

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Nordicom A/S

Q2 rapport 2005

- Nordicoms halvårsresultat udgør 113,6 mio. kr. før skat, hvilket er en fremgang på 78 mio. kr. fra 2004 (Q1-Q2 2004 35,6 mio. kr.), svarende til en forbedring på 219%.
- Omsætningen i første halvår udgør 467,0 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 259,0 mio. kr.), hvilket svarer til en stigning på 208,0 mio. kr. (80,3%).
- Egenkapitalforrentningen i første halvår udgør 18,9% (Q1-Q2 2004: 6,5%)
- På baggrund af halvårsresultatet opjusterer vi vor resultatforventning for 2005 med 35 mio. kr. til niveau 185-210 mio. kr. før skat.
- Vi har med Q2 rapporten implementeret IFRS som ny regnskabsstandard.

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Nordicom A/S, Hoved og nøgletal pr. Q1-Q2 2005

<u>2004</u>	Nordicom koncernen pr. Q1-Q2 2005	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
715,9	Omsætning, i alt	150,6	316,4	467,0	259,0	208,0
-45,8	Drifts- og produktionsomkostninger	-11,4	-8,9	-20,3	-21,8	1,5
<u>-492,6</u>	<u>Ejendommens bogførte værdi ved salg</u>	<u>-97,4</u>	<u>-233,0</u>	<u>-330,4</u>	<u>-166,3</u>	<u>-164,1</u>
-538,4	Driftsomkostninger, i alt	-108,8	-241,9	-350,7	-188,1	-162,6
177,5	Bruttoresultat	41,8	74,5	116,3	70,9	45,4
29,5	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	11,3	39,1	50,4	15,0	35,4
207,1	Resultat før kap. og finansielle poster	53,0	113,6	166,6	85,9	80,7
-47,9	Kapacitetsomkostninger	-13,8	-12,5	-26,3	-22,5	-3,8
159,2	Resultat før finansielle poster	39,3	101,1	140,4	63,4	77,0
-52,3	Finansieringsomkostninger	-11,9	-14,9	-26,8	-27,8	1,0
0,0	Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
106,9	Nordicom koncernen, i alt før skat	27,4	86,2	113,6	35,6	78,0
-29,6	Skat af årets resultat	-8,2	-25,9	-34,1	-10,8	-23,3
77,3	Nordicom koncernen, i alt efter skat	19,2	60,3	79,5	24,8	54,7
<u>2004</u>	Balance pr. Q1-Q2 2005	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
-	Aktiver					
1.577,4	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.764,8	1.852,5	1.852,5	1.652,0	200,6
129,9	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	129,2	124,1	124,1	144,6	-20,5
0,0	Øvr. finansielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<u>919,8</u>	<u>Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver</u>	<u>767,5</u>	<u>836,7</u>	<u>836,7</u>	<u>678,2</u>	<u>158,4</u>
2.627,1	Aktiver, i alt	2.661,5	2.813,3	2.813,3	2.474,8	338,5
	Passiver					
600,2	Egenkapital	620,0	652,3	652,3	552,1	100,2
146,6	Hensættelse til udskudt skat	146,6	146,5	146,5	142,0	4,6
1.310,7	Langfristet rentebærende gæld	1.244,1	1.200,6	1.200,6	1.210,0	-9,4
26,1	Øvr. langfristet gæld	24,8	28,0	28,0	26,7	1,2
416,4	Kortfristet rentebærende gæld	402,3	559,9	559,9	409,5	150,5
<u>127,2</u>	<u>Øvr. kortfristet gæld</u>	<u>223,7</u>	<u>225,9</u>	<u>225,9</u>	<u>134,4</u>	<u>91,5</u>
2.627,1	Passiver, i alt	2.661,5	2.813,3	2.813,3	2.474,8	338,5
<u>2004</u>	Nøgletal for Nordicom koncernen	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
312,78		312,78				
5	Selskabskapital	5	312.785	312.785	312.785	0
18,5	Forrentning af egenkapital, før skat	4,7	18,9	18,9	6,5	12,3
13,4	Forrentning af egenkapital, efter skat	3,3	13,2	13,2	4,6	8,6
31	Soliditetsgrad i %, korrigeret aktivmasse	32	35	35	27	8
25	Bruttomargin i %	28	25	25	27	-2
237	Børskurs, ultimo	270	501	501	185	316
62	Aktiekursstigning i kurspoint	82	316	316	20	296
192	Indre værdi pr. aktie, ultimo	198	209	209	177	32
34	Resultat pr. aktie før skat	9	36	36	11	25
25	Resultat pr. aktie efter skat	6	25	25	8	17
1,2	Kurs/ indre værdi, ultimo før skat	1,4	2,4	2,4	1,0	1,4

