

19. august 2004
Halvårsrapport 2004

Nordicom A/S
Halvårsrapport 2004

- Nordicom har haft et godt første halvår, som har levet op til vore økonomiske forventninger og på tilfredsstillende vis givet mulighed for at udvikle vor organisation og projekter.
- Omsætningen første halvår 2004 udgør 259,0 mio. kr. (1-2 kvrt. 2003: 207,1 mio. kr.), svarende til en fremgang på 51,9 mio. kr.
- Nordicom A/S har i første halvår 2004 opnået et resultat før skat på 35,9 mio. kr. (1-2 kvrt. 2003: 41,2 mio. kr.), som svarer til det forventede. Det er en nedgang i forhold til året før på 5,3 mio. kr., som kan henføres til en række fremadrettede kapacitetsomkostninger, som har haft fuld effekt fra første kvartal 2004.
- Egenkapitalforrentningen udgør 6,5% (7,5% i 1-2 kvrt. 2003).
- For hele regnskabsåret 2004 forventes fortsat et resultat før skat i niveau 95-105 mio. kr.

19. august 2004
Halvårsrapport 2004

Nordicom A/S, Hoved og nøgletal

<u>2003</u>	Drift 1.1 - 30/6-04 - Koncern	<u>Q1</u>	<u>Q2</u>	<u>Q2</u>		<u>30/6-04</u>	<u>30/6-03</u>	<u>Afv.</u>
		<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Afv.</u>			
580,1	Omsætning, i alt	112,2	146,8	152,4	-5,6	259,0	207,1	51,9
-40,8	-	-11,8	-10,1	-10,1	0,1	-21,8	-18,1	-3,7
-383,2	Ejendommenes bogførte værdi v. salg	-67,0	-99,3	-104,3	5,0	-166,3	-120,7	-45,6
-424,0	Driftsomkostninger, i alt	-78,8	-109,4	-114,4	5,0	-188,1	-138,8	-49,3
156,1	Bruttoresultat	33,4	37,5	38,0	-0,5	70,9	68,3	2,6
32,1	Urealiseret værdiregulering	7,5	7,5	7,5	0,0	15,0	15,0	0,0
188,2	Resultat før kapacit.- og fin. poster	40,9	45,0	45,5	-0,5	85,9	83,3	2,6
-38,5	Kapacitetsomkostninger	-11,1	-11,1	-9,0	-2,1	-22,2	-17,1	-5,1
149,7	Resultat før finansielle poster	29,8	33,8	36,4	-2,6	63,7	66,2	-2,6
-54,5	Finansieringsomkostninger	-14,5	-13,2	-13,7	0,4	-27,8	-25,1	-2,7
0,0	Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
95,2	Nordicom koncernen, i alt før skat	15,3	20,6	22,8	-2,2	35,9	41,2	-5,3
-31,4	Skat af årets resultat	-4,6	-6,2	-6,8	0,7	-10,8	-12,4	1,6
63,8	Nordicom koncernen, i alt efter skat	10,7	14,4	15,9	-1,5	25,1	28,8	-3,7

<u>2003</u>	Balance 30/6-04 - Koncern
	Aktiver
1.620,8	Materielle og immaterielle anlægsaktiver
167,3	Finansielle rentebærende anlægsaktiver
0,0	Øvr. finansielle anlægsaktiver
<u>583,1</u>	Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver
<u>2.371,1</u>	Aktiver, i alt
	Passiver
557,2	Egenkapital
141,1	Hensættelse til udskudt skat
1.076,1	Langfristet rentebærende gæld
21,6	Øvr. langfristet gæld
338,7	Kortfristet rentebærende gæld
<u>236,4</u>	Øvr. kortfristet gæld
<u>2.371,1</u>	Passiver, i alt

