

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2008

(perioden 1. januar til 30. juni 2008)

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Resumé for 1. halvår 2008 | 3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 15 |
| Balance | 16 |
| Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger | 18 |
| Pengestrømsopgørelse | 19 |
| Noter | 20 |

Resumé for 1. halvår 2008 – Fremgang i indtjening og øget geografisk spredning

- Med en fremgang i koncernens bruttoresultat på 20% og en fremgang i koncernens resultat før skat på 10%, har Nordicom haft et tilfredsstillende første halvår.
- Koncernens bruttoresultat, der udgør 199,1 mio. kr. mod 164,8 mio. kr. for første halvår 2007, er øget med 34,3 mio. kr. Fremgangen skyldes både øget indtjening fra udlejning, større avancer ved projektudvikling, samt større avancer fra salg af ejendomme. De udenlandske markeder har bidraget med godt 13% af koncernens indtjening mod knap 3% i 2007.
- Resultat før skat for 1. halvår 2008 udgør 84,4 mio. kr. og er 7,3 mio. kr. større end året før (1. halvår 2007: 77,1 mio. kr.).
- De tidligere udmeldte forventninger om et resultat før skat i niveau 300 mio. kr. fastholdes.
- Koncernen har i andet kvartal genereret en positiv likviditet på 126,7 mio. kr. som betyder, at koncernens likvide beholdning ultimo halvåret udgør 234,7 mio. kr. Heraf udgør de frie reserver 142,2 mio. kr. Processen med at øge den langfristede gældsandel, som blev igangsat i starten af 2007, er fortsat i 2008. Ultimo halvåret udgjorde den langfristede gæld 2.721,3 mio. kr., svarende til en langfristet gældsandel på 66,8 % mod 62,8% ultimo 2007. Hovedparten af koncernens kortfristede gæld er finansiering af igangværende byggerier, som afsluttes i løbet af relativt kort tid. Den kortfristede gældsandel forventes derfor yderligere reduceret i løbet af andet halvår.
- De usikre finansmarkeder betyder, at det er blevet vanskeligere at budgettere den fremtidige indtjening. Fokuseres der imidlertid udelukkende på de interne forhold i Nordicom med henblik på at bedømme indtjeningsmulighederne i 2009, går det fortsat godt. I 2009 er det primært avance fra salg af ejendomme og avance fra udvikling af erhvervsprojekter som, ud over den mere sikre indtjening fra udlejningen, skal skabe indtjeningen. Bruger man de samme forudsætninger for at budgettere indtjeningen fra salg af ejendomme i 2009, som ligger til grund for de salg af ejendomme Nordicom allerede har gennemført i 2008, vil man også i 2009 kunne opretholde en tilfredsstillende indtjening ved salg af ejendomme. Det forløber ligeledes tilfredsstillende med de projektudviklingsager, som skal bidrage til indtjening i 2009. I andet halvår af 2008 er det forventningen, at Nordicom vil igangsætte nye erhvervsbyggerier for mere end en 0,5 mia. kr., som forventes færdiggjort i 2009. Byggerierne er allerede inden igangsætning ca. 75% udlejet, og forventes at give et normalt dækningsbidrag.

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
Michael Vad Petersen, næstformand
Aksel Andreasen
Per Mellander
Søren Pind

Direktion

Gunnar Chr. Kristensen

Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for 1.-2. 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.

21. august 2008

Delårsrapport 1.-2. kvartal 2008

nordicom

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 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. 30. juni 2008, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2008.

København, den 21. august 2008

Direktion:



Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelse:



Torben Schøn, formand



Aksel Andreasen



Michael Vad Petersen, næstformand



Per Mellander



Søren Pind

Hoved og nøgletal for koncernen

| Beløb i 1.000 kr. | år til dato | år til dato | 2. kv | 2. kv | Hele året |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Resultatopgørelse | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2007 |
| Omsætning | 324.019 | 196.008 | 194.388 | 103.607 | 755.051 |
| Driftsomkostninger | -214.170 | -94.536 | -140.138 | -54.169 | -536.287 |
| Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning | 21.197 | 8.776 | 15.883 | 347 | 80.798 |
| Regulering til dagsværdi, netto | 52.695 | 55.042 | 27.066 | 30.036 | 70.919 |
| Realiserede avancer ved salg af investeringsejd. | 15.347 | -515 | 15.347 | 128 | 99.499 |
| Bruttoresultat | 199.088 | 164.775 | 112.546 | 79.949 | 469.980 |
| Personale og andre eksterne omkostninger | -31.517 | -25.292 | -15.475 | -12.150 | -53.869 |
| Resultat af associerede virksomheder | -1.571 | -89 | -1.571 | -89 | 1.430 |
| Afskrivninger | -1.617 | -1.999 | -767 | -1.042 | -4.416 |
| Resultat af primær drift | 164.383 | 137.395 | 94.733 | 66.668 | 413.125 |
| Finansielle poster | -79.970 | -60.319 | -39.131 | -29.236 | -121.008 |
| Resultat før skat | 84.413 | 77.076 | 55.602 | 37.432 | 292.117 |
| Skat af periodens resultat | -22.554 | -25.000 | -15.242 | -13.922 | -34.940 |
| Periodens resultat | 61.859 | 52.076 | 40.361 | 23.510 | 257.177 |
| Balance | 30.06.2008 | 30.06.2007 | 30.06.2008 | 30.06.2007 | 31/12 2007 |
| Aktiver | | | | | |
| Langfristede materielle aktiver | 5.189.589 | 4.223.310 | 5.189.589 | 4.223.310 | 4.776.429 |
| Langfristede finansielle aktiver | 61.032 | 48.717 | 61.032 | 48.717 | 70.029 |
| Projektbeholdninger og øvrige omsætningsaktiver | 816.164 | 799.629 | 816.164 | 799.629 | 1.004.074 |
| Aktiver i alt | 6.066.785 | 5.071.656 | 6.066.785 | 5.071.656 | 5.850.532 |
| Passiver | | | | | |
| Egenkapital ultimo | 1.340.828 | 1.202.448 | 1.340.828 | 1.202.448 | 1.386.240 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3.215.615 | 2.202.313 | 3.215.615 | 2.202.313 | 2.846.756 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.510.342 | 1.666.895 | 1.510.342 | 1.666.895 | 1.617.536 |
| Passiver i alt | 6.066.785 | 5.071.656 | 6.066.785 | 5.071.656 | 5.850.532 |
| | år til dato | år til dato | 2. kv | 2. kv | Hele året |
| Pengestrømme | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2007 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | -94.774 | -38.985 | -30.848 | -143.173 | 303.217 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -348.722 | -418.511 | -61.677 | -282.964 | -975.833 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 198.032 | 76.470 | 219.309 | 332.509 | 566.786 |
| Pengestrømme i alt | -245.464 | -381.026 | 126.784 | -93.628 | -105.830 |

Hoved og nøgletal for koncernen

| | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv 2008 | 2. kv 2007 | Hele året 2007 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Selskabskapital (beløb i t.kr.) | 312.786 | 312.786 | 312.786 | 312.786 | 312.786 |
| Forrentning af egenkapital før skat | 6,6 | 6,4 | 4,4 | 3,4 | 22,7 |
| Forrentning af egenkapital efter skat | 4,9 | 4,3 | 3,2 | 2,1 | 20,0 |
| Børskurs, ultimo | 414 | 850 | 414 | 760 | 820 |
| Indre værdi pr. aktie, ultimo | 445 | 398 | 451 | 389 | 449 |
| Resultat pr. aktie før skat | 28,0 | 25,2 | 18,7 | 12,1 | 95,0 |
| Resultat pr. aktie efter skat | 20,5 | 17,0 | 13,6 | 7,6 | 83 |
| Kurs/indre værdi, ultimo | 0,9 | 2,1 | 0,9 | 2,0 | 1,8 |
| Soliditet (%) | 22,1 | 24,0 | 22,1 | 23,7 | 23,9 |

Ledelsesberetning

Udvikling i koncernens aktiviteter første halvår

Nordicom har i første halvår 2008 haft et tilfredsstillende aktivitetsniveau som har givet et resultat før skat på 84,4 mio. kr., svarende til en fremgang på 7,3 mio. kr. (+10%) i forhold til 2007.