17. august 2005
Q2 rapport 2005

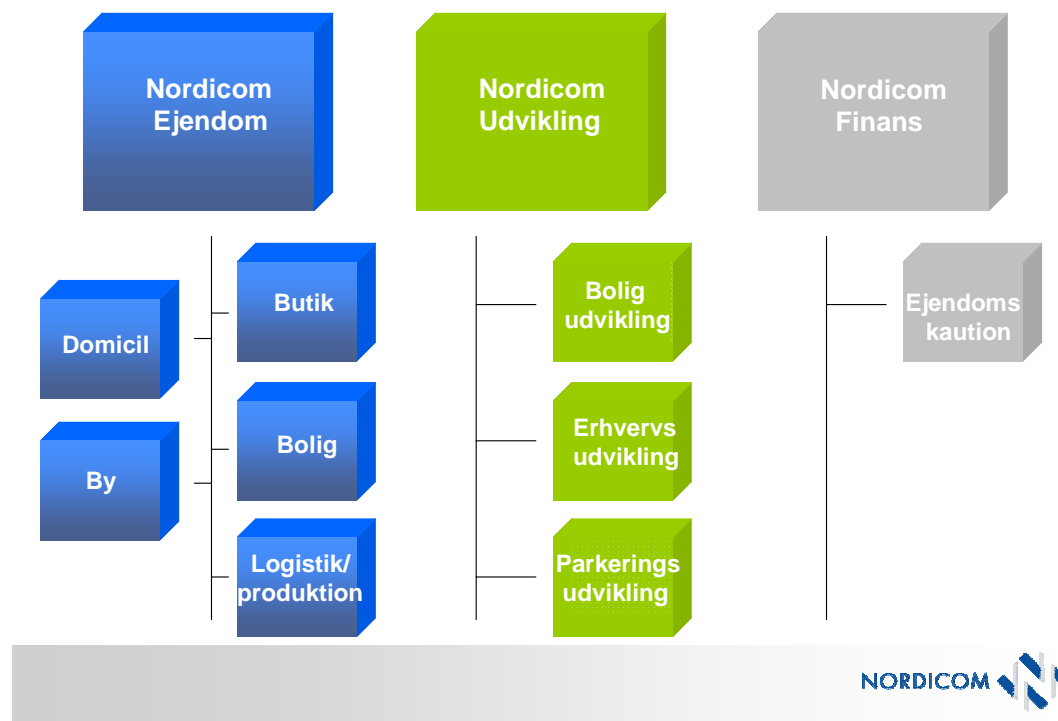
Beretning - Nordicom A/S

Ny strategi Plan2008.

Den 1. juli 2005 offentliggjorde Nordicom en ny strategi "Plan2008" hvor vi nu også satser på vækst. De seneste års fokusering på udvikling af organisation og projektportefølje betyder, at Nordicom i dag råder over en attraktiv pipeline af projektmuligheder. Med Plan2008 er det målet at realisere disse projekter, og det er derfor forventningen, at aktiviteterne på development området vil stige betydeligt i de kommende år.

For at sikre en fortsat balance mellem det driftsrelaterede cashflow primært fra udlejning af koncernens ejendomme og development aktiviteter, er det tillige et mål at øge investeringerne i cashflow ejendomme. Dette forventes at føre til en fordobling af investeringerne i cashflow ejendomme inden udgangen af 2008.