<u>30/6-04</u>	<u>30/6-03</u>	<u>Afv.</u>
1.652,0	1.437,9	214,1
144,6	171,7	-27,2
0,0	0,0	0,0
<u>678,2</u>	<u>409,7</u>	<u>268,5</u>
<u>2.474,8</u>	<u>2.019,4</u>	<u>455,4</u>
552,1	546,1	6,0
142,0	122,3	19,7
1.210,0	1.131,5	78,5
26,7	26,2	0,6
409,5	175,8	233,7
<u>134,4</u>	<u>17,6</u>	<u>116,9</u>
<u>2.474,8</u>	<u>2.019,4</u>	<u>455,4</u>

<u>2003</u>	Nøgletal - Koncern
312.785	Selskabskapital
17,3	Forrentning af egenkapital, før skat
11,6	Forrentning af egenkapital, efter skat
	Soliditetsgrad i %, korrigeret aktivmasse
27	Bruttomargin i %
175	Børskurs, ultimo
26	Aktiekursstigning i kurspoints
178	Indre værdi pr. aktie, ultimo
30	Resultat pr. aktie før skat
20	Resultat pr. aktie efter skat
1,0	Kurs/ indre værdi, ultimo før skat

<u>30/6-04</u>	<u>30/6-03</u>	<u>Afv.</u>
312.785	312.785	0
6,5	7,5	-1,0
4,6	5,2	-0,7
27	29	-2
27	33	-6
185	165	20
20	20	0
177	184	-7
11	13	-2
8	9	-1
1,0	0,9	0,2

19. august 2004
Halvårsrapport 2004

Beretning – Nordicom A/S

Driften

Nordicoms omsætning 1-2 kv. udgør 259,0 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 207,1 mio. kr.), svarende til en stigning på 51,9 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan henføres til et øget ejendomssalg i Nordicom Bolig, mens ejendomssalget i Nordicom Ejendom ligger lavere end i samme periode året før.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgør 188,1 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 138,8 mio. kr.) svarende til en stigning på 49,3 mio. kr., med samme forklaring som ovenfor.

Koncernens bruttoresultat 1-2 kv. 2004 udgør 70,9 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 68,3 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 2,6 mio. kr. eller 3,8%.

De afsatte urealiserede værdireguleringer (netto) på 15,0 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 15,0 mio. kr.) er uændrede i forhold til året før.

Koncernens kapacitetsomkostninger på 22,2 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 17,1 mio. kr.) er øget med 5,1 mio. kr., hvilket kan henføres til den fortsatte udbygning af selskabets organisation, investeringer i nyt edb og omkostninger i forbindelse med en omstrukturering af Nordicoms selskaber.

De finansielle omkostninger (netto) udgør 27,8 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 25,1 mio. kr.), hvilket er en stigning på 2,7 mio. kr. eller 10,7%. Nettostigningen i renteudgifterne skyldes en øget gæld som følge af den større balance.

Nordicoms resultat før skat 1-2 kv. 2004 udgør 35,9 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 41,2 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 5,3 mio. kr., svarende til 12,8%. Tilbagegangen skyldes, at de større kapacitetsomkostninger slår fuldt igennem, mens den øgede indtjeningsevne som følger af kapacitetsudvidelsen, først slår igennem på lidt længere sigt. Der er tale om en styrkelse af Nordicoms videngrundlag og udviklingskapacitet og selskabets fremtidige evne til at skabe værdier, f.eks. inden for området Nordicom Trevi, hvor forventningerne for fremtiden er positive.

Egenkapitalforrentningen er reduceret til 6,5%, (7,5% i 1-2 kv. 2003).

Egenkapital og balance

Koncernens egenkapital, som ultimo 2. kvartal udgør 552,1 mio. kr. (2. kv. 2003: 546,1 mio. kr.), er øget med 6,0 mio. kr. svarende til 2,2%. Soliditeten ultimo andet kvartal udgør 27% i forhold til en soliditet året før på 29%.

De samlede aktiver pr. 30.6.2004 udgør 2.474,8 mio. kr. (2. kv. 2003: 2.019,4 mio. kr.). I forhold til første halvår 2003 er det en stigning på 455,4 mio. kr., som skyldes et højere aktivitetsniveau i både Nordicom Ejendom og i Nordicom Bolig.

