

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

Nordicom A/S

Koncernen

Q2 Delårsrapport 2006

- Nordicoms halvårsresultat for 2006 udgør 229,5 mio. kr. før skat, hvilket er en fremgang på 144,1 mio. kr. (1. halvår 2005: 85,4 mio. kr.).
- Nordicom har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af avancen fra projektsalg i resultatopgørelsen. Hidtil har Nordicom indregnet avance fra projektsalg i forhold til projektets udviklingsstade. Dette har givet en successiv indregning af indtægterne fra bl.a. projektsalg af boliger, efterhånden som produktionen er skredet frem. Med det nye regnskabsprincip bliver projektsalget nu først indregnet i resultatopgørelse ved aflevering af ejendommene til kunderne.
- Regnskabsændringen har i forhold til det gamle regnskabsprincip medført en reduktion af vort halvårsresultat med 34 mio. kr. før skat, og reduceret vor forventning til resultat før skat for hele 2006 til omkring 500 mio. kr. Tidligere forventede vi et resultat før skat på 500-600 mio. kr. for hele 2006.

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

<u>2005</u>	Nordicom koncernen pr. Q1-Q2 2006	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q2</u> <u>2006</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2006</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
656,9	Omsætning, i alt	104,3	131,6	235,9	387,8	-151,9
-40,6	Drifts- og produktionsomkostninger	-9,2	-7,4	-16,6	-20,3	3,7
<u>-448,8</u>	<u>Ejendommenes bogførte værdi ved salg</u>	<u>-48,5</u>	<u>-71,5</u>	<u>-120,0</u>	<u>-279,4</u>	<u>159,4</u>
-489,4	Driftsomkostninger, i alt	-57,7	-78,9	-136,6	-299,7	163,1
167,5	Bruttoresultat	46,6	52,7	99,3	88,1	11,2
446,8	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	96,8	103,4	200,2	50,4	149,8
614,3	Resultat før kap. og finansielle poster	143,4	156,0	299,5	138,5	161,0
-48,3	Kapacitetsomkostninger	-15,6	-17,9	-33,5	-26,3	-7,2
566,0	Resultat før finansielle poster	127,8	138,2	266,0	112,2	153,8
-59,7	Finansieringsomkostninger	-17,5	-19,0	-36,5	-26,8	-9,7
0,0	Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
506,3	Nordicom koncernen, i alt før skat	110,3	119,2	229,5	85,4	144,2
-132,9	Skat af årets resultat	-30,9	-33,4	-64,3	-26,2	-38,1
373,4	Nordicom koncernen, i alt efter skat	79,4	85,8	165,3	59,2	106,1
<u>2005</u>	Balance pr. Q1-Q2 2006	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q2</u> <u>2006</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2006</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
-	Aktiver					
2.720,3	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.057,0	3.408,1	3.408,1	2.064,8	1.343,3
99,4	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	99,4	89,8	89,8	124,1	-34,3
34,2	Øvr. finansielle anlægsaktiver	44,0	54,8	54,8	0,0	54,8
<u>661,7</u>	<u>Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver</u>	<u>836,0</u>	<u>853,4</u>	<u>853,4</u>	<u>549,6</u>	<u>303,8</u>
3.515,5	Aktiver, i alt	4.036,4	4.406,2	4.406,2	2.738,5	1.667,7
	Passiver					
899,6	Egenkapital	979,8	1.029,7	1.029,7	584,7	444,9
251,1	Hensættelse til udskudt skat	251,1	251,1	251,1	120,2	130,9
1.208,4	Langfristet rentebærende gæld	1.267,9	1.210,8	1.210,8	1.200,6	10,2
6,5	Øvr. langfristet gæld	10,1	7,4	7,4	28,0	-20,6
993,3	Kortfristet rentebærende gæld	1.262,6	1.656,7	1.656,7	559,9	1.096,8
<u>156,5</u>	<u>Øvr. kortfristet gæld</u>	<u>264,9</u>	<u>250,5</u>	<u>250,5</u>	<u>245,0</u>	<u>5,6</u>
3.515,5	Passiver, i alt	4.036,4	4.406,2	4.406,2	2.738,5	1.667,7
<u>2005</u>	Nøgletal for Nordicom koncernen	<u>Q1</u> <u>2006</u>	<u>Q2</u> <u>2006</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2006</u>	<u>Q1-Q2</u> <u>2005</u>	<u>Var.</u>
312,78		312,78	312,78	312,78	312,78	
5	Selskabskapital	5	5	5	5	0
67,5	Forrentning af egenkapital, før skat i perioden	11,7	12,4	23,8	14,4	9,4
49,8	Forrentning af egenkapital, efter skat i perioden	8,5	16,7	17,1	10,0	7,1
26	Soliditetsgrad i %	24	23	23	21	3
25	Bruttomargin i %	45	40	42	23	19
918	Børskurs, ultimo	1.150	1.040	1.040	501	539
681	Aktiekursstigning i perioden (kurspoints)	232	122	122	264	-142
295	Indre værdi pr. aktie, ultimo	321	337	337	191	146
162	Resultat pr. aktie før skat	35	38	73	27	46
119	Resultat pr. aktie efter skat	25	27	53	19	34
3,1	Kurs/ indre værdi, ultimo før skat	3,6	3,1	3,1	2,6	0,5

23. august 2006
Q2 Delårsrapport 2006

Beretning - Nordicom A/S

Ændring af regnskabsprincip

Med henvisning til offentliggørelsen fra Fondbrådet vedrørende kriterierne i IFRS om måling af indtægter fra projektudvikling, har Nordicom har ændret regnskabs-praksis vedrørende indregning af avancen fra projektsalg i resultatopgørelsen.

Hidtil har Nordicom indregnet avance fra projektsalg i forhold til projektets udviklingsstade. Dette har givet en successiv indregning af indtægterne fra bl.a. projektsalg af boliger, efterhånden som produktionen er skredet frem. Med det nye regnskabsprincip, bliver projektsalget først indregnet i resultatopgørelsen ved aflevering af ejendommene til kunderne. I forhold til Nordicoms hidtidige praksis betyder ændringen, at indregningen i resultatopgørelsen af avancen fra projektsalg udskydes med 12 – 18 måneder. Som følge af ændringen af regnskabspraksis har vi ændret sammenligningstal for regnskabsåret 2005 og for første kvartal 2006. Ændringen har betydet ændringer af koncernens resultat, egenkapital, aktiver og forpligtelser:

Resultateffekt

<u>2005</u>	<u>Q1 2006</u>	<u>Q2 2006</u>	<u>Q1-Q2 2006</u>	<u>Q1-Q2 2005</u>
Resultat efter hidtidig regnskabspraksis	93,1	96,6	189,7	79,5
-72,3 Effekt af praksisændring før skat	-19,0	-15,0	-33,9	-28,2
20,2 Skatteeffekt af praksisændring (udskudt skat)	5,3	4,2	9,5	7,9
<u>373,4</u> Resultat efter ny regnskabspraksis	<u>79,4</u>	<u>85,8</u>	<u>165,3</u>	<u>59,2</u>