Der er fortsat sket opbygning af ejendomsporteføljen i primært Tyskland og Sverige. I første halvår er der samlet anskaffet tre nye investeringsejendomme, tre projektejendomme samt to mindre grundstykker i tilknytning til igangværende projekter for samlet 461,2 mio. kr. I første halvår er der endvidere solgt 2 investeringsejendomme for i alt 113,9 mio. kr., hvor der er opnået en indtjeningsmarginal på 13,5%. Efter balancedagen er der solgt en ejendom yderligere.

Der har været god fremdrift i de igangværende udviklingsprojekter, og med igangsætningen af de første udviklingsprojekter uden for landes grænser, er der taget hul på et nyt kapitel på de svenske og tyske markeder. I Sverige drejer det sig om to projekter i Norrköping, der med ca. 125.000 indbyggere er Sveriges ottendestørste by. I det ene projekt er det hensigten at opføre en ny logistikejendom på op til 5.000 m². i forbindelse med en ny motorvejsafkørsel, mens det andet projekt er en centralt beliggende kontorejendom, som skal moderniseres, og hvor der desuden forventes at kunne skabes en større nybygningsmulighed. I Tyskland drejer det sig om to projekter i Hamburg. I det ene skal der ske modernisering af en markant kontorejendom på 16 etager ved Hamborg Havn, mens der i det andet projekt sker nyopførelse af en boligejendom med 49 lejligheder. Projektværdien af de fire sager er samlet vurderet til ca. 500 mio. kr. jf. beskrivelse af Nordicoms udviklingsprojekter i note 9 på side 32.

I første halvår har Nordicom endvidere indledt samarbejde med Teknologisk Institut om udviklingen af næste generation af danskdesignede præfabrikerede lavenergirækkehuse. Husene forventes at stå færdige som en del af udstillingen forud for Klimatopmødet i København ultimo 2009. De erfaringer som er opnået i denne forbindelse er allerede blevet brugt som fundament i forbindelse med et udviklingsprojekt i Næstved, hvor det i starten af 2009 er forventningen at der vil blive opstillet 11 rækkehuse under Nordicoms nye koncept ZEB (Zero Energy Buildings).

I juni 2008 overtog HFI-Invest A/S – et selskab kontrolleret af Vagner Holding ApS - samtlige af Nicolaj Gruppens aktier i Nordicom A/S. Den samlede beholdning af aktier kontrolleret af Vagner Holding ApS udgør efter transaktionen 1.032.193 stk. aktier á DKK 100 svarende til knapt 33 % af den samlede aktiekapital i Nordicom A/S. Ole Vagner har accepteret at indtræde i Nordicoms bestyrelse, hvilket forventes at ville ske i løbet af tredje kvartal. Det er selskabets vurdering, at Ole Vagners fremadrettet mere aktive rolle i Nordicom, vil være en styrkelse af det bagvedliggende kapitalgrundlag såvel som af selskabets strategiske kapacitet.

Forventninger til fremtiden

For 2008 som helhed forventes fortsat et resultat før skat i niveau 300. mio. kr.

Efter en årrække med meget stor efterspørgsel efter næsten alle typer af ejendomme, har den internationale finanskriser og usikkerheden blandt de finansielle aktører været med til at vende udviklingen i 2008. Transaktionsvolumen på ejendomsmarkedene er faldet betydeligt i første halvår, og salgspriserne på ejendomme har samtidig været vigende. De ændrede vilkår betyder bl.a., at den finansielle sektor generelt stiller større krav til egenkapitalandelen og større krav til kvaliteten i ejendomsinvesteringer.

De nye betingelser giver umiddelbart større råderum til de velkonsoliderede aktører, herunder til Nordicom, mens de mere gearede aktører har fået sværere ved at agere. Særligt forventes det, at de ændrede markedsvilkår vil give muligheder for at gøre gode investeringer i ikke færdige ejendomme eller i ejendomme som ikke er fuldt udlejede. Områder hvor Nordicom har en særlig erfaring. De generelt lavere priser på ejendomsmarkedet påvirker imidlertid også Nordicoms marginaler ved salg af færdige ejendomme, og derfor er det forventningen at den samlede transaktionsvolumen i Nordicom vil stige. De øgede krav til egenkapitalandelen fra den finansielle sektor betyder samtidig, at vækstmulighederne i ejendomsmarkedet generelt set er dårligere, også for Nordicom, og derfor forventes der ikke længere netto vækst i Nordicoms balance i andet halvår.

På lejersiden er der fortsat fin efterspørgsel inden for de fleste segmenter, og fremgangen i udlejningen i Nordicoms portefølje forventes at fortsætte i andet halvår. Den gode efterspørgsel efter lejemål betyder tillige, at det fortsat går fint med projektudviklingen af erhvervsprojekter. I andet halvår er det forventningen at Nordicom igangsætter nye erhvervsbyggerier for mere end en 0,5 mia. kr., som forventes at blive færdige i 2009. Byggerierne er allerede inden igangsætning ca. 75% udlejet, og forventes at give et normalt dækningsbidrag.

På boligområdet er betingelserne for at sælge boliger blevet svækket yderligere i første halvår. Omsætningen på markedet er generelt set forholdsmæssig lav, og priserne er fortsat under pres. Til gengæld er mulighederne for at udleje boliger blevet gunstige. Den store usikkerhed på ejerboligmarkedet har flyttet efterspørgsel over i lejemarkedet, og gør det muligt at opnå nogle relativt gode lejepreiser. I det nærmeste halve år forventer Nordicom kun at igangsætte boligbyggeri inden for det nye ZEB koncept (rækkehuse uden varmekonsum).

De usikre finansmarkeder betyder, at det er blevet vanskeligere at budgettere den fremtidige indtjening. Fokuseres der imidlertid udelukkende på de interne forhold i Nordicom med henblik på at bedømme indtjeningsmulighederne i 2009, går det fortsat godt. I 2009 er det primært avance fra salg af ejendomme og avance fra udvikling af erhvervsprojekter som, ud over den mere sikre indtjening fra udlejningen, skal skabe indtjeningen.