I forbindelse med vedtagelsen af den nye strategi har vi ændret vor organisation til 3 forretningsområder:



I forhold til den gamle opdeling, har vi flyttet udviklingen af erhvervsprojekter og parkeringsanlæg ind under Nordicom Udvikling. Samlet set giver ændringen en mere entydig opdelt koncern med tre markant forskellige områder:

17. august 2005
Q2 rapport 2005

- Nordicom Ejendom: med hovedvægten på løbende cashflow, hvor vi investerer i forretningsejendomme inden for 5 segmenter.
- Nordicom Udvikling: med hovedvægten på development, , hvor vi har samlet alt development af hhv. boliger, erhvervsejendomme og parkeringsanlæg.
- Nordicom Finans: med hovedvægten på finansielle ejendomsrelaterede partnerskaber, hvor det i øjeblikket særligt er Ejendomskaution vi satser på.

Driften i Nordicom koncernen

For koncernen som helhed har vi i første halvår realiseret en omsætning på 467,0 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 259,0 mio. kr.), svarende til en stigning på 208,0 mio. kr. (+80,3%). Stigningen kan henføres til et øget salg af boliger i divisionen Nordicom Udvikling. Drifts- og produktionsomkostningerne som udgør 350,4 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 188,1 mio. kr.) er øget med 162,6 mio. kr. (+86,5%).

Koncernens bruttoresultat første halvår 2005 udgør 116,3 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 70,9 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 45,4 mio. kr. eller 64,0%.

Der er i første halvår skabt nye værdier, og afsat urealiserede værdireguleringer for i alt 50,4 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 15,0 mio. kr.) Heri indgår en ekstraordinær opjustering af projektejendommenes værdi med 35,9 mio. kr. i forbindelse med overgangen til et nyt regnskabsprincip, hvor værdiskabelsen fremover baseres på en kombineret opgørelse af udlejningsstade og projekternes færdiggørelsesgrad. Opjusteringen sikrer at projektbasen indgår i det nye system til markedsværdi.

Resultat før kapacitetsudgifter og finansielle poster udgør 166,6 mio. kr., hvilket er en fremgang på 80,7 mio. kr. (94%) (Q1-Q2 2004: 85,9 mio. kr.).

Koncernens kapacitetsomkostninger på 26,3 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 22,5 mio. kr.) er øget med 3,8 mio. kr. i forhold til året før. Det hænger bl.a. sammen med implementeringen af den nye regnskabsstandard IFSR, hvor der bl.a. hensættes til afdækning af udstedte optioner. Ligeledes er der afholdt udgifter i forbindelse med den endelige afvikling af detailhandelsafdelingen.

De finansielle omkostninger (netto) udgør 26,8 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 27,8 mio. kr.), hvilket er et fald på 1,0 mio. kr. eller 3,7%. Nettofaldet i de finansielle omkostninger skyldes lavere nominelle renteudgifter.

Nordicoms resultat før skat i første halvår udgør 113,6 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 35,6 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 78,0 mio. kr., svarende til 219,3%

Første halvårs egenkapitalforrentning før skat udgør 18,9% (Q1-Q2 2004:6,5%).

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Egenkapital og balance

De samlede aktiver ultimo første halvår udgør 2.813,3 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 2.474,8 mio. kr.), hvilket er en stigning på 338,5 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen skyldes øgede ejendomsinvesteringer i Nordicom Ejendom og et højere aktivitetsniveau i Nordicom Bolig.

Finansieringen af det øgede aktivitetsniveau er fordelt på 2 hovedposter. Egenkapitalen er øget med 100,2 mio. kr., mens den kortfristede gæld er øget med 242,0 mio. kr.

Koncernens egenkapital ultimo halvåret udgør 652,3 mio. kr. (Q2 2004: 552,1 mio. kr.). Soliditeten kan opgøres til 35% i forhold til en soliditet ultimo Q2 i 2004 på 27%.

Selskabets aktier blev ultimo Q2 noteret til kurs 501 på Københavns Fondsbørs. (Q2 2004: kurs 185), en stigning på 316 kurspoint eller 170,8% i forhold til kursen et år tidligere.