19. august 2004
Halvårsrapport 2004

Udviklingen i koncernens samlede gæld ultimo 2. kvartal følger samme mønster og udgør 1.922,7 mio. kr. (1. kv. 2003: 1.473,3 mio. kr.), svarende til en stigning på 449,4 mio. kr. i forhold til 2003.

Ultimo 2. kvartal 2004 var selskabets aktier noteret til kurs 185 på Københavns Fondsbørs (2. kv. 2003: kurs 165), en stigning på 20 kurspoint eller 12,0% i forhold til kursen et år tidligere. Aktiernes indre værdi udgør 177 kr./aktie, og ved en børskurs på 185 svarer det til en kurs/indre værdi på lige godt 1,0.

Beholdningen af egne aktier pr. 30.6.2004 er uændret og udgør 102.008 stk. (31.3.2004: 102.008 stk.), svarende til 3,3% af selskabets aktiekapital.

Forventningen til resten af regnskabsåret 2004

For hele regnskabsåret 2004 forventes fortsat et resultat før skat i niveau 95-105 mio. kr.

Koncernens forretningsområder

Nordicom Ejendom

<u>2003</u>	Nordicom Ejendom, resultat pr. 30/6-04	<u>Q1</u>		<u>Q2</u>		<u>30/6-04</u>	<u>30/6-03</u>	<u>Afv.</u>
		<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Afv.</u>			
98,9	Lejeindtægter	27,8	26,9	20,7	6,1	54,7	45,7	9,0
170,6	Ejendomssalg	0,0	20,5	59,3	-38,8	20,5	59,3	-38,8
269,4	Omsætning, i alt	27,8	47,4	80,0	-32,6	75,3	105,0	-29,7
-26,2	Ejendommenes driftsomkostninger	-7,9	-6,8	-6,6	-0,2	-14,7	-10,9	-3,7
-145,7	Ejendommenes bogførte værdi ved salg	0,0	-20,3	-52,8	32,5	-20,3	-53,0	32,7
97,6	Bruttoresultat	20,0	20,3	20,6	-0,3	40,3	41,0	-0,7
32,1	Urealiseret værdiregulering	7,5	7,5	7,5	0,0	15,0	15,0	0,0
129,7	Resultat før kapacitet- og fin. poster	27,5	27,8	28,1	-0,3	55,3	56,0	-0,7
-8,8	Personaleomkostninger	-2,4	-2,6	-2,0	-0,6	-5,0	-3,8	-1,2
-0,9	Lokaleomkostninger	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	-0,4	-0,4	0,0
-5,7	Andre kapacitetsomkostninger	-1,8	-1,6	-1,4	-0,2	-3,4	-2,2	-1,2
-15,4	Kapacitetsomkostninger, i alt	-4,5	-4,4	-3,7	-0,7	-8,9	-6,5	-2,4
114,3	Resultat før finansielle poster	23,0	23,4	24,4	-1,0	46,4	49,6	-3,1
-48,0	Finansieringsomkostninger, netto	-11,7	-11,1	-12,2	1,2	-22,8	-22,8	0,0
66,3	Nordicom Ejendom, i alt	11,3	12,3	12,2	0,1	23,6	26,7	-3,1

Omsætningen i Nordicom Ejendom 1.-2. kv. 2004 udgør 75,3 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 105,0 mio. kr.). Lejeindtægterne er øget med 9,0 mio. kr. i forhold til året før, men da salget af ejendomme samtidig er reduceret med 38,8 mio. kr., er resultatet samlet set en omsætningsnedgang på 29,7 mio. kr., som skyldes periode forskydninger i salg af ejendomme.

19. august 2004

Halvårsrapport 2004

Ejendommenes driftsudgifter udgør 14,7 mio. kr. (1-2 kv. 2003: -10,9 mio. kr.) Den relativt store stigning i forhold til 2003 skyldes primært ekstraordinære forhold fra første kvartal. Det er ikke forventningen, at ejendommenes driftsudgifter for hele 2004 bliver væsentligt større end i 2003.

