellen mellem kostpris og indre værdi for kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures.

12 Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	<u>31.03.2008</u>	<u>31.03.2007</u>
Aktiekapital pr. 1. januar	<u>312.786</u>	<u>312.786</u>
Aktiekapital pr. 31. december	<u><u>312.786</u></u>	<u><u>312.786</u></u>

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Noter

13 Egne aktier

	<u>Antal stk.</u>	<u>Nominel værdi</u>	<u>% af selskabs-kapital</u>
1. januar 2007	67.803	6.780	2,2%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	0	0	0,0%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
31. marts 2007	<u>67.803</u>	<u>6.780</u>	<u>2,2%</u>
1. januar 2008	51.361	5.136	1,6%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	0	0	0,0%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	100.500	10.050	3,2%
31. marts 2008	<u>151.861</u>	<u>15.186</u>	<u>4,9%</u>

Periodens erhvervelse er sket med henblik på anvendelse i selskabets aktieoptionsprogram.

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S. Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse erhverve maksimalt 10 % af aktiekapitalen frem til den 17. juni 2009 til den på erhvervelsestidspunktet gældende børskurs med en afvigelse på indtil 10 %.

14 Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	<u>1. kvrt. 2008</u>	<u>1. kvrt. 2007</u>
Af- og nedskrivninger	850	957
Værdiregulering investeringsejd m.v.	-30.943	-33.435
Avance ved salg af ejendomme	0	643
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	238	493
Øvrige reguleringer	-736	0
Regulering i alt	<u>-30.591</u>	<u>-31.342</u>

Noter

15 Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	1. kvt. 2008	1. kvt. 2007
Ændring i tilgodehavender	5.299	30.295
Ændring i igangværende projekter	-34.229	-18.685
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	461	33.209
Ændring i deposita	-74	419
Ændring i anden gæld	-32.722	29.033
Ændring i driftskapital i alt	-61.265	74.271

16 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter selskaber i Nordicomkoncernen, Nordicoms bestyrelse, Nordicoms direktør samt virksomheder uden for Nordicomkoncernen, der tegnes af medlemmer af ledelsen i Nordicom.

Selskaber i Nordicomkoncernen omfatter dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures, hvor Nordicom A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse.

Der har i regnskabsperioden været følgende transaktioner mellem Nordicom og nærtstående parter til denne:

Beløb i 1.000 kr.	1. kvt. 2008	1. kvt. 2007
Ledelsen		
Nordicoms salg af tjenesteydelser til direktionen herunder administrationshonorar for administration af én ejendom.	10	10
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	58	55

Alle transaktioner er baseret på markedsmæssige vilkår.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Nordicom A/S.