Beholdningen af egne aktier ultimo perioden udgør 62.008 stk., svarende til 2,0% af selskabets aktiekapital. Beholdningen er ved honorering af udstedte optioner til selskabets direktør, reduceret med 40.000 stk. siden ultimo første kvartal (Q1 2005: 102.008 stk.).

Forventninger til 2005

På baggrund af det gode halvårsresultat, opjusteres resultatforventningen for 2005 med 35 mio. kr. til niveau 185-210 mio. kr. før skat. Det er anden gang i år at resultatforventningen for 2005 opjusteres. I vor fondsbørsmeddelelse den 1. juli 2005 blev resultatforventningen for 2005 opjusteret fra niveau 105-115 mio. kr. til niveau 155-170 mio. kr. før skat.

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Nordicom Ejendom

Driften i Nordicom Ejendom

Omsætningen i Nordicom Ejendom i første halvår udgør 85,0 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 75,3 mio. kr.). Heraf udgør lejeindtægter 54,8 mio. kr. og salg af ejendomme 30,2 mio. kr. Aktiviteterne har givet et samlet bruttoresultat på 37,4 mio. kr. (Q-Q2 2004: 40,3 mio. kr.)

<u>2004</u>	Nordicom Ejendom, - resultat Q1-Q2 2005	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
360,7	Omsætning, i alt	27,5	57,5	85,0	75,3	9,7
-31,0	Driftsomkostninger	-8,7	-7,6	-16,3	-14,7	-1,6
112,7	Bruttoresultat	18,1	19,3	37,4	40,3	-2,9
29,5	Urealiseret værdiregulering	10,0	36,7	46,7	15,0	31,7
142,2	Resultat før kap. og finansielle poster	28,1	56,0	84,1	55,3	28,8
-7,1	Personaleomkostninger	-1,9	-1,8	-3,8	-3,3	-0,4
-0,6	Lokaleomkostninger	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,1
-4,5	Andre kapacitetsomkostninger	-1,1	-1,1	-2,2	-2,3	0,1
-12,2	Kapacitetsomkostninger, i alt	-3,1	-3,2	-6,3	-5,9	-0,4
130,0	Resultat før finansielle poster	25,0	52,9	77,8	49,4	28,4
-47,8	Finansieringsomkostninger, netto	-11,4	-13,3	-24,7	-22,8	-1,9
82,2	Nordicom Ejendom, i alt	13,5	39,6	53,1	26,6	26,5
<u>2004</u>	Aktiver			<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
1.566,6	Materielle anlægsaktiver			1.843,0	1.619,8	223,2
<u>331,1</u>	Tilgodehavender og andet			<u>147,7</u>	<u>29,7</u>	<u>118,0</u>
<u>1.897,7</u>	Aktiver, i alt			<u>1.990,7</u>	<u>1.649,5</u>	<u>341,2</u>
	Passiver					
461,9	Egenkapital			516,0	435,5	80,4
125,7	Hensættelse til udskudt skat			125,7	124,4	1,3
929,2	Langfristet rentebærende gæld			858,0	853,7	4,3
25,5	Øvr. langfristet gæld			27,4	25,0	2,4
143,8	Kortfristet rentebærende gæld			155,0	10,2	144,8
<u>211,6</u>	Øvr. kortfristet gæld			<u>308,5</u>	<u>200,7</u>	<u>107,8</u>
<u>1.897,7</u>	Passiver, i alt			<u>1.990,7</u>	<u>1.649,5</u>	<u>341,2</u>
<u>2004</u>	Nøgletal for Nordicom Ejendom			<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
20	Forrentning af egenkapital (før skat)			11	7	4
30	Driftomkostninger i f.t. lejeindtægter i %			30	27	3
31	Bruttomargin i %			44	54	-9

Der er i første halvår solgt en enkelt ejendom for 31 mio. kr. og erhvervet 6 nye ejendomme for i alt 215,2 mio. kr.