Resultat for 1. halvår 2008

Koncernens bruttoresultat udgør 199,1 mio. kr. (1. halvår 2007: 164,8 mio. kr.), svarende til en fremgang på 34,3 mio. kr. (21%). Stigningen skyldes både øgede lejeindtægter på koncernens investeringsejendomme, større avancer ved projektudvikling, samt større avancer ved salg af investeringsejendomme.

Med et bruttoresultat i første halvår fra Tyskland og Sverige på 26,5 mio. kr. (4,5 mio. kr. i 2007) har de udenlandske markeder bidraget med godt 13% af koncernens indtjening mod knap 3% i 2007. Den geografiske spredning af koncernens aktiviteter, er med til at gøre Nordicom mindre følsom over for lokale ændringer i markedsvilkårene.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 33,1 mio. kr. (1. halvår 2007: 27,3 mio. kr.), er steget med 5,8 mio. kr. som følge af et større antal medarbejdere, samt større udgifter til husleje efter at koncernens domicil på Kgs. Nytorv blev solgt ultimo 2007. Herudover er der investeret i en ny hjemmeside, som forventes lanceret i 4. kvartal 2008.

Finansielle poster netto udgør 80,0 mio. kr. (1. halvår 2007: 60,3 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 19,7 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen skyldes både højere markedsrenter, samt et større aktivitetsniveau. Koncernens gennemsnitlige lånerente er således steget cirka 1 % i forhold til 1 halvår 2007, ligesom den rentebærende gæld er steget fra 3.060,1 mio. kr. til 3.841,6 mio. kr.

Geografiske segmenter – år til dato

| Beløb i mio. kr. | Danmark | | Tyskland | | Sverige | | Ikke fordelt | | Koncern i alt | |
|--------------------------|---------|---------|----------|------|---------|-------|--------------|--------|---------------|---------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Bruttoresultat | 172,6 | 160,3 | 10,2 | 2,7 | 16,3 | 1,8 | - | - | 199,1 | 164,8 |
| Resultat af primær drift | 142,5 | 135,3 | 9,6 | 2,2 | 12,3 | (0,1) | - | - | 164,4 | 137,4 |
| Samlede aktiver | 5.611,9 | 4.954,5 | 215,2 | 84,4 | 382,2 | 88,3 | (142,5) | (55,5) | 6.066,8 | 5.071,7 |

Forretningssegmenter – år til dato

| Beløb i mio. kr. | Ejendom | | Udvikling | | Finans | | Ikke fordelt | | Koncern i alt | |
|--------------------------|---------|---------|-----------|---------|--------|------|--------------|---------|---------------|---------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Bruttoresultat | 153,3 | 123,5 | 44,5 | 38,8 | 1,3 | 2,4 | - | - | 199,1 | 164,8 |
| Resultat af primær drift | 134,3 | 110,0 | 32,2 | 28,7 | 0,8 | 1,7 | (2,9) | (3,0) | 164,4 | 137,4 |
| Samlede aktiver | 3.578,1 | 3.043,0 | 2.634,8 | 2.272,3 | 77,7 | 62,2 | (223,8) | (305,9) | 6.066,8 | 5.071,7 |

Balance pr. 30. juni 2008

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. juni 2008 udgør 5.250,6 mio. kr. (31.12.2007: 4.846,5 mio. kr.), er øget med 404,1 mio. kr. Stigningen skyldes primært anskaffelse af nye ejendomme for netto 362,1 mio. kr. Anskaffelsen af nye investeringsejendomme i første halvår svarer til det tidligere forventede.

Kortfristede aktiver udgør 816,2 mio. kr. (31.12.2007: 1004,1 mio. kr.), svarende til en reduktion på 187,9 mio. kr. Reduktionen skyldes primært frigivelse af deponerede midler på 285 mio. kr. vedrørende solgte ejendomme ultimo 2007. I relation til selskabets projektbeholdninger har nettovirkningen af yderligere investeringer i projekter og afleveringer givet en øget kapitalbinding på 27,7 mio. kr.

Ultimo halvåret udgør de samlede aktiver 597,4 mio. kr. på de udenlandske markeder, svarende til en andel af den samlede balance på 10%.

Egenkapitalen udgør 1.340,8 mio. kr. (31.12.2007: 1.386,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 45,4 mio. kr. Reduktionen skyldes udbetalt udbytte for 43,8 mio. kr. samt køb af egne aktier i første halvår for 65,3 mio. kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Koncernens aktiviteter i andet kvartal har genereret en positiv likviditet på 126,7 mio. kr., som betyder at koncernens likvide beholdning ultimo halvåret udgør 234,7 mio. kr. Heraf udgør de frie reserver 142,2 mio. kr.

Gæld til kreditinstitutter udgør 4.076,3 mio. kr. (31.12.2007: 3.774,8 mio. kr.). Processen med at øge den langfristede gældsandel, som blev igangsat i starten af 2007, er fortsat i 2008. Ultimo halvåret udgjorde den langfristede gæld 2.721,3 mio. kr. svarende til en langfristet gældsandel på 66,8 % mod 62,8% ultimo 2007. Hovedparten af koncernens kortfristede gæld er målrettet til finansiering af igangværende byggerier som afsluttes i løbet af relativt kort tid. Den kortfristede gældsandel bliver derfor reduceret yderligere i løbet af andet halvår.

Nordicom Ejendom

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom er steget med 29,8 mio. kr., til i alt 153,3 mio. kr., sammenlignet med samme periode sidste år. Stigningen skyldes øgede lejeindtægter og større avancer ved salg af ejendomme. De øgede lejeindtægter skyldes både en øget beholdning af færdige investeringsejendomme (+411,7 mio. kr.), og en lavere tomgang. Den samlede værdi ved udgangen af 2. kvartal 2008 udgør i alt 3.086,6 mio.

Urealiserede værdireguleringer er i 1. halvår 2008 indregnet med 52,7 mio. kr. (1. halvår 2007: 55,8 mio. kr.). Reguleringerne relaterer sig til arbejdet med optimering af ejendommene og den normale inflationsbaserede regulering af ejendommenes lejegrundlag. Der forventes ikke markedsbestemte værdireguleringer i 2008.

Periodens resultat før skat i Nordicom Ejendom udgør 70,5 mio. kr. (1. halvår 2007: 59,6 mio. kr.), svarende til en stigning på 10,9 mio. kr. (18,3 %).

For yderligere specifikation af Nordicoms færdige investeringsejendomme henvises til note 9 på side 32.