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom 1-2 kv. udgør 40,3 mio. kr., (1-2 kv. 41,0 mio. kr.) Heraf kan 40,0 mio. kr. henføres til overskud ved udlejningen og 0,3 mio. kr. til overskud ved salg af ejendomme. Primo 2004 var et af de erklærede mål at øge overskuddet ved udlejning, og da det i 2003 udgjorde 34,8, er der således allerede sket en fremgang på 5,2 mio. kr.

De afsatte urealiserede værdireguleringer på 15,0 mio. kr. er uændrede i forhold til 2003.

Forklaringen på stigningen i afdelingens kapacitetsomkostninger, som udgør 2,4 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 6,5 mio. kr.), hænger som på koncernniveau sammen med den fortsatte udbygning af selskabets organisation, investeringer i nyt edb og omkostninger i forbindelse med omstrukturering af Nordicoms selskaber.

Resultat før finansielle poster udgør 46,4 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 49,6 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 3,1 mio. kr. svarende til 6,3%.

De finansielle nettoomkostninger som udgør 22,8 mio. kr. er uændret i forhold til 1-2 kv. 2003.

Ejendomsdivisionens resultat før skat 1-2 kv. 2004 udgør 23,6 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 26,7 mio. kr.).

Nordicom Bolig

<u>2003</u>	Nordicom Bolig, resultat pr. 30/6-04	<u>Q1</u>		<u>Q2</u>		<u>30/6-04</u>	<u>30/6-03</u>	<u>Afv.</u>
		<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Afv.</u>			
278,4	Salg af boliger	76,4	91,9	63,5	28,5	168,4	83,7	84,7
-237,5	Produktionsomkostninger	-67,0	-79,0	-51,4	-27,6	-146,0	-67,7	-78,3
40,9	Bruttoresultat	9,4	12,9	12,0	0,9	22,3	16,0	6,3
-3,0	Personaleomkostninger	-1,2	-1,3	-0,7	-0,6	-2,5	-1,5	-1,0
-0,2	Lokaleomkostninger	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	0,0
-1,7	Andre kapacitetsomkostninger	-0,7	-0,6	-0,4	-0,2	-1,3	-0,7	-0,6
-5,0	Kapacitetsomkostninger, i alt	-2,0	-2,0	-1,2	-0,8	-4,0	-2,3	-1,6
35,9	Resultat før finansielle poster	7,5	10,9	10,8	0,1	18,4	13,7	4,7
-0,5	Finansieringsomkostninger	-0,4	-0,5	-0,5	0,0	-0,9	-0,5	-0,4
35,4	Nordicom Bolig, i alt	7,0	10,4	10,3	0,1	17,4	13,2	4,3

19. august 2004

Halvårsrapport 2004

Omsætningen i Nordicom bolig 1.-2. kv. 2004 udgør 168,4 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 83,7 mio. kr.), hvilket er en fremgang i forhold til året før på 84,7 mio. kr.

Periodens omsætningsfremgang i Nordicom Bolig skyldes både et større salg af boliger (63 enheder mod 45 i 2003), men også en fortsat god fremdrift i produktionen, som har betydet, at der i perioden har kunnet bogføres omsætning fra boliger, som er solgt i tidligere regnskabsperioder.

Med produktionsomkostninger i perioden på -146,0 mio. kr. udgør det realiserede bruttoresultat 22,3 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 16,0 mio. kr.) svarende til en bruttoavance på 13,2%.

Afdelingens kapacitetsomkostninger på 4,0 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 2,3 mio. kr.) er steget med 1,6 mio. kr., og er en naturlig afspejling af det øgede aktivitetsniveau i afdelingen.

Boligdivisionens resultat før skat 1-2 kv. 2004 udgør 17,4 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 13,2 mio. kr.), og er en fremgang i forhold til 2003 på 4,3 mio. kr., svarende til 32,5%.