17. august 2005
Q2 rapport 2005

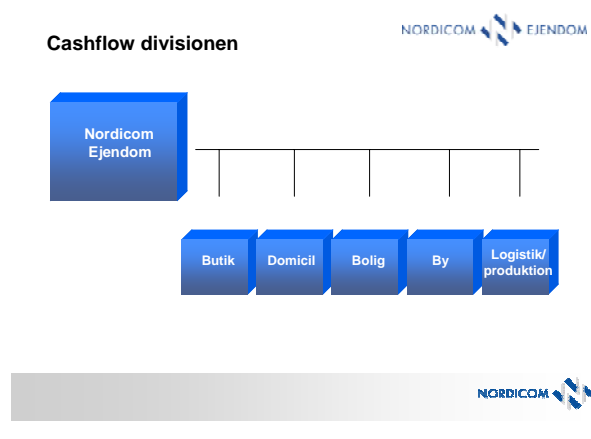
De afsatte urealiserede værdireguleringer i Nordicom Ejendom udgør 46,7 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 15,0 mio. kr.) Det er en væsentlig stigning i forhold til året før, som skyldes en ekstraordinær opjustering af værdien på projektejendommene på 35,9 mio. kr. i forbindelse med overgangen til et nyt regnskabsprincip. Opjusteringen sikrer, at erhvervsprojekterne indgår i det nye system til markeds-værdi. Fremover måles værdiskabelsen fra udviklingen af erhvervsprojekter nemlig i forhold til projekt- og udlejningsstadiet (se mere herom under afsnittet Nordicom Udvikling, hvor værdiskabelsen af projektejendommene fremover rapporteres).

Der er sket en mindre stigning i kapacitetsomkostningerne på 0,4 mio. kr. som afspejler den fortsatte udvikling af organisationen, hvilket dermed giver et resultat før finansielle poster på 77,8 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 49,4 mio. kr.).

De finansielle nettoomkostninger i perioden udgør 24,7 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 22,8 mio. kr.), hvilket er en mindre stigning på 1,9 mio. kr. i forhold til året før.

Halvårsresultatet i Nordicom Ejendom udgør 49,7 mio. kr. før skat (Q1-Q2 2004: 26,6 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 23,2 mio. kr. svarende til 87,1%

Balancen i Nordicom Ejendom



Ejendomsinvesteringerne ultimo Q2 udgør 1.843 mio. kr. (Q2 2004: 1.619,8 mio. kr.) En stigning på 223,2 mio. kr. i forhold til året før er i overensstemmelse med målet i Plan2008, hvor vi ultimo 2005 forventer at råde over ejendomme for ca. 2 mia. kr., fordelt på de fem segmenter: Butiks-ejendomme, Domicilejendomme, Bolig-ejendomme, Byejeendomme og Logistik/produktionsejendomme.

Inden 2008 er det målet at øge balancen til mindst det dobbelte af det nuværende niveau. Og væksten planlægger vi primært inden for de 3 segmenter butiksejendomme, byejeendomme og logistik/produktionsejendomme, idet vi vurderer, at markedsmulighederne inden for disse tre områder i øjeblikket er bedst. Det er også inden for disse tre segmenter, at vi er i gang med udviklingen af en række erhvervsprojekter med en færdigværdi på ca. 2,0 mia. kr. Vi forventer derfor at kunne opnå en væsentlig del af den ønskede balancevækst ved at beholde nogle af de udlejningsejendomme, som udvikles i koncernen.

Alle udlejningsejendomme såvel porteføljeejendomme som projektejendomme ligger i Nordicom Ejendom. Lejeindtægter fra såvel portefølje- som projekt-

17. august 2005
Q2 rapport 2005

ejendomme rapporteres i ejendomsdivisionen, mens værdiskabelsen på projektejendomme rapporteres i Nordicom Udvikling.

Egenkapitalen i Ejendomsdivisionen er ultimo Q2 opgjort til 516,0 mio. kr. og udgør sammen med de afsatte udskudte skatter (125,7 mio. kr.) 32,2 % af balancen. Den langfristede gæld på 858,0 mio. kr. finansierer 43 % af de samlede aktiver, mens den rentebærende kortfristede gæld på 155 mio. kr. står for knap 8 %. De sidste 16,8 % af finansieringen består af indbetalte deposita fra lejere og mellemværende i forbindelse med køb/salg af ejendomme.