Egenkapitaleffekt

<u>31/12 2005</u>	<u>31/3 2006</u>	<u>30/6 2006</u>	<u>30/6 2005</u>
Egenkapital efter hidtidig regnskabspraksis	1.092,9	1.153,5	652,3
-137,7 Akkumuleret effekt af praksisændring før skat	-157,0	-172,0	-93,8
38,6 Akkumuleret skatteeffekt af praksisændring (udskudt skat)	44,0	48,2	26,3
<u>899,6</u> Egenkapital efter ny regnskabspraksis	<u>979,8</u>	<u>1.029,7</u>	<u>584,7</u>

23. august 2006
Q2 Delårsrapport 2006

Effekt aktiver

<u>31/12 2005</u>		<u>31/3 2006</u>	<u>30/6 2006</u>	<u>30/6 2005</u>
3.892,3	Aktiver efter hidtidig regnskabspraksis	4.327,7	4.696,3	2.975,2
-376,8	Effekt af praksisændring	-291,3	-290,1	-236,7
<u>3.515,5</u>	Aktiver efter ny regnskabspraksis	<u>4.036,4</u>	<u>4.406,2</u>	<u>2.738,5</u>

Effekt gældsforpligtelser

<u>31/12 2005</u>		<u>31/3 2006</u>	<u>30/6 2006</u>	<u>30/6 2005</u>
2.893,5	Gældsforpligtelser efter hidtidig regnskabspraksis	3.234,9	3.542,7	2.322,8
-277,7	Effekt af praksisændring	-178,3	-166,2	-169,1
<u>2.615,8</u>	Gældsforpligtelser efter ny regnskabspraksis	<u>3.056,6</u>	<u>3.376,5</u>	<u>2.153,7</u>

Udover ovenstående ændring er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til årsregnskabet 2005.

Driften i Nordicom koncernen

Omsætningen i første halvår udgør 235,9 mio. kr. (1. halvår 2005: 387,8 mio. kr.), en nedgang på 151,9 mio. kr. (-39,2%). Omsætningen er sammensat således:

- Lejeindtægter udgør 64,6 mio. kr. (1. halvår 2005: 54,8 mio. kr.), en fremgang på 9,8 mio. kr., som både skyldes vækst i ejendoms-investeringerne og en lavere tomgang.
- Salg af ejendomme udgør 163,4 mio. kr. (1. halvår 2005: 320,9 mio. kr.), en tilbagegang på 157,5 mio. kr. som kan forklares således:
 - salg af investeringsejendomme udgør 100,8 mio. kr. (1. halvår 2005: 30,2 mio. kr.), en fremgang på 70,6 mio. kr.
 - salg af udviklingsprojekter udgør 62,5 mio. kr. (1. halvår 2005: 290,7 mio. kr.) en tilbagegang på 228,2 mio. kr. Salget af udviklingsprojekter har i første halvår udelukkende været boliger under projektudvikling, og forklaringen på den omsætningsmæssige nedgang skyldes at der i 1. halvår 2006 er leveret færre boliger end i 1. halvår 2005. Det store udsving i omsætning fra boligsalg er en konsekvens af ændringen i det tidligere omtalte regnskabsprincip. Tidligere var omsætningen i boligafdelingen afhængig af salget og produktionsstade, men efter ændringen af vort regnskabsprincip afhænger omsætningen nu af, hvornår solgte boliger afleveres.

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

- Rente- og kautionsindtægter udgør 7,9 mio. kr. (1. halvår 2005: 6,2 mio. kr.), en stigning på 1,7 mio. kr.

Drifts- og produktionsomkostningerne inkl. bogførte værdier af solgte ejendomme udgør 136,6 mio. kr. (1. halvår 2005: 299,7 mio. kr.), en reduktion på 163,1 mio. kr. (-54,4%). Udgifterne fra ejendommenes løbende drift udgør 16,1 mio. kr. (1. halvår 2005: 16,3 mio. kr.) og ligger altså i niveau med 2005, selv om lejeindtægterne er betydeligt større end sidste år. Den bogførte værdi af de solgte investerings-ejendomme indgår i omkostningerne med 71,1 mio. kr. (1. halvår 2005 31,3 mio. kr.), og produktionsomkostningerne fra udviklingen af boliger har udgjort 48,9 mio. kr. (1. halvår 2005: 248,1 mio. kr.).

Bruttoresultatet er øget med 11,2 mio. kr. til 99,3 mio. kr. (1 halvår 2005: 88,1 mio. kr.), og faldet i drifts- og produktionsomkostningerne har således mere end opvejet nedgangen i omsætningen. Bruttoresultatet for første halvår er i det væsentligste sammensat af følgende poster:

- Overskud fra driften af investeringsejendomme på 49,3 mio. kr. (1. halvår 2005: 38,5 mio. kr.), en fremgang på 10,8 mio. kr.,
- Overskud ved salg af investeringsejendomme på 29,7 mio. kr. (1. halvår 2005: -1,1 mio. kr.), en fremgang på 30,8 mio. kr.
- Overskud ved projektsalg af boliger på 13,7 mio. kr. (1. halvår 2005: 42,6 mio. kr.), en tilbagegang på 28,9 mio. kr.
- Rente- og kautionsindtægter på 7,9 mio. kr. (1. halvår 2005: 6,2 mio. kr.), en fremgang på 1,7 mio. kr.

Det realiserede bruttoresultat svarer til et dækningsbidrag på 42,1%, mod 22,7% i første halvår af 2005.

Værdiskabelse og urealiserede værdireguleringer udgør 200,2 mio. kr. (1. halvår 2005: 50,4 mio. kr.), en stigning på 149,8 mio. kr. Posten er sammensat af følgende hovedposter:

- Værdiskabelse fra udvikling af erhvervsprojekter med 4,1 mio. kr.,
- Regulering af gæld til kontantværdi med 0,3 mio. kr.
- Urealiserede værdireguleringer på investeringsejendomme med 106,0 mio. kr.
- Urealiserede værdireguleringer på jord til boligformål på 89,8 mio. kr.

Resultat før kapacitetsomkostninger og finansielle poster udgør 299,5 mio. kr. (1. halvår 2005: 138,5 mio. kr.), en fremgang på 161 mio. kr.

Kapacitetsomkostningerne er øget til 33,5 mio. kr., (1. halvår 2005: 26,3 mio. kr.), en stigning på 7,2 mio. kr. Den største omkostningsstigning på 6,3 mio. kr. er sket på personale området i erhvervsudviklingsafdelingen, som skyldes et betydeligt højere aktivitetsniveau.

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

De finansielle omkostninger (netto) er steget med 9,7 mio. kr. til 36,5 mio. kr. (1. halvår 2005: 26,8 mio. kr.). Stigningen skyldes en øget balance og en deraf følgende øget gæld. Ud af en balancevækst på ca. 1,7 mia. kr. er de ca. 1,1 mia. kr. finansieret ved stigning i den rentebærende gæld.

Nordicoms halvårsresultat før skat udgør 229,5 mio. kr. (1. halvår 2005: 85,4 mio. kr.), hvilket svarer til en fremgang på 144,1 mio. kr., eller 168,7%. Egenkapitalforrentningen i første halvår før skat udgør 23,8% (1. halvår 2005: 14,4%).