Nordicom Ejendom opdelt på geografiske segmenter – år til dato

| Beløb i mio. kr. | Danmark | | Tyskland | | Sverige | | Ikke fordelt | | Koncern i alt | |
|--------------------------|---------|---------|----------|------|---------|-------|--------------|--------|---------------|---------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Bruttoresultat | 126,9 | 119,0 | 10,2 | 2,7 | 16,3 | 1,8 | - | - | 153,3 | 123,5 |
| Resultat af primær drift | 112,4 | 107,9 | 9,6 | 2,2 | 12,3 | (0,1) | - | - | 134,3 | 110,0 |
| Samlede aktiver | 3.258,6 | 2.446,8 | 140,8 | 84,4 | 321,1 | 88,3 | (142,5) | (55,5) | 3.578,1 | 2.564,0 |

I første halvår 2008 er der foretaget følgende køb af nye ejendomme:

- Finnsletten 2, Västerås, Sverige som er en domicilejendom med et samlet kontorudlejningsareal på 5.945 m².
- Fläkten 11, Växjö, Sverige som er en domicilejendom med et samlet udlejningsareal på 13.500 m², heraf 9.500 m² kontorer.
- 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 i 1. halvår 2008 solgt to investeringsejendomme for i alt 113,9 mio. kr. Salgene har givet avancer på 15,3 mio. kr., svarende til en bruttoavance på 13,4 %. De solgte ejendomme er følgende:

- Låsbybanke 4-6 / Adelgade 16 i Kolding, Danmark
- Ejerlejligheder Bredgade 2-8 og Ny Vestergade 3 i Kolding, Danmark

Nordicom Udvikling

Bruttoresultatet i Nordicom Udvikling er steget med 5,7 mio. kr. til i alt 44,5 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år. Periodens resultat før skat i Nordicom Udvikling udgør 20,9 mio. kr. (1. halvår 2007: 19,5 mio. kr.), svarende til en stigning på 1,4 mio. kr.

Nordicom Udvikling opdelt på geografiske segmenter – år til dato

| Beløb i mio. kr. | Danmark | | Tyskland | | Sverige | | Ikke fordelt | | Koncern i alt | |
|--------------------------|---------|---------|----------|------|---------|------|--------------|------|---------------|---------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Bruttoresultat | 44,5 | 38,8 | - | - | - | - | - | - | 44,5 | 38,8 |
| Resultat af primær drift | 32,2 | 28,7 | - | - | - | - | - | - | 32,2 | 28,7 |
| Samlede aktiver | 2.499,4 | 2.272,3 | 74,3 | - | 61,1 | - | - | - | 2.634,8 | 2.272,3 |

I første halvår er der kun færdiggjort projekter i Danmark.

På Sluseholmen i København er der pr. 30. juni 2008 afleveret 42 boliger på Lindholm-projektet. Cirka halvdelen af de i alt 146 boliger blev solgt i 2006, og i løbet af de kommende to kvartaler vil de resterende solgte lejligheder blive afleveret. Lejligheder, som endnu ikke er solgt, vil blive udlejet i takt med at disse færdiggøres i andet halvår 2008.

I Ro's Have-projektet i Roskilde blev endnu en butiksejendom færdiggjort i 2. kvartal 2008. Ejendommen er overgået til porteføljen med færdige investeringsejendomme. Kvartalets værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning udgør 15,9 mio. kr., hvormed den samlede værdiskabelse for 1. halvår 2008 andrager 21,2 mio. kr. (1. halvår 2007: 8,8 mio. kr.). I 2. kvartal 2008 blev der endvidere afleveret ni ejerlejligheder i Ro's Have, svarende til halvdelen af de opførte lejligheder.

I første halvår har Nordicom indledt samarbejde med Teknologisk Institut og Videnscenter for Industrielt Byggeri om udviklingen af næste generation af dansk designede præfabrikerede lavenergirækkehuse. De 12 rækkehuse, som projektet består af, opføres i nærheden af Kolding og 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. Husene 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.

Der er i 1. halvår 2008 erhvervet eller opstartet følgende projekter:

- På Loftbrovej 17 i Nørresundby har Nordicom erhvervet en ejendom beliggende synligt til motorvejen ved Frederikshavn med Kvikly og Jysk Sengetøj som de væsentligste lejere. Det er hensigten at optimere brugen af de eksisterende bygninger, samt skabe mulighed for at udbygge detailhandlen på ejendommen.
- På Københavnsvej 43 i Roskilde er der erhvervet en mindre ejendom i umiddelbar forlængelse af Nordicoms øvrige ejendomme Københavnsvej 45 og 47. Ejendommen forventes nedrevet i forbindelse med et samlet projekt for området.
- I Næstved har Nordicom erhvervet et mindre grundstykke i tilknytning til et eksisterende areal til boligbebyggelse.
- Lippelstrasse 1, Hamborg, Tyskland en 16-etagers kontorbygning med et samlet udlejningsareal på 8.100 m²., som er beliggende mellem de to bydele Hafen City og City Süd. Ejendommen der er en af de højeste i området og derfor har en fin udsigt over byen og havnen, skal moderniseres.
- Grundstykke i Eidelstedt, Hamburg i Tyskland til brug for opførelse af 49 lejligheder med et samlet udlejningsareal på 4.900 m².
- Regulatorn 3, Norrköping, Sverige, hvor det er hensigten at nyopføre en logistikejendom på op til 5.000 m². i forbindelse med en ny motorvejsafkørsel, som etableres i 2010.
- Kroken 8, 9, 11, Norrköping, Sverige ligger i centrum af byen. Det er hensigten at der skal ske en modernisering og omdannelse af en tidligere industribygning, med henblik på fremtidig anvendelse til kontorformål. Herudover skabes der mulighed for at nyopføre en bygning på minimum 8-10.000 m². inden for butiks-, hotel-, bolig- og kontorområdet.

Af de samlede aktiver i Nordicom Udvikling på 2.634,8 mio. kr., er de ca. 600 mio. kr. pr. halvåret investeret i igangværende byggerier, som bliver afsluttet inden for 6-9 måneder, 1.800 mio. kr. er investeret i bygninger som skal videreudvikles, mens 225 mio. kr. er investeret i jord. Den samlede gæld knyttet til de projektejendomme hvor der ikke

er igangsat byggeri udgør ca. 1 mia. kr. hvoraf de 675 mio. kr. er langfristet realkreditgæld. Den aktuelle årlige leje i de projektejendomme, hvor der ikke er igangsat byggeri udgør 65 mio. kr. Lejeværdien af tomme lokaler i projektejendomme udgør ca. 10 mio. kr., og kan søges udlejet, såfremt udviklingsmulighederne forringes eller forsinkes.

Nordicoms projektportefølje rummer 30 sager pr. 30. juni 2008 med et samlet forventet færdigt areal på ca. 500.000 m² (31. december 2007: 474.000 m²) og en samlet færdigværdi på 11,5 mia. kr. (31. december 2007: 11,3 mia. kr.).

For yderligere beskrivelse af Nordicoms udviklingsprojekter henvises til note 9 på side 32.

Nordicom Finans

Resultat før skat i Nordicom Finans for 1. halvår 2008 udgør 0,8 mio. kr. (1. halvår 2007: 1,9 mio. kr.), svarende til en reduktion på 1,1 mio. kr. Tilbagegangen skyldes nedskrivning på en fordring. I forhold til 31. december 2007 er pantebrevsbeholdningen uændret på cirka 72 mio. kr.