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Nordicom Udvikling

Driften i Nordicom Udvikling

I vor development division Nordicom Udvikling har vi tidligere udelukkende været beskæftiget med udvikling af boliger. Men med den tidligere omtalte ændring af vor divisionsopdeling, vil udviklingen af erhvervsprojekter og parkeringsprojekter fremover ligge i Nordicom Udvikling.

<u>2004</u>	Nordicom Udvikling - resultat Q1-Q2 2005	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
323,8	Omsætning, i alt	116,5	253,5	370,0	168,4	201,6
-275,5	Omk. relateret til drift og salg, i alt	-96,6	-202,5	-299,1	-146,0	-153,1
48,3	Bruttoresultat	19,9	51,0	70,8	22,3	48,5
0,0	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	0,0	3,7	3,7	0,0	3,7
48,3	Resultat før kap.omk. og fin. poster	19,9	54,6	74,5	22,3	52,2
-9,7	Personaleomkostninger	-3,8	-3,0	-6,9	-4,5	-2,4
-0,7	Lokaleomkostninger	-0,4	-0,4	-0,8	-0,3	-0,5
-6,4	Andre kapacitetsomkostninger	-2,3	-2,6	-5,0	-3,2	-1,7
-16,7	Kapacitetsomkostninger, i alt	-6,5	-6,1	-12,6	-8,0	-4,6
31,6	Resultat før finansielle poster	13,4	48,6	61,9	14,4	47,6
-2,1	Finansieringsomkostninger, netto	2,0	-2,6	-0,6	-1,2	0,6
29,5	Nordicom Udvikling, i alt	15,3	46,0	61,3	13,1	48,1
<u>2004</u>	Aktiver			<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
4,7	Materielle anlægsaktiver			4,0	5,0	-1,0
474,8	Igangværende boligprojekter			572,3	453,5	118,8
86,8	Tilgodehavender og andet			92,7	51,0	41,7
566,3	Aktiver, i alt			668,9	509,5	159,5
	Passiver					
139,0	Egenkapital			201,7	42,3	159,5
20,1	Hensættelse til udskudt skat			20,1	16,3	3,8
248,5	Langfristet rentebærende gæld			108,6	133,2	-24,6
0,0	Øvr. langfristet gæld			0,6	0,0	0,6
71,7	Kortfristet rentebærende gæld			292,1	188,2	103,9
87,0	Øvr. kortfristet gæld			45,9	129,6	-83,7
566,3	Passiver, i alt			668,9	509,5	159,4
<u>2004</u>	Nøgletal for Nordicom Udvikling			<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
23	Forrentning af egenkapital (før skat)			50	41	9
15	Bruttomargin i %			19	13	6

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Første halvårs omsætningen i Nordicom Udvikling udgør 370,0 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 168,4 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 201,6 mio. kr. (119,8 %).

Der har ikke været omsætning på parkeringsområdet og indtjeningen fra udvikling af erhvervsprojekter rapporteres under posten "værdiskabelse og urealiserede værdireguleringer". Omsætningen i Nordicom Udvikling svarer derfor til det indregnede boligsalg, og fremgangen skyldes et større salg af boliger. I halvåret er der solgt 243 boliger for i alt 607 mio. kr., hvoraf de 370 mio. kr. er indregnet i første halvårs omsætning.

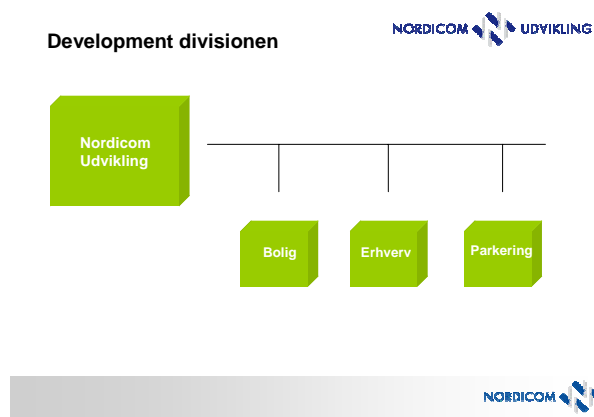
Med produktionsomkostninger på 299,1 mio. kr. udgør det realiserede bruttoresultat 70,8 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 22,3 mio. kr.) svarende til en bruttoavance på 19,1%. (Q1-Q2 2004: 13,2%).