Egenkapital og balance

De samlede aktiver er pr. 30/6 2006 steget til 4.406,2 mio. kr. (pr. 30/6 2005: 2.738,5 mio. kr.). I forhold til sidste år er det en stigning på 1.667,7 mio. kr., mens der i forhold til balancen pr. 31/3 2006 kun er tale om en stigning på 369,8 mio. kr. (9,2%). Stigningen i 2006 kan henføres til øgede investeringer i udlejningsejendomme og erhvervs-udviklingsprojekter, som er finansieret gennem en øget egenkapital og en stigning i den kortfristede gæld.

Egenkapitalen udgør pr. 30/6 2006 1.029,7 mio. kr. (pr. 30/6 2005: 584,7 mio. kr.) en stigning på 445,0 mio. kr. I forhold til 31/3 2006 er egenkapitalen forøget med 49,9 mio. kr.

Egenkapitalopgørelse

i mio. kr.	2005	2006	Ændring
Egenkapital pr. 1. januar	600,1	998,8	398,7
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0,1	1,0	0,9
Periodens resultat	19,2	93,1	73,9
Egenkapital pr. 31. marts	619,4	1.092,9	473,5
Effekt regnskabspraksisændring pr. 1/1	-47,2	-99,4	-52,2
Effekt regnskabspraksisændring 1. kvartal	1,7	-13,7	-15,3
Korrigeret egenkapital pr. 31. marts	573,9	979,8	405,9
Salg egne aktier	6,2	0,0	-6,2
Udbetalt udbytte	-34,4	-37,5	-3,1
Udbytte, egne aktier	0,7	0,7	0,1
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0,0	0,9	0,9
Periodens resultat	38,3	85,8	47,5
Egenkapital pr. 30. juni	584,7	1.029,7	445,0

På passividen er det i betydelig grad en stigning i den kortfristede gæld, som har været med til at finansiere aktivitetsudvidelsen. Den langfristede gæld er i det store og hele uændret i forhold til både første halvår 2005 og første kvartal 2006, mens

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

den kortfristede gæld er steget betydeligt. Aktivitetsudvidelsen i både 2005 og 2006 har primært ligget på projektudviklingsområdet, og derfor er det særligt den kortfristede bankgæld som vokser.

Ved beregningen af soliditeten i Nordicom har vi tidligere korrigeret balancen for sikre aktiver i form af solgte boliger og projekter hvor der var stillet garanti for betalingen. Med det gamle regnskabsprincip ville det pr. 30.6.2006 have givet en soliditet på ca. 34%. Det ændrede regnskabsprincip betyder, at solgte boliger og erhvervsprojekter ikke længere indregnes som sikre aktiver i balancen, da de først betragtes som solgte i regnskabsmæssig forstand, når de afleveres til køberen. Hvis soliditeten beregnes i overensstemmelse med anbefalinger og nøgletal 2005 publiceret af Den Danske Finansanalytikerforening uden fradrag for sikre aktiver, kan Nordicoms soliditet pr. 30.6.2006 opgøres til 23,3%.

Selskabets aktier blev pr. 30/6 2006 noteret til kurs 1040 på Københavns Fondsbørs. (31/3 2006: kurs 1150), et fald på 110 kurspoint eller 9,5%. Beholdningen af egne aktier udgør 62.008 stk., svarende til 2,0% af selskabets aktiekapital.

Forventninger til fremtiden

Forventning til resultat for 2006

Vi har nedjusteret vor forventning til resultat før skat for 2006 til niveau 500 mio. kr. Tidligere forventede vi et resultat før skat på 500-600 mio. kr. Baggrunden for nedjusteringen er den større usikkerhed omkring indregningen af avance fra projektudvikling, som er en konsekvens af det ændrede regnskabsprincip. Tidspunktet for indregningen af avance fra projektudvikling afhænger nu af projekternes aflevering til køberne, og hvis projekter budgetteret til aflevering ultimo 2006, f.eks. udskydes til primo 2007, flyttes hele provenuet til det nye regnskabsår.

Vi oplever fortsat, at der generelt i markedet er en meget stor efterspørgsel efter investeringsejendomme til stigende eller uændrede priser. Den seneste uro på rentemarkedet har ikke påvirket udviklingen negativt, og tilgængeligheden af risikovillig kapital er fortsat meget høj. Ultimo 2006 forventer vi fortsat at værdisætte vore investeringsejendomme ud fra et gennemsnitligt startafkast i nærheden af 6,5% mod ca. 7,0% ultimo 2005. Markedssituationen betyder, at det fortsat er svært at købe attraktive investeringsejendomme til et fornuftigt afkast, og vi indstiller os derfor fortsat på, at hovedparten af den ønskede investeringsvækst i Danmark skal genereres via vor egen projektudvikling. Vi oplever fortsat en generel høj efterspørgsel efter velbeliggende lejemål til uændrede eller stigende priser.

De meget gunstige betingelser for salg af boliger under udvikling som vi har oplevet i de seneste år (præsalg), ser nu ud til at være dæmpet. I løbet af sommeren er præsalg af boliger reduceret betydeligt, og vi forventer ikke en stigning igen i løbet af 2006. Det er den stigende usikkerhed om boligprisernes udvikling, som reducerer markedets lyst til at købe en bolig før den er opført.

Nordicoms indtægter fra boligområdet i 2006 og 2007 påvirkes ikke i betydelig grad

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

af størrelsen på det aktuelle præsalg af boliger. De ændrede indtægtskriterier for indregning af avancen fra boliger under udvikling betyder, at det er afleveringen af solgte boliger, som er afgørende for omsætningen på boligområdet, og de indtægter vi budgetterer med i 2006 og 2007, stammer primært fra boliger der er solgt i 2004 og 2005.

Selv om det generelle præsalg af boliger i markedet måtte forblive på et relativt lavt niveau efter 2006, forventer vi ikke at Nordicoms indtjening fra boligområdet i de kommende år vil komme i fare.

1. Selv om projektsalget går i stå, betyder det ikke, at der ikke kan sælges nybyggede ejerlejligheder. Der er fortsat stor efterspørgsel efter nybyggede boliger i København, men i et marked med uændrede eller faldende priser, har kunderne ingen grund til at løbe risikoen ved at købe nyopførte boliger før de er færdige.
2. De projektudviklere der som Nordicom har det finansielle grundlag for at kunne bygge boliger uden et præsalg, vil fortsat kunne sælge de nyopførte boliger, når de er færdige helt på lige fod med brugte boliger i markedet.
3. Ved et lavt præsalg må det samtidig forventes, at udbuddet af nybyggede boliger reduceres, da mindre og mellemstore projektudviklere vil få sværere ved at løfte projektfiancieringen, når der ikke kan præsteres et vist præsalg.
4. Et deraf følgende reduceret aktivitetsniveau inden for byggeriet, vil med en forsinkelse på 9 – 12 måneder betyde, at byggepriserne vil blive udsat for et nedadgående pres.
5. Jorden i vor pipeline er erhvervet til meget fornuftige priser, og hvis en lavere byggeaktivitet også betyder lavere byggepriser, vil det fortsat være muligt at opretholde et normalt dækningsbidrag ved udvikling af boliger.