Der er i 1. halvår 2008 ikke indgået nye kautionsaftaler under forretningskonceptet EjendomsKaution.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, som beregnes på basis af ejendommens normalindtjening, 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. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|----------|--|---------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | Nettoomsætning | 324.019 | 196.008 | 194.388 | 103.607 |
| | Driftsomkostninger | -214.170 | -94.536 | -140.138 | -54.169 |
| | Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning | 21.197 | 8.776 | 15.883 | 347 |
| | Regulering til dagsværdi, netto | 52.695 | 55.042 | 27.066 | 30.036 |
| | Realiserede avancer ved salg af investeringsejd. | 15.347 | -515 | 15.347 | 128 |
| 3 | Bruttoresultat | 199.088 | 164.775 | 112.546 | 79.949 |
| | Personaleomkostninger | -19.472 | -17.397 | -9.250 | -9.063 |
| | Andre eksterne omkostninger | -12.045 | -7.895 | -6.225 | -3.087 |
| | Resultat af associerede virksomheder og joint ventures | -1.571 | -89 | -1.571 | -89 |
| | Afskrivninger | -1.617 | -1.999 | -767 | -1.042 |
| | Resultat af primær drift | 164.383 | 137.395 | 94.733 | 66.668 |
| | Finansielle indtægter | 3.969 | 4.361 | 2.136 | 2.660 |
| | Finansielle omkostninger | -83.939 | -64.680 | -41.267 | -31.896 |
| | Resultat før skat | 84.413 | 77.076 | 55.602 | 37.432 |
| 5 | Skat af periodens resultat | -22.554 | -25.000 | -15.242 | -13.922 |
| | Periodens resultat | 61.859 | 52.076 | 40.361 | 23.510 |
| | Fordeling af periodens resultat | | | | |
| | Moderselskabets aktionærer | 61.571 | 52.111 | 40.213 | 23.533 |
| | Minoritetsinteresser | 288 | -35 | 148 | -23 |
| | | 61.859 | 52.076 | 40.361 | 23.510 |
| 6 | Resultat pr. aktie | 20,42 | 16,93 | 13,51 | 7,60 |
| 6 | Udvandet resultat pr. aktie | 20,33 | 16,74 | 13,46 | 7,55 |

Balance

Note Beløb i 1.000 kr.

| | <u>30.06.2008</u> | <u>30.06.2007</u> | <u>31.12.2007</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| AKTIVER | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| Immaterielle aktiver | | | |
| 7 Rettigheder | 0 | 791 | 59 |
| | <u>0</u> | <u>791</u> | <u>59</u> |
| Materielle aktiver | | | |
| 8 Domicilejendomme | 62.955 | 92.022 | 62.372 |
| 9 Færdige investeringsejendomme | 3.086.585 | 2.674.915 | 3.018.891 |
| 9 Investeringsejendomme under udvikling | 2.031.537 | 1.447.504 | 1.686.377 |
| 10 Inventar og driftsmidler | 8.512 | 8.078 | 8.730 |
| | <u>5.189.589</u> | <u>4.222.519</u> | <u>4.776.370</u> |
| Finansielle aktiver | | | |
| Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures | 1.713 | 14.023 | 3.284 |
| Tilgodehavender | 34.819 | 18.194 | 42.245 |
| Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures | 24.500 | 16.500 | 24.500 |
| | <u>61.032</u> | <u>48.717</u> | <u>70.029</u> |
| Langfristede aktiver i alt | <u>5.250.621</u> | <u>4.272.027</u> | <u>4.846.458</u> |
| Kortfristede aktiver | | | |
| Projektbeholdninger | | | |
| | <u>400.357</u> | <u>380.513</u> | <u>363.194</u> |
| Tilgodehavender | 68.325 | 129.250 | 47.852 |
| Selskabsskat | 7.849 | 8.411 | 5.571 |
| Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures | 25.321 | 10.955 | 27.306 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.170 | 8.009 | 5.462 |
| | <u>108.665</u> | <u>156.625</u> | <u>86.191</u> |
| Pante- og gældsbreve | <u>72.467</u> | <u>57.421</u> | <u>74.460</u> |
| Likvide beholdninger | <u>234.675</u> | <u>205.070</u> | <u>480.229</u> |
| Kortfristede aktiver i alt | <u>816.164</u> | <u>799.629</u> | <u>1.004.074</u> |
| Aktiver i alt | <u>6.066.785</u> | <u>5.071.656</u> | <u>5.850.532</u> |

Balance

Note Beløb i 1.000 kr.

| | <u>30.06.2008</u> | <u>30.06.2007</u> | <u>31.12.2007</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital | | | |
| Aktiekapital | 312.786 | 312.786 | 312.786 |
| Reserve for valutakursregulering | -2.067 | -16 | -1.402 |
| Reserve for investeringsejd. nettoopskrivning | 807.087 | 672.170 | 753.314 |
| Reserve for opskrivning efter indre værdis metode | 0 | 11.265 | 526 |
| Overført resultat | 222.271 | 206.295 | 276.763 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 | 43.790 |
| | <u>1.340.077</u> | <u>1.202.500</u> | <u>1.385.777</u> |
| Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer | | | |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | 751 | -52 | 463 |
| | <u>1.340.828</u> | <u>1.202.448</u> | <u>1.386.240</u> |
| 11-13 Egenkapital i alt | | | |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Hensatte forpligtelser | 34.819 | 18.194 | 42.245 |
| Udskudt skat | 424.509 | 392.094 | 402.035 |
| Kreditinstitutter | 2.721.263 | 1.765.720 | 2.370.703 |
| Deposita | 35.024 | 26.305 | 31.773 |
| | <u>3.215.615</u> | <u>2.202.313</u> | <u>2.846.756</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Hensatte forpligtelser | 14.074 | 4.548 | 16.061 |
| Kreditinstitutter | 1.355.002 | 1.499.410 | 1.404.085 |
| Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter | 11.031 | 0 | 21.753 |
| Skyldige købesummer mv., ejendomme | 31.035 | 5.031 | 42.736 |
| Leverandørgæld | 43.462 | 50.267 | 64.869 |
| Selskabsskat | 0 | 0 | 0 |
| Deposita | 20.286 | 21.920 | 21.874 |
| Anden gæld | 35.452 | 85.719 | 46.158 |
| | <u>1.510.342</u> | <u>1.666.895</u> | <u>1.617.536</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.725.957</u> | <u>3.869.208</u> | <u>4.464.292</u> |
| Passiver i alt | <u>6.066.785</u> | <u>5.071.656</u> | <u>5.850.532</u> |

Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger

| Note | Beløb i 1.000 kr. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|------|--|---------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | Periodens resultat | 61.859 | 52.076 | 40.361 | 23.510 |
| | Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder | -665 | -2 | -941 | -50 |
| | Periodens totalindkomst | 61.194 | 52.074 | 39.420 | 23.460 |
| | Fordeling af periodens totalindkomst | | | | |
| | Moderselskabets aktionærer | 60.906 | 52.109 | 39.272 | 23.483 |
| | Minoritetsinteresser | 288 | -35 | 148 | -23 |
| | | 61.194 | 52.074 | 39.420 | 23.460 |