Det er Nordicom Boligs mål at færdiggøre ca. 200 nye boliger om året, og da afdelingens pipeline af boligprojekter i øjeblikket indeholder 17 forskellige sager med i alt 840 ikke solgte boliger, er det i god overensstemmelse med vort ønskede aktivitetsniveau i de næste ca. 3 år.

Nordicom Finans

2003	Nordicom Detail, resultat pr. 30/6-04	Q1		Q2		30/6-04	30/6-03	Var.
		2004	2004	2003	Var.			
7,5	Bruttoresultat	1,3	1,8	1,9	-0,2	3,0	3,8	-0,8
-6,3	Personaleomkostninger	-1,3	-1,3	-1,8	0,4	-2,6	-3,5	0,9
-2,0	Lokaleomkostninger	-0,7	-0,7	-0,3	-0,4	-1,4	-0,7	-0,7
-2,6	Andre kapacitetsomkostninger	-0,5	-0,4	-0,8	0,4	-0,9	-1,6	0,7
-10,8	Kapacitetsomkostninger, i alt	-2,5	-2,4	-2,8	0,5	-4,9	-5,8	0,9
-3,4	Resultat før finansielle poster	-1,2	-0,6	-0,9	0,3	-1,8	-2,0	0,2
0,0	Finansieringsomkostninger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-3,4	Nordicom Detail, i alt	-1,2	-0,6	-0,9	0,3	-1,8	-2,0	0,2

Nordicom Finans har 1-2 kv. 2004 realiseret renteindtægter på 5,2 mio. kr. (1-2 kv. 2003: 7,5 mio. kr.), hvilket er en nedgang på 2,3 mio. kr. i forhold til året før. Porteføljen af pantebreve er primo første kvartal blevet nedbragt med 31,9 mio. kr., fra 173 mio. kr. til 141,8 mio. kr., grundet indfrielse og afdrag., hvilket er forklaringen på de lavere renteindtægter.

19. august 2004
Halvårsrapport 2004

Overskuddet før skat i Nordicom Finans udgør 1-2 kvrt. 2004 2,8 mio. kr. (1-2 kvrt. 2003: 4,9 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 2,2 mio.

Nordicom Detail

<u>2003</u>	Nordicom Detail, resultat pr. 30/6-04	<u>Q1</u>		<u>Q2</u>		<u>30/6-04</u>	<u>30/6-03</u>	<u>Var.</u>
		<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Var.</u>			
7,5	Bruttoresultat	1,3	1,8	1,9	-0,2	3,0	3,8	-0,8
-6,3	Personaleomkostninger	-1,3	-1,3	-1,8	0,4	-2,6	-3,5	0,9
-2,0	Lokaleomkostninger	-0,7	-0,7	-0,3	-0,4	-1,4	-0,7	-0,7
-2,6	Andre kapacitetsomkostninger	-0,5	-0,4	-0,8	0,4	-0,9	-1,6	0,7
-10,8	Kapacitetsomkostninger, i alt	-2,5	-2,4	-2,8	0,5	-4,9	-5,8	0,9
-3,4	Resultat før finansielle poster	-1,2	-0,6	-0,9	0,3	-1,8	-2,0	0,2
0,0	Finansieringsomkostninger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-3,4	Nordicom Detail, i alt	-1,2	-0,6	-0,9	0,3	-1,8	-2,0	0,2

Detailhandelsdivisionens bruttoresultat 1-2 kvrt. 2004 udgør 3,0 mio. kr. (1-2 kvrt. 2003: 3,8 mio. kr.), hvilket er et fald på 0,8 mio. kr. i forhold til 2003.

Tilbagegangen i bruttoindtjening opvejes dog af lavere kapacitetsomkostninger, som er reduceret fra 5,8 mio. kr. i 2003 til 4,9 mio. kr. 1-2 kvrt. 2004.

Periodens resultat udgør -1,8 mio. kr.

Med venlig hilsen

Nordicom A/S
 Adm. direktør
 Gunnar Chr. Kristensen