Prisen på jorden er i øjeblikket så høj, at der er en stor risiko ved at forny/vedligeholde en pipeline af projektmuligheder på boligområdet. Et svækket boligmarked vil betyde, at prisen på jord vil falde, og det vil gøre det muligt for Nordicom at forny vor pipeline i fremtiden, uden at skulle løbe en forhøjet risiko, som det havde været tilfældet, hvis vor pipeline skulle fornyes i dag.

I vor Q1 Delrapport 2006 oplyste vi, at Nordicom i starten af 2006 har igangsat en proces, hvor mulighederne for at indgå partnerskaber om videreudviklingen af bolig- og erhvervsprojekter undersøges. Denne proces er blevet stoppet ultimo Q2 uden at der er indgået partnerskaber.

Nordicom er i Q2 kommet aktivt i gang i Tyskland og undersøger til stadighed en række forretningsmuligheder inden for de definerede investeringsstrategier. Vi forventer at gøre de første investeringer i Tyskland i 2006.

I Sverige har vi identificeret vor nye direktør og åbner kontor i Stockholm den 1.9.2006. Også i Sverige forventer vi at gøre de første investeringer inden udgangen af 2006.

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

Revision af delårsrapport

Revisionen har ikke foretaget review af eller revideret Q2 delårsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for første halvår af 2006 for Nordicom a/s. Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelser i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) og danske oplysningskrav til delårsrapporteringen for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede i henhold til de internationale regnskabsstandarder af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2006 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1. januar – 30. juni 2006.

Med venlig hilsen

Nordicom A/S

Direktion:

.....
Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelse:

.....
Torben Schøn, formand

.....
Peter Højland, næstformand

.....
Aksel Bjødstrup Andreasen

.....
Bent Vestergaard Christensen

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

23. august 2006
Q2 Delårsrapport 2006

Segmentoplysninger

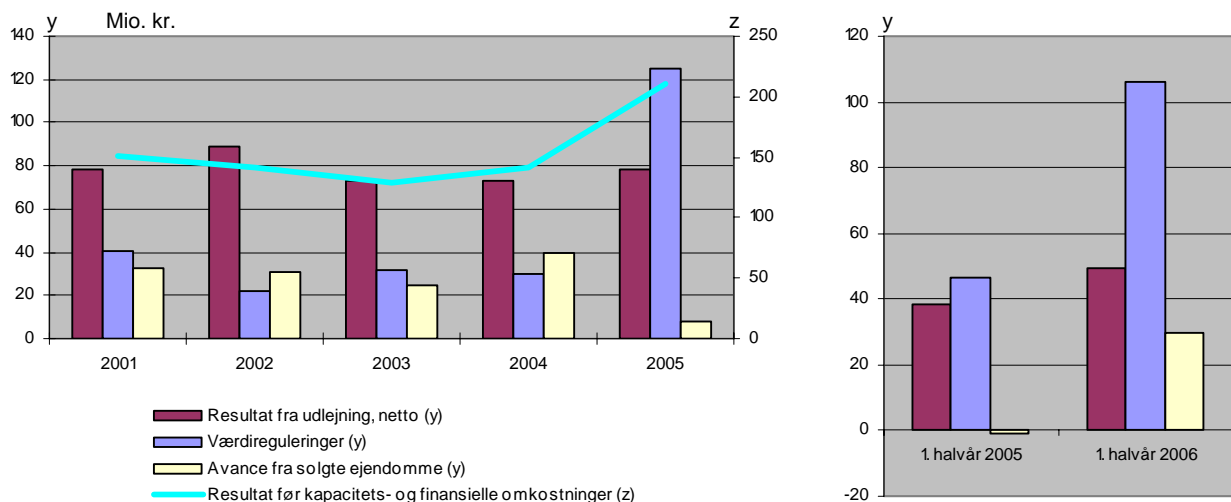
Nordicom Ejendom

2005	Nordicom Ejendom	Q1 2006	Q2 2006	Q1-Q2 2006	Q1-Q2 2005
228,0	Omsætning	93,8	72,4	166,2	85,0
138,0	Resultat før skat	73,1	71,8	144,9	53,1
2.435,1	Balancesum	2.681,6	2.775,1	2.775,1	1.990,7

Resultat

Resultatet for første halvår i Nordicom Ejendom udviser et overskud før skat på kr. 144,9 mio., mod kr. 53,1 mio. i samme periode sidste år. Den positive udvikling er en fortsættelse af den udvikling Nordicom Ejendom oplevede i 2005, som var det hidtil bedste år. Fremgangen i forhold til 1. halvår 2005 kan henføres til en positiv udvikling på alle indtjeningsområder. Udlejning er øget, ejendoms-værdierne er steget, og avancer fra salg af ejendomme er også gået op. I figuren herunder vises indtjeningens fordeling på hovedområder.

Nordicom Ejendom, Indtjeningens fordeling på hovedområder (resultat før kapacitets- og finansielle omkostninger):



Udlejning af ejendomme

Resultat fra udlejning i første halvår udgør 49,3 mio. kr. mod 38,5 året før. I vor strategi "Plan 2008", er det målet at øge det løbende cashflow fra udlejningen gennem nye investeringer og effektivisering af driften, og i første halvår af 2006 er begge dele lykkedes.

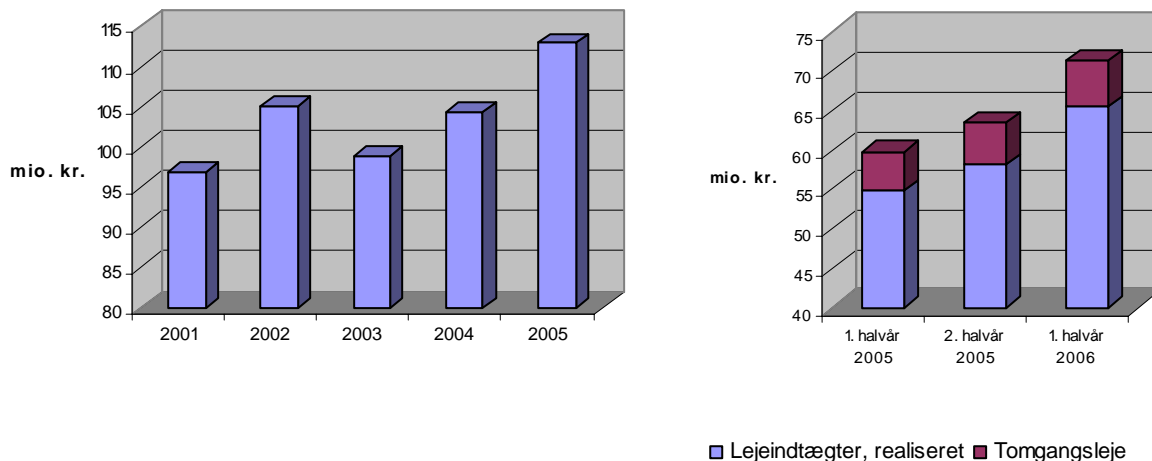
Lejeindtægterne har været stigende i de sidste 3 ½ år, og vi forventer også at kunne

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

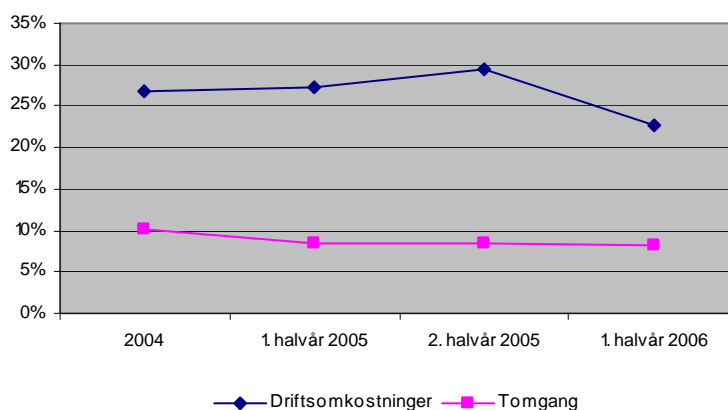
fortsætte med at øge indtægterne i de kommende år.