Pengestrømsopgørelse

| Note | Beløb i 1.000 kr. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|------|--|---------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| | Resultat af primær drift (EBIT) | 164.383 | 137.395 | 94.733 | 66.668 |
| 14 | Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v. | -85.470 | -60.653 | -56.386 | -28.796 |
| | Ændring i projektbeholdninger netto | -27.664 | -75.175 | 1.065 | -58.962 |
| 15 | Ændring i øvrig driftskapital | -63.665 | 16.753 | -31.129 | -98.745 |
| | Pengestrømme vedrørende primær drift | -12.416 | 18.320 | 8.283 | -119.835 |
| | Modtagne finansielle indtægter | 3.969 | 4.361 | 2.136 | 2.660 |
| | Betalte finansielle omkostninger | -83.939 | -64.680 | -41.267 | -31.896 |
| | Betalt / modtaget selskabsskat | -2.388 | 3.014 | 0 | 5.898 |
| | Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt | -94.774 | -38.985 | -30.848 | -143.173 |
| | Pengestrøm fra investeringsaktivitet | | | | |
| | Køb af færdige investerings- og domicilejendomme | -193.138 | -341.692 | -28.596 | -269.302 |
| | Salg af færdige investerings- og domicilejendomme | 113.850 | 0 | 113.850 | 0 |
| | Køb af inv.ejd. under udvikling / udviklingsomk. | -268.093 | -84.432 | -146.611 | -12.162 |
| | Salg af inv.ejd. under udvikling | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Salg af handelsejendomme | 0 | 10.966 | 0 | 0 |
| | Køb af øvrige materielle anlægsaktiver | -2.011 | -4.528 | -990 | -1.500 |
| | Salg af øvrige materielle anlægsaktiver | 670 | 1.175 | 670 | 0 |
| | Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt | -348.722 | -418.511 | -61.677 | -282.964 |
| | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | | | | |
| | Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter | 634.000 | 916.538 | 367.383 | 437.223 |
| | Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter | -329.004 | -806.989 | -106.410 | -71.635 |
| | Udlodning af udbytte | -43.790 | -40.662 | -43.790 | -40.662 |
| | Udbytte af egne aktier | 2.126 | 361 | 2.126 | 361 |
| | Køb af egne aktier | -65.300 | 0 | 0 | 0 |
| | Salg af egne aktier | 0 | 7.222 | 0 | 7.222 |
| | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt | 198.032 | 76.470 | 219.309 | 332.509 |
| | Periodens pengestrøm i alt | -245.464 | -381.026 | 126.784 | -93.628 |
| | Likvide beholdninger primo | 480.229 | 586.084 | 108.192 | 298.688 |
| | Kursregulering af likvide beholdninger | -90 | 12 | -301 | 10 |
| | Likvide beholdninger pr. 30. juni | 234.675 | 205.070 | 234.675 | 205.070 |

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.

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, som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder. 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.

Reklassifikationer

I forhold til årsrapporten for 2007 er der foretaget reklassifikation af koncernens indregnede garantiforpligtelser.

Koncernen hæfter for garantiforpligtelser som f.eks. forpligtelser til at udbedre fejl ved 1 års og 5 års gennemgang af solgte projektejendomme. Koncernen har imidlertid ofte en tilsvarende garanti fra den anvendte hovedentreprenør, hvorved mangler på de af koncernen afleverede projektejendomme typisk vil blive dækket af garantier stillet af entreprenøren. Typisk anvendes almindelige betingelser for totalentreprise (ABT 93), hvorved der stilles en bankgaranti på 15% af entreprisen summen indtil aflevering, 10% efter aflevering og 2 % fra 1. år efter afleveringstidspunktet. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet.

I årsrapporten for 2007 og tidligere blev garantiforpligtelsen og refusionsretten indregnet netto, idet koncernen ikke havde tilstrækkelig information til en pålidelig opgørelse af bruttoforpligtelsen. Idet refusionsretten ifølge *IAS 37 – Hensatte forpligtelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver* ikke kan modregnes i forpligtelsen har koncernen nu fremskaffet den nødvendige information og indregnet refusionsretten særskilt under henholdsvis langfristede og kortfristede tilgodehavender i balancen. Sammenligningstal er tilpasset den nye klassifikation.

De enkelte regnskabsposter i balancen er påvirket som følger:

| | 30.06.2007 | 31.12.2007 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Langfristede tilgodehavender | 18.194 | 42.245 |
| Kortfristede tilgodehavender | 4.548 | 16.061 |
| Aktiver i alt | 22.742 | 58.306 |
| Hensatte forpligtelser, langfristede | 18.194 | 42.245 |
| Hensatte forpligtelser, kortfristede | 4.548 | 16.061 |
| Passiver i alt | 22.742 | 58.306 |

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 | 105.093 | 216.308 | 2.618 | 0 | 324.019 |
| Driftsomkostninger | -21.125 | -193.045 | 0 | 0 | -214.170 |
| Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning | 0 | 21.197 | 0 | 0 | 21.197 |
| Regulering til dagsværdi, netto | 54.019 | 0 | -1.324 | 0 | 52.695 |
| Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme | 15.347 | 0 | 0 | 0 | 15.347 |
| Bruttoresultat | 153.334 | 44.460 | 1.294 | 0 | 199.088 |
| Personaleomkostninger | -11.476 | -5.399 | -472 | -2.125 | -19.472 |
| Andre eksterne omkostninger | -7.559 | -5.228 | -26 | 768 | -12.045 |
| Resultat af ass. virksomheder og joint ventures | 0 | -1.571 | 0 | 0 | -1.571 |
| Afskrivninger | -31 | -55 | 0 | -1.531 | -1.617 |
| Resultat af primær drift | 134.268 | 32.207 | 796 | -2.888 | 164.383 |
| Finansielle indtægter | 1.121 | 825 | 35 | 1.988 | 3.969 |
| Finansielle omkostninger | -64.871 | -12.110 | 0 | -6.958 | -83.939 |
| Resultat før skat | 70.518 | 20.922 | 831 | -7.858 | 84.413 |
| Skat af periodens resultat | -17.630 | -5.231 | -208 | 514 | -22.554 |
| Periodens resultat | 52.889 | 15.692 | 623 | -7.344 | 61.859 |
| Langfristede aktiver | 3.225.123 | 2.017.223 | 0 | 8.275 | 5.250.621 |
| Kortfristede aktiver | 352.942 | 617.583 | 77.717 | -232.078 | 816.164 |
| Segmentaktiver | 3.578.065 | 2.634.806 | 77.717 | -223.803 | 6.066.785 |
| Segmentforpligtelser | 2.810.154 | 2.219.905 | 103 | -304.205 | 4.725.957 |
| Anlægsinvesteringer | 193.138 | 268.093 | 0 | 2.011 | 463.242 |

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 | 82.696 | 110.931 | 2.381 | 0 | 196.008 |
| Omsætning, internt | 1.280 | 0 | 0 | -1.280 | 0 |
| Driftsomkostninger | -14.955 | -80.861 | 0 | 1.280 | -94.536 |
| Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning | 0 | 8.776 | 0 | 0 | 8.776 |
| Regulering til dagsværdi, netto | 55.042 | 0 | 0 | 0 | 55.042 |
| Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme | -515 | 0 | 0 | 0 | -515 |
| Bruttoresultat | 123.548 | 38.846 | 2.381 | 0 | 164.775 |
| Personaleomkostninger | -8.957 | -4.688 | -430 | -3.322 | -17.397 |
| Andre eksterne omkostninger | -4.614 | -4.631 | -221 | 1.571 | -7.895 |
| Resultat af ass. virksomheder og joint ventures | 0 | -89 | 0 | 0 | -89 |
| Afskrivninger | -23 | -748 | 0 | -1.228 | -1.999 |
| Resultat af primær drift | 109.954 | 28.690 | 1.730 | -2.979 | 137.395 |
| Finansielle indtægter | 2.288 | 622 | 197 | 1.254 | 4.361 |
| Finansielle omkostninger | -52.598 | -9.766 | 0 | -2.316 | -64.680 |
| Resultat før skat | 59.644 | 19.546 | 1.927 | -4.041 | 77.076 |
| Skat af periodens resultat | -17.893 | -5.864 | -578 | -665 | -25.000 |
| Periodens resultat | 41.751 | 13.682 | 1.349 | -4.706 | 52.076 |
| Langfristede aktiver | 2.780.693 | 1.483.443 | 0 | 7.891 | 4.272.027 |
| Kortfristede aktiver | 262.348 | 788.837 | 62.201 | -313.757 | 799.629 |
| Segmentaktiver | 3.043.041 | 2.272.280 | 62.201 | -305.866 | 5.071.656 |
| Segmentforpligtelser | 2.563.969 | 1.523.213 | 135 | -218.109 | 3.869.208 |
| Anlægsinvesteringer | 341.692 | 84.432 | 0 | 4.528 | 430.652 |