I konsekvens af vor nye strategi "Plan 2008" har vi ultimo Q2 ændret regnskabsprincip for rapportering af værdiskabelse for erhvervsprojekter, som nu er opbygget efter samme skabelon som vort system i boligafdelingen. Hvert kvartal opdaterer vi budgetterne for vore erhvervsprojekter, og rapporterer værdiskabelsen ud fra en opgørelse af udlejningsstade og projekternes færdiggørelsesgrad. Vi er i øjeblikket i gang med udvikling af 18 erhvervsprojekter til en forventet samlet færdigværdi på ca. 2,3 mia. kr. Der er i første halvår sket en værdiskabelse i disse sager på 2,4 mio. kr. Værdiskabelse og urealiserede værdireguleringer har givet et resultat på 3,7 mio. kr., hvoraf kursreguleringer på lån udgør 1,3 mio. kr.

Afdelingens kapacitetsomkostninger på 12,6 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 8,0 mio. kr.) er steget med 4,6 mio. og skyldes, at kapaciteten er udvidet på alle områder.

Resultatet i Nordicom Udvikling udgør 61,3 mio. kr. før skat i første halvår (Q1-Q2 2004: 13,1 mio. kr.), og er en fremgang på 48,1 mio. kr., svarende til 366,1%.

Balancen i Nordicom Udvikling



Med vedtagelsen af Plan2008 er det strategiske grundlag i orden for at øge aktivitetsniveauet inden for de tre udviklingsområder. Og allerede i 2005 forventer vi et aktivitetsniveau, som er markant højere end i 2004. De igangværende projekter er allerede øget til 572,3 mio. kr. (Q2 2004: 453,5), og mere er på vej.

17. august 2005
Q2 rapport 2005

På boligområdet er det særligt de 3 store projekter i København, som medfører et højere aktivitetsniveau. Vor projektportefølje rummer lige nu mulighed for at kunne opføre omkring 2.000 nye boliger på arealerne overfor Amager Strand, i Tømmergraven ved siden af Fisketorvet, og ved Sluseholmen i den sydlige del af havnen. Produktion af boliger, som i de seneste års har ligget på 10-15.000 m². om året, forventes i de kommende år at stige til 20-30.000 m². om året. På erhvervsområdet har vi i øjeblikket 19 konkrete udviklingsprojekter i gang med et samlet areal på ca. 130.000 m². Vi forventer her en årlig produktion på 25-35.000 m². På parkeringsområdet satser vi fortsat på det fuldautomatiske parkeringssystem Trevi som det forretningsmæssige grundlag.

Med en egenkapital i Nordicom Udvikling på 201,7 mio. kr. ultimo Q2, er kapitalgrundlaget til stede. Sammen med de udskudte skatter (Q2 2005: 20,1 mio. kr.) finansierer egenkapitalen i øjeblikket 38,8% af de igangværende boligprojekter.

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Nordicom Finans

Driften i Nordicom Finans

Nordicom Finans har i første halvår omsat 6,2 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 5,2 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 1,0 mio. kr.

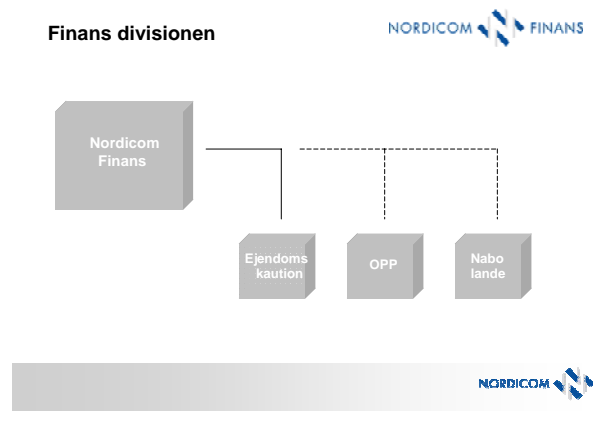
I omsætningen indgår renteindtægter fra afdelingens pantebreve med 4,7 mio. kr. og kautionspræmier fra Ejendomskaution med 1,4 mio. kr.