Nordicom Ejendom, Realiserede lejeindtægter



I de seneste år er det lykkedes at reducere både tomgangen og ejendommens driftsudgifter. (projektejendomme er ikke medregnet). Tomgangen der i 2004 lå på ca. 10 % er gradvist reduceret, og ligger nu på 7-8%. Ejendommens driftsomkostninger der i første halvår udgjorde ca. 23% af bruttohuslejen, er reduceret med ca. 6 procentpoint i forhold til 2. halvår 2005.

Nordicom Ejendom, Tomgangsleje og driftsomkostninger i forhold bruttolejen



Investeringer i ejendomme

Vi har i første halvår erhvervet 14 ny ejendomme for i alt 254 mio. kr. Det drejer sig om følgende ejendomme:

Q1-2006, tusinde kr.

23. august 2006

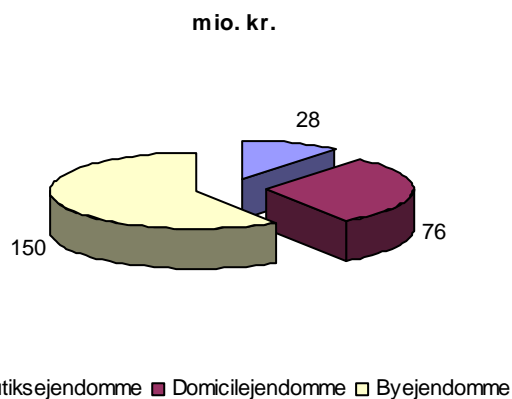
Q2 Delårsrapport 2006

Ejendom	Købspris
Vordingborgvej 80, Næstved	
Hotel Vinhuset, Næstved	
Birkemose Allé 3-35, Kolding	
Nørregade 31-33, Ringsted	
I alt	99.371

Q2-2006

Vordingborgvej 76, Næstved	
Vordingborgvej 74, Næstved	
Vordingborgvej 78+82, Næstved	
Ulrik Birchs Alle, København	
Kongensgade 67, Odense C	
Vindegade 53, Odense C	
Klostervej 20, Odense C	
Birkemosevej 9, Kolding	
Torvet 1, Åkirkeby	
Åkirkebyvej 50, Rønne	
I alt	155.098

Investeringer i ejendomme opdelt på ejendomssegment



Ud over investeringerne i nye ejendomme, er der i første halvår investeret 39 mio. kr. i forbedringer. Samlet udgør nettoinvesteringerne i ejendomme 399 mio. kr. i første halvår inkl. værdireguleringer mod kr. 628 mio. i hele 2005. Siden 2001 har vi øget vore investeringer i ejendomme med 1.218 mio. kr. Sammensætningen fremgår herunder:

Brutto bevægelser i investeringer	2001 - 2006
Køb af ejendomme	1.502,7
Forbedringer i eksisterende ejendomme	171,8
Dagsværdireguleringer	355,0
Salg af ejendomme	-811,5
I alt	1.218,0

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

Salg af ejendomme

I første halvår har vi solgt ejendomme for i alt 100,8 mio. kr., hvorved der er realiseret avancer på ca. kr. 30 mio. Vi har solgt følgende ejendomme.

Q1-2006, tusinde kr.

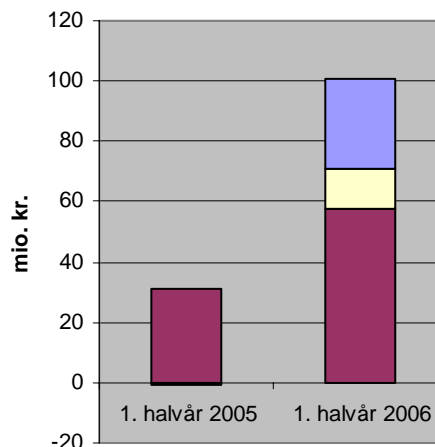
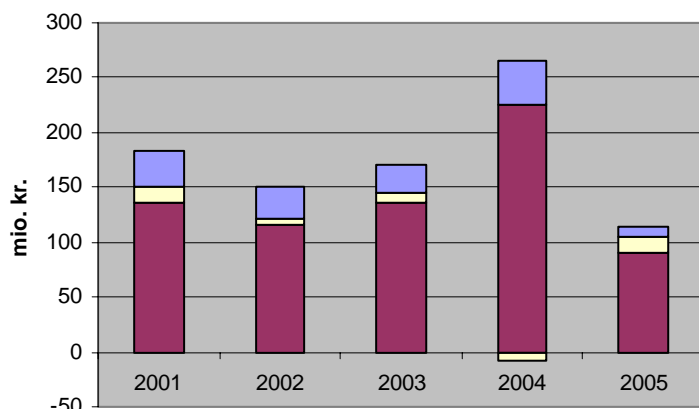
	Salg
Mindegade 6, Århus	
Rungsted Bytorv 1-9, restlejligheder	
Møllehusene 1-3, Roskilde, restlejligheder	
I alt	61.487

Q2-2006

Slotsgade 59, Hillerød	
Rungsted Bytorv 1-9, restlejligheder	
Bjødstrupvej 24, Århus	
Køgevej 34, Ringsted	
I alt	39.358

I figuren herunder er det samlede ejendomssalg opdelt på oprindelig kostpris, værdireguleringer i perioden og bogførte avancer ved salg.