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

Noter

Geografiske segmenter

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

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 | 301.854 | 6.824 | 15.341 | 0 | 324.019 |
| Driftsomkostninger | -209.956 | -1.160 | -3.054 | 0 | -214.170 |
| Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning | 21.197 | 0 | 0 | 0 | 21.197 |
| Regulering til dagsværdi, netto | 44.195 | 4.500 | 4.000 | 0 | 52.695 |
| Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme | 15.347 | 0 | 0 | 0 | 15.347 |
| Bruttoresultat | 172.637 | 10.164 | 16.287 | 0 | 199.088 |
| Resultat af primær drift | 142.515 | 9.576 | 12.292 | 0 | 164.383 |
| Samlede aktiver | 5.611.909 | 215.176 | 382.160 | -142.460 | 6.066.785 |
| Anlægsinvesteringer | 241.160 | 83.131 | 138.951 | 0 | 463.242 |

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 | 190.789 | 3.298 | 1.921 | 0 | 196.008 |
| Driftsomkostninger | -93.828 | -555 | -153 | 0 | -94.536 |
| Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning | 8.776 | 0 | 0 | 0 | 8.776 |
| Regulering til dagsværdi, netto | 55.042 | 0 | 0 | 0 | 55.042 |
| Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme | -515 | 0 | 0 | 0 | -515 |
| Bruttoresultat | 160.264 | 2.743 | 1.768 | 0 | 164.775 |
| Resultat af primær drift | 135.328 | 2.194 | -127 | 0 | 137.395 |
| Samlede aktiver | 4.954.493 | 84.434 | 88.250 | -55.521 | 5.071.656 |
| Anlægsinvesteringer | 344.398 | 930 | 85.324 | 0 | 430.652 |

Noter

3 Bruttoresultat

| Beløb i 1.000 kr. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|--|---------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Huslejeindtægter | 126.019 | 89.027 | 63.394 | 48.549 |
| Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme | 195.382 | 104.600 | 129.693 | 53.949 |
| Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner | 2.618 | 2.381 | 1.301 | 1.109 |
| Omsætning i alt | 324.019 | 196.008 | 194.388 | 103.607 |
| Driftsomkostninger investeringsejendomme | -28.247 | -18.656 | -16.606 | -9.728 |
| Driftsomkostninger, projektbeholdninger | -185.923 | -75.880 | -123.532 | -44.441 |
| Driftsomkostninger i alt | -214.170 | -94.536 | -140.138 | -54.169 |
| Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning | 21.197 | 8.776 | 15.883 | 347 |
| Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme | 50.500 | 55.500 | 25.500 | 29.250 |
| Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter | 3.519 | -458 | 1.971 | 786 |
| Dagsværdiregulering, pantebreve | -1.324 | 0 | -405 | 0 |
| Værdireguleringer i alt | 73.892 | 63.818 | 42.949 | 30.383 |
| Salgsummer investerings- og domicilejendomme | 113.850 | 0 | 113.850 | 0 |
| Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm. | -98.503 | -515 | -98.503 | 128 |
| Realiserede avancer ved salg af investeringsej. | 15.347 | -515 | 15.347 | 128 |
| Bruttoresultat | 199.088 | 164.775 | 112.546 | 79.949 |

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. 30.06.2008 | Dagsværdi på tildelings-tidspunkt (t.kr.) | Optionens værdi på tildelings-tidspunkt (pr. stk.) |
|------------------------------------|---------|---------------|------------------------|---|--|
| Optioner tildelt i 2003: | | | | | |
| Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008 | 20.000 | 198 | Optjent | 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 | Optjent | 2.112 | 62 |
| Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009 | 34.000 | 1.480 | 9 mdr. | 2.040 | 60 |
| Optioner tildelt i 2007: | | | | | |
| Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008 | 4.000 | 1.304 | Optjent | 48 | 12 |
| Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009 | 4.000 | 1.480 | 9 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 | 162.000 | 799 |
| Tildelt i 2007 | 8.000 | 1.392 |
| Udnyttet i 2007 | -40.000 | 178 |
| Fortabt i 2007 | -4.000 | 893 |
| | <u>126.000</u> | 1.015 |
| Udestående optioner pr. 30. juni 2007 | <u>126.000</u> | 1.015 |
| Udestående optioner pr. 1. januar 2008 | <u>126.000</u> | 1.015 |
| Udestående optioner pr. 30. juni 2008 | <u>126.000</u> | 1.015 |

5 Skat af periodens resultat

| Beløb i 1.000 kr. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Aktuel skat af periodens resultat | 0 | 0 | 0 | |
| Aktuel skat, tidligere år | 110 | -12.115 | 0 | -12.115 |
| Ændring i udskudt skat tidligere år | 1.341 | 17.846 | 1.341 | 17.846 |
| Ændring i udskudt skat | 21.103 | 19.269 | 13.901 | 8.191 |
| | <u>22.554</u> | <u>25.000</u> | <u>15.242</u> | <u>13.922</u> |

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. 119 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. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|--|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Periodens resultat | 61.571 | 52.111 | 40.213 | 23.533 |
| Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter m | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat | 61.571 | 52.111 | 40.213 | 23.533 |
| Gennemsnitligt antal aktier | 3.127.858 | 3.127.858 | 3.127.858 | 3.127.858 |
| Gennemsnitligt antal egne aktier | -112.438 | -50.344 | -151.861 | -33.078 |
| Gennemsnitligt antal aktier i omløb | 3.015.420 | 3.077.514 | 2.975.997 | 3.094.780 |
| Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt | 13.254 | 34.817 | 11.827 | 21.596 |
| Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb | 3.028.674 | 3.112.331 | 2.987.824 | 3.116.376 |
| Resultat pr. aktie (kr.) | 20,42 | 16,93 | 13,51 | 7,60 |
| Udvandet resultat pr. aktie (kr.) | 20,33 | 16,74 | 13,46 | 7,55 |

7 Rettigheder

| Beløb i 1.000 kr. | 30.06.2008 | 30.06.2007 |
|---|---------------|---------------|
| Kostpris pr. 1. januar | 5.756 | 5.756 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 30. juni | 5.756 | 5.756 |
| Afskrivninger pr. 1. januar | -5.697 | -4.246 |
| Periodens afskrivninger | -59 | -719 |
| Afskrivninger pr. 30. juni | -5.756 | -4.965 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni | 0 | 791 |

De erhvervede rettigheder vedrører parkeringsprojekter.