<u>2004</u>	Nordicom Finans - resultat Q1-Q2 2005	<u>Q1</u> <u>2005</u>	<u>Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
10,0	Renteindtægter	2,9	3,3	6,2	5,2	1,0
0,0	Personaleomkostninger	-0,3	-0,2	-0,5	0,0	-0,5
0,0	Lokaleomkostninger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-0,5	Andre kapacitetsomkostninger	-0,2	-0,2	-0,4	-0,2	-0,1
-0,5	Kapacitetsomkostninger, i alt	-0,4	-0,5	-0,9	-0,2	-0,7
9,5	Resultat før finansielle poster	2,4	2,8	5,3	5,0	0,3
-4,0	Finansieringsomkostninger	0,1	0,0	0,1	-2,2	2,3
5,5	Nordicom Finans, i alt	2,5	2,8	5,4	2,8	2,6
<u>2004</u>	Aktiver			<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
129,7	Finansielle rentebærende anlægsaktiver		-	120,8	144,6	-23,8
<u>7,4</u>	Tilgodehavender og andet			<u>7,7</u>	<u>5,5</u>	<u>2,2</u>
137,1	Aktiver, i alt			128,4	150,1	-21,6
	Passiver					
58,7	Egenkapital			64,1	59,9	4,2
0,0	Hensættelse til udskudt skat			0,0	-1,1	1,1
20,2	Kortfristet rentebærende gæld			20,2	20,2	0,0
<u>58,2</u>	Øvr. kortfristet gæld			<u>44,2</u>	<u>71,2</u>	<u>-27,0</u>
137,1	Passiver, i alt			128,4	150,1	-21,7
<u>2004</u>	Nøgletal for Nordicom Finans			<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2004</u>	<u>Var.</u>
133	Pantebreve, restgæld i mio. kr.		-	124	147	-23
9	Forrentning af egenkapital (før skat)			9	5	4

Nordicom Finans overskud før skat i første halvår udgør 5,4 mio. kr. (Q1-Q2 2004: 2,8 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 2,6 mio., svarende til 93%.

17. august 2005
Q2 rapport 2005

Balancen i Nordicom Finans



I vor finansdivision, Nordicom Finans har vi for nyligt opstartet det nye område ejendomskaution, som vi med tiden regner med, vil kunne udvikle sig til et attraktiv og betydeligt forretningsområde i Nordicom. Vi tilstræber en forsigtig udvikling, og vil i 2005 maksimalt påtage os kautioner for op til 50 mio. kr. Efterhånden som vi føler os komfortable med forretningsgange og vurderingsprincipper,

vil vi søge at udvikle balancen ud over de 50 mio. kr., men på en måde hvor vi samtidig sikre, at organisationen kan følge med.

I første halvår af 2005 er vi gået ind i den første Ejendomskautions sag. Det underliggende projekt er lokaliseret i København, og har en projektsum på ca. 65 mio. kr. Nordicom har overfor kundens bank kautioneret for de yderste 20 mio. kr. Kautionen løber til medio 2006.

Pantebrevsporteføljen er ultimo Q2 nedbragt til kr. 120,8 mio. kr., (Q2 2004: 144,6. Det er forventningen, at pantebrevsporteføljen nedbringes i nogenlunde samme takt som omfanget af Ejendomskaution øges. Den aktuelle egenkapital i Nordicom Finans udgør 64,1 mio. kr., og med en samlet balancesum på 128,4 mio. kr. udgør egenkapital finansieringen i øjeblikket knap 50%.

Med venlig hilsen
Nordicom A/S

Bestyrelsesformand
Torben Schøn

Adm. direktør
Gunnar Chr. Kristensen