**Nordicom Ejendom,
Ejendomssalg opdelt på kostpriser, realiserede værdireguleringer og avancer ved salg**



■ Kostpriser □ Realiserede værdireguleringer ■ Avance ved salg

Samlet er der siden 2001 solgt ejendomme for 811 mio. kr., hvorved vi har realiseret tidligere indtægtsførte værdireguleringer på 49,1 mio. kr. og regnskabsmæssige avancer på 165,1 mio. kr. I alt en samlet avance i forhold til anskaffelsessummen på 214,2 mio. kr. svarende til et dækningsbidrag på 26,4%

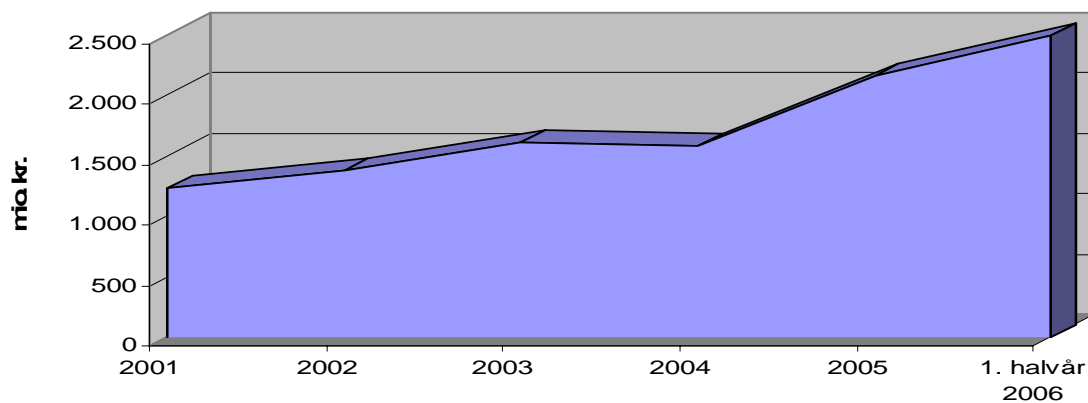
23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

Porteføljewedvikling

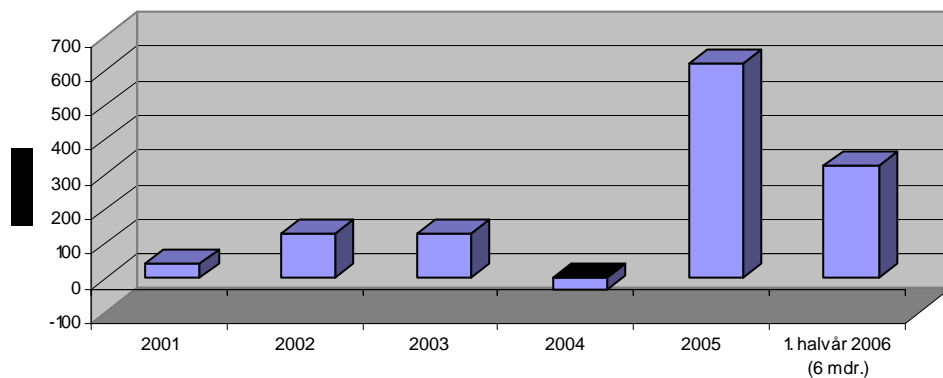
Pr. 30. juni 2006 udgør markedsværdien af vore ejendomme ca. 2,5 mia. kr.

Nordicom Ejendom, Udvikling i ejendommenes markedsværdi



Nettovirkningen af køb, salg, værdireguleringer og investeringerne i forbedringer, har givet en fordobling af de samlede investeringer fra 2001 og frem til i dag.

Nordicom Ejendom, Årlige nettoinvesteringer i ejendomme

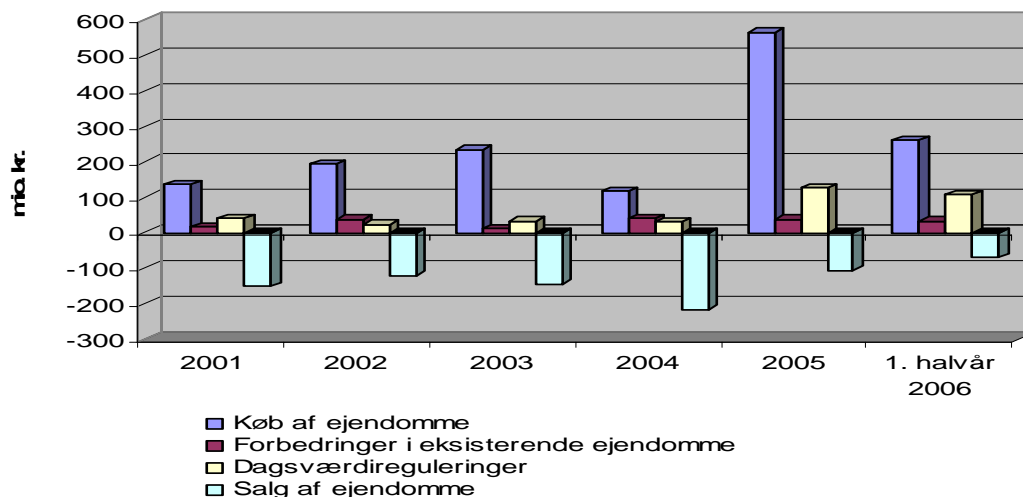


Nedenfor er de årlige nettoinvesteringer i ejendomme opdelt på køb, salg, værdireguleringer og investeringer i forbedringer. Figuren omfatter både cashflow ejendomme og ejendomme under projektudvikling.

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

Nordicom Ejendom,
Årlige nettoinvesteringer opdelt på køb, forbedringer, værdireguleringer og salg



Urealiserede værdireguleringer

De seneste års betydelige prisstigninger på det danske ejendomsmarkedet, har i Nordicoms regnskab afspejlet sig i stigende urealiserede værdireguleringer. I første halvår udgør værdireguleringerne på investeringsejendomme kr. 106 mio. mod kr. 47 mio. i 1. halvår 2005.

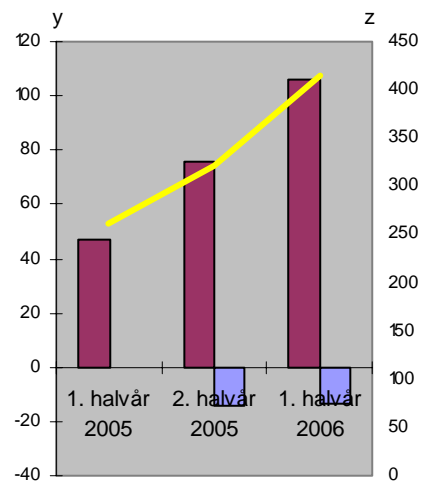
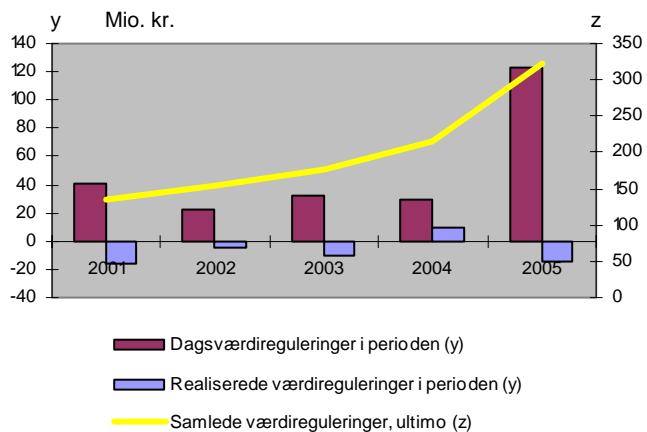
De gennem årene indregnede urealiserede værdireguleringer på ejendomme er i Nordicoms regnskab akkumuleret til 415 mio. kr. pr. 30.6.2006. Dette beløb øges når der foretages en ny urealiseret værdiregulering (opskrivning), og det reduceres når vi sælger en ejendom, hvor værdien har været opskrevet.

I figuren herunder vises de årlige bevægelser i den akkumulerede konto for værdireguleringer. Dagsværdireguleringerne der er årets opskrivninger af vores ejendomsværdier får kontoen til at stige, og realiserede opskrivninger er salg af ejendomme, der får kontoen til at falde.