Noter

8 Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.

| | <u>30.06.2008</u> | <u>30.06.2007</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Kostpris pr. 1. januar | 62.372 | 43.007 |
| Tilgang | 583 | 49.015 |
| Afgang | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kostpris pr. 30. juni | <u>62.955</u> | <u>92.022</u> |
| Afskrivninger pr. 1. januar | 0 | 0 |
| Periodens afskrivninger | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Afskrivninger pr. 30. juni | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni | <u>62.955</u> | <u>92.022</u> |

9 Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.

| | Færdige investe- ringsej- domme | Investe- ringsej- domme under udvikling | I alt |
|---|--|---|-------------------------|
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2007 | 2.088.909 | 1.651.519 | 3.740.428 |
| Kursregulering | 0 | 0 | 0 |
| Overførsel til / fra projektbeholdninger | 0 | -59.394 | -59.394 |
| Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling | 237.829 | -237.829 | 0 |
| Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk. | 292.677 | 84.432 | 377.109 |
| Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse | 55.500 | 8.776 | 64.276 |
| Afgang ved salg | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2007 | <u>2.674.915</u> | <u>1.447.504</u> | <u>4.122.419</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2008 | 3.018.890 | 1.686.377 | 4.705.267 |
| Kursregulering | -766 | 0 | -766 |
| Overførsel til / fra projektbeholdninger | 0 | -20.222 | -20.222 |
| Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling | -76.092 | 76.092 | 0 |
| Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk. | 192.556 | 268.093 | 460.649 |
| Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse | 50.500 | 21.197 | 71.697 |
| Afgang ved salg | <u>-98.503</u> | <u>0</u> | <u>-98.503</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2008 | <u>3.086.585</u> | <u>2.031.537</u> | <u>5.118.122</u> |

Noter

FÆRDIGE INVESTERINGSEJENDOMME PR. 30. JUNI 2008

| Ejendom | Postnr. | By | Areal m2. | Ejd.-type |
|---------------------------------------|---------|---------------|-----------|-----------|
| Danmark | | | | |
| Langebrogade 5 | 1411 | København K | 4.990 | Kontor |
| Tåsingegade 29 | 2100 | København Ø | 10.643 | Bolig |
| Rantzausgade 22-24 | 2200 | København N | 3.541 | Bolig |
| Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26 | 2300 | København S | 3.980 | Kontor |
| Englandsvej 51 m.fl. | 2300 | København S | 2.818 | Butik |
| Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35 | 2400 | København NV | 3.792 | Kontor |
| Hejrevej 30 | 2400 | København NV | 10.760 | Kontor |
| Hejrevej 8-10 | 2400 | København NV | 3.910 | Kontor |
| Ørnevej 18, Svanevej 12 | 2400 | København NV | 8.251 | Kontor |
| Tåstrup Stationscenter | 2630 | Taastrup | 26.024 | Butik |
| Rebæk Søpark Butikcenter | 2650 | Hvidovre | 11.364 | Butik |
| Mosedede Centret | 2670 | Greve | 1.705 | Butik |
| Ballerup Idrætsby Hotel | 2750 | Ballerup | 3.400 | Andet |
| Høje Gladsaxe Centret | 2860 | Søborg | 11.776 | Butik |
| Vandtårnsvej 68 | 2860 | Søborg | 359 | Butik |
| Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Ejl. | 2960 | Rungsted Kyst | 2.018 | Bolig |
| Hammershøj Murergade 5 | 3000 | Helsingør | 938 | Bolig |
| Prøvestensvej 20 | 3000 | Helsingør | 830 | Butik |
| Slangerupgade 48 D, ejerl. 2 | 3400 | Hillerød | 1.182 | Butik |
| Allerød Vestcenter | 3450 | Allerød | 1.626 | Andet |
| Banetorvet 3 - Ejl. Nr. 2 | 3450 | Allerød | 1.404 | Andet |
| Zahrtmannsvej 78 | 3700 | Rønne | 928 | Butik |
| Åkirkebyvej 50 | 3700 | Rønne | 5.000 | Butik |
| Aakirkebyvej 58-60 | 3700 | Rønne | 723 | Butik |
| Jernbanegade 8 | 3720 | Aakirkeby | - | Butik |
| Torvet 1 | 3720 | Aakirkeby | 2.290 | Butik |
| Algade 13, Roskilde htl Prindsen | 4000 | Roskilde | 5.938 | Andet |
| Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B Ejl. | 4000 | Roskilde | 1.044 | Butik |
| Møllehusene 1-3, Roskilde Ejl. | 4000 | Roskilde | 462 | Bolig |
| Ro's Have 11 | 4000 | Roskilde | 3.011 | Butik |
| Ro's Have 13 | 4000 | Roskilde | 160 | Butik |
| Ro's Have 14 og 16 | 4000 | Roskilde | 1.100 | Butik |
| Ro's Have 8, 10, 12, 18 | 4000 | Roskilde | 1.100 | Butik |
| Nørregade 21 | 4100 | Ringsted | 632 | Butik |
| Nørregade 27 A Ejl. | 4100 | Ringsted | 344 | Butik |
| Nørregade 31-33 | 4100 | Ringsted | 410 | Butik |
| Ringsted Centret | 4100 | Ringsted | 9.476 | Butik |
| Sct. Bendtsgade 10 | 4100 | Ringsted | 1.425 | Bolig |
| Frederiksgade 1 | 4200 | Slagelse | 130 | Butik |
| Løvegade 6 | 4200 | Slagelse | 908 | Bolig |

Noter

| Ejendom | Postnr. | By | Areal m2. | Ejd.-type |
|-------------------------------------|---------|------------|-----------|-----------|
| Schweizerpladsen 1 A | 4200 | Slagelse | 977 | Kontor |
| Schweizerpladsen 1B, - Ejl. 1 | 4200 | Slagelse | 419 | Butik |
| Schweizerpladsen 1B, 2.tv. - Ejl. 6 | 4200 | Slagelse | 819 | Bolig |
| Schweizerpladsen 3 | 4200 | Slagelse | 175 | Bolig |
| Schweizerpladsen 5, Ejl. | 4200 | Slagelse | 540 | Butik |
| L.C. Worsøesvej 2 | 4300 | Holbæk | 3.063 | Butik |
| Dyssegårdscentret | 4700 | Næstved | 2.391 | Butik |
| Hotel Vinhuset | 4700 | Næstved | 3.400 | Andet |
| Toldbuen 6, 4700 Næstved | 4700 | Næstved | 1.950 | Kontor |
| Vadestedet 6 | 4700 | Næstved | 460 | Kontor |
| Dannebrogsgade 2 | 5000 | Odense C | 37.861 | Kontor |
| Svendborgvej 275 | 5260 | Odense S | 2.000 | Butik |
| Møllergade 1 | 5700 | Svendborg | 1.051 | Butik |
| Møllergade 79 | 5700 | Svendborg | 431 | Bolig |
| Stines Gård | 5700 | Svendborg | 1.527 | Butik |
| Vilhelmskildevej 1 C | 5700 