I perioden 2001 – 2005 er der ved salg af ejendomme realiseret ca. kr. 36 mio. af tidligere foretagne opskrivninger. I første halvår af 2006 har Nordicom Ejendom ved salg af ejendomme, realiseret kr. 13,4 mio. af tidligere foretagne opskrivninger. Samtidig er der i første halvår foretaget urealiserede værdireguleringer på for 106 mio. kr.

23. august 2006
Q2 Delårsrapport 2006

**Nordicom Ejendom,
 Årlige værdireguleringer på investeringsejendomme**



23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

Nordicom Udvikling

2005	Nordicom Udvikling	Q1 2006	Q2 2006	Q1-Q2 2006	Q1-Q2 2005
411,2	Omsætning	7,0	55,5	62,5	290,7
368,1	Resultat før skat	37,0	49,8	86,8	33,1
1.079,0	Balancesum	1.399,2	1.584,9	1.584,9	594,1

Resultat

Resultat før skat i Nordicom Udvikling udviser et overskud før skat på kr. 86,8 mio. i første halvår mod kr. 33,1 mio. i samme periode sidste år.

Periodens resultat skal ses i forhold til den ændrede regnskabspraksis, som er omtalt tidligere i nærværende rapport. Hidtil har Nordicom indregnet avance fra projektsalg i omsætningen i forhold til projektets udviklingsstade, det har givet en successiv indregning af indtægterne, fra bl.a. projektsalg af boliger, efterhånden som produktionen er skredet frem. Med det nye regnskabs-princip bliver projektsalg af boliger og erhvervsejendomme først indregnet i omsætningen ved aflevering til køberne. Nordicom Udvikling har planmæssigt færdiggjort og leveret 24 boliger i 1. halvår 2006, det har givet en omsætning på 62,5 mio. kr. De samlede produktionsomkostninger vedrørende de leverede boliger indgår i resultatopgørelsen for første halvår 2006.

Udvikling af boliger

Boligafdelingen er i gang med projektudvikling af ca. 2.839 boliger, med et samlet areal på ca. 270.052 m²., og en forventet samlet markedsværdi på ca. 7,6 mia. kr. Heraf er 547 boliger med en samlet markedsværdi på ca. 1.449 mio. kr. under opførelse, hvoraf vi har solgt 439 boliger for i alt 1.089 mio. kr., som vi forventer at aflevere til kunderne i perioden 2006 – 2008.

Ikke afleverede boliger under udvikling - status Q2 2006

Byggeri i gang	Projekt	Areal m ²	Antal boliger	Solgte boliger	Solgt i Q2
	Hammarshøjhus, Helsingør	1.821	22	22	0
	Hammarshave, Helsingør	4.978	55	55	0
	Fyrholm, Sluseholmen København	18.416	196	196	0
	Lindholm, Sluseholmen København	14.299	146	62	25
	Olgas Have, Ballerup	11.446	128	104	24
		50.960	547	439	49
Markedsværdi af boliger under opførelse, mio. kr.			1.449		
Markedsværdi af solgte boliger under opførelse, mio. kr.					1.089

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

I første halvår af 2006 har vi solgt 65 boliger til en samlet pris på 212 mio. kr. Heraf er 49 boliger svarende til en samlet pris på 123 mio. kr. solgt i andet kvartal.

I andet halvår af 2006 forventer vi hel eller delvis aflevering i af lejlighederne i Fyrholmen i København og Hammarshøjhus i Helsingør.

I de projekter hvor byggeriet endnu ikke er igangsat (planlægning i gang) forventer vi at kunne opføre ca. 219.092 m². nye boliger. Projektmulighederne er bogført til en samlet værdi på 890,1 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig pris pr. byggeretskvadratmeter på 4.121 kr.

Ikke afleverede boliger under udvikling - status Q2 2006

Projekt	Forventet areal m ²	Forventet antal boliger	Solgte boliger	Solgt i Q2	
Planlægning i gang	Skråningshuse, Snekkersten	1.292	10	0	0
	Hammershøj Længehus, Helsingør	4.433	55	0	0
	Ballerup Hotel, Ballerup	3.400	133	0	0
	Amager Strandvej, København	47.447	420	0	0
	Sluseholmen, København	55.620	585	0	0
	Enghave Brygge, København	59.700	630	0	0
	Susågården, Næstved	6.700	80	0	0
	Randlevvej, Odder	40.500	379	0	0
	219.092	2.292	0	0	
Markedsværdi af boliger under planlægning, mio. kr.		6.150			
Markedsværdi af solgte boliger under planlægning, mio. kr.			0		

Der er foretaget regulering af jordværdien på de tre store københavnske projekter, mens de øvrige projekter er bogført til kostpris. Jordværdien for de tre projekter på Amager Strandvej, i Sluseholmen og i Enghave Brygge i København er pr. 30.6.2006 bogført til i alt 765,7 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig pris pr. byggeretskvadratmeter på 4.704 kr. De øvrige projekter er bogført til en gennemsnitlig pris pr. byggeretskvadratmeter på 2.339 kr.

Samlet forventer vi at kunne opføre ca. 2.292 boliger på de arealer, hvor vi ikke har igangsat byggeri med en samlet markedsværdi på ca. 6,2 mia. kr. I projekterne Skråningshusene i Snekkersten og Susågården er lokalplanerne godkendte.

De meget gunstige betingelser for salg af boliger under udvikling som vi har oplevet i de seneste år (præsalg), ser nu ud til at være dæmpet. I løbet af sommeren er præsalg af boliger reduceret betydeligt, og vi forventer ikke en stigning igen i løbet af 2006. Vi vurderer at det er den stigende usikkerhed om boligprisernes udvikling, som har reduceret markedets interesse i at købe en bolig før den er opført.

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

For projektudviklingen af boliger betyder det, at boligerne først kan sælges på et tidspunkt der ligger tættere på projektets færdiggørelse, hvilket i mange tilfælde vil sige når byggeriet er i gang. Inden for de seneste 2 – 3 år har markedet givet mulighed for at sælge boliger op til 18 måneder inden kunderne har kunnet flytte ind. I den nærmeste fremtid forventer vi, at køberne maksimalt vil acceptere 6 – 8 måneders forsinkelse fra underskrift, til de kan overtage den nye bolig. Under disse markedsvilkår vil man ikke kunne forvente at sælge alle boliger inden et projekt er færdigopført, det kan derfor betyde en forsinkelse af indtægterne sammenlignet med det, vi har oplevet i de seneste år. For Nordicom har en ændring af mulighederne for præsalg ikke nogen betydning for vores indtjening på boligområdet i 2006 og 2007.

Udvikling af erhvervsprojekter

Erhvervsafdelingen er i gang med at udvikle 21 projekter med et samlet forventet areal på ca. 220.251 m². og samlet færdigværdi på ca. 3,9 mia. kr.

Erhvervsprojekt Geografisk opdelt	Butiks- areal m ²	Kontor- areal m ²	Anden anv. m ²	Areal i alt
Storkøbenhavn				
Frederikssundsvej 11, København	256	0	1.260	1.516
Herlev Hovedgade 199, Herlev	2.550	0	910	3.460
Herlev Hovedgade 17, Herlev	4.500	0	0	4.500
Høje Gladsaxe Center, Gladsaxe	7.000	0	2.000	9.000
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	5.000	0	3.300	8.300
Taastrup Bycenter, Tåstrup	5.827	0	2.777	8.604
Englandsvej 51, København	1) 1.500	0	8.300	9.800
				0
Øvrige Sjælland				
				0
Byageren 5-11 m.fl., Roskilde	6.766	2.300	5.563	14.629
L. C. Worsøesvej 2, Holbæk	2.057	0	0	2.057
Galoshe Allé 3-7, Køge	2.940	0	0	2.940
Ringsted Centret, Ringsted	6.050	0	0	6.050
Schweizerarkaden, Slagelse	3.862	1303	4.158	9.323
Slagelse Storcenter, Slagelse	45.150	0	0	45.150
Næstved Havn, Næstved	31.749	20.465	0	52.214
Helsinge Stationscenter, Helsinge	1) 8.700	3.000	5.250	16.950
				0
Jylland og øerne				
				0
Albuen, Kolding	4.000	0	0	4.000
Zartmannsvej m.fl., Bornholm	8.206	0	162	8.368
Torvet 1 Aakirkeby, Bornholm	2.290	0	0	2.290
Hotel Hvide Hus, Ebeltoft	0	0	3.000	3.000
Kongensgade 67, Odense	1) 1.600	0	3.200	4.800
Svendborg Havn, Svendborg	1) 1.100	0	2.200	3.300
I alt	151.103	27.068	42.080	220.251

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

Vi har i første halvår opstartet 4 nye projekter 1) med et samlet nyt areal til udvikling på 35.000 m², og en samlet forventet projektværdi på ca. 600 mio. kr.

Tyngden i projektudviklingen ligger fortsat inden for detailhandelsområdet. Af det samlede areal under udvikling planlægger vi at anvende de ca. 151.000 m². til detailhandelsformål, svarende til ca. 70% af den samlede projektportefølje (75% ultimo 2005). Vi har 27.068 m². under udvikling til kontorformål svarende til 12,3% af vor udviklingsportefølje (8,2% ultimo 2005). Nordicom er i øjeblikket ikke fokuseret på domicil udvikling i København, hvilket afspejles af den geografiske vægtning af de kontorarealer vi i øjeblikket har under udvikling, disse ligger uden for København. Øvrige arealer under udvikling forventes at skulle anvendes til bolig-, hotel- eller lagerformål.

Lokalplanerne er godkendt i projekter med et samlet areal på i alt ca. 118.397 m²., som udgør mere end halvdelen af de igangværende projekter. En godkendt lokalplan indebære at det ønskede byggeriet vil kunne igangsættes.

Erhvervsprojekter - Plangrundlag	Areal i alt m².
Godkendt plangrundlag	
Frederikssundsvej 11, København	1.516
Herlev Hovedgade 199, Herlev	3.460
Herlev Hovedgade 17, Herlev	4.500
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	8.300
Byageren 5-11 m.fl., Roskilde	14.629
L. C. Worsøesvej 2, Holbæk	2.057
Galoshe Allé 3-7, Køge	2.940
Schweizerarkaden, Slagelse	9.323
Næstved Havn, Næstved	52.214
Albuen, Kolding	4.000
Zartmannsvej m.fl., Bornholm	8.368
Torvet 1 Aakirkeby, Bornholm	2.290
Kongensgade 67, Odense	4.800
I alt	118.397
Ikke godkendt plangrundlag	
Høje Gladsaxe Center, Gladsaxe	9.000
Taastrup Bycenter, Tåstrup	8.604
Englandsvej 51, København	9.800
Ringsted Centret, Ringsted	6.050
Slagelse Storcenter, Slagelse	45.150
Helsingør Stationscenter, Helsingør	16.950
Hotel Hvide Hus, Ebeltøft	3.000
Svendborg Havn, Svendborg	3.300
I alt	101.854

23. august 2006

Q2 Delårsrapport 2006

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.

Der er byggeri i gang i de nedenfor viste projekter:

Erhvervsprojekter I gangværende byggeri	Areal i alt m2.	Forventet aflevering 2006	Forventet aflevering 2007
Storkøbenhavn			
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	8.300		8.300
Øvrige Sjælland			
Galoshe Allé 3-7, Køge	2.940	2.940	
Næstved Havn, Næstved	5.000		5.000
Jylland og øerne			
Albuen, Kolding	4.000	4.000	
Zartmannsvej m.fl., Bornholm	8.368	5.000	3.368
I alt	28.608	11.940	16.668

I de projekter hvor der er byggeri i gang, er alle arealer 100% udlejet. De projekter, hvor vi har godkendte lokalplaner, men hvor vi ikke er i gang med at bygge, har et samlet areal på 89.789 m2. Af disse projekter har vi udlejet 6.081 m2. svarende til 7%.

Udvikling af parkeringsprojekter

På parkeringsområdet er vor primære aktivitet at medvirke til fornyelse af de gamle snævre bymidter med særlig fokus på det fuldautomatiske Trevi system. Vi arbejder inden for dette segment 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 handelsmiljø. Samtidig bliver betingelserne for cyklister bedre og vi bringer vitaliteten og det grønne miljø tilbage torvepladserne.

En stor del af det grundlæggende arbejde i Trevi handler om at skabe kontakter til nye byer og få lejlighed til at præsentere vor vision for udvikling af bymidterne. I 2006 er vi fortsat det arbejde, og de mange bestræbelser gennem de seneste 3 år begynder nu at bære frugt. Vi forventer at indgå vor første kontrakt i 2006.

23. august 2006
Q2 Delårsrapport 2006

Nordicom Finans

2005	Nordicom Finans	Q1 2006	Q2 2006	Q1-Q2 2006	Q1-Q2 2005
12,6	Omsætning	4,0	3,9	7,9	6,2
10,9	Resultat før skat	3,5	3,4	6,9	5,4
121,6	Balancesum	107,9	108,9	108,9	128,4

Resultat før skat i Nordicom Finans udviser et overskud før skat på kr. 6,9 mio. for første halvår 2006 mod kr. 5,4 mio. i samme periode sidste år.

EjendomsKautiøn

Forretningsområdet EjendomsKautiøn tilbyder at kautiønere 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, idet vi forventer en stigende efterspørgsel efter EjendomsKautiøns ydelser, såfremt der sker en afmatning på koncernens øvrige forretningsområder. Det vil derfor være muligt at allokere koncernens ressourcer, når der sker et skift i efterspørgslen mellem koncernens forretningsområder.

Vi vurderer, at der 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 inden for dette område. Med blandt andet den ændrede adfærd på bolig-markedet som udgangspunkt, tror vi imidlertid på, at den finansielle risikovillighed vil ændre sig inden for de nærmeste 12 måneder, og at der derfor bliver plads til ekspansion for EjendomsKautiøn inden for en overskuelig tidshorisont.

Pantebreve

Beholdningen af pantebreve er reduceret yderligere i 2006 og forventes at blive reduceret yderligere i takt med vækst i forretningsområdet EjendomsKautiøn.

..oo0000—0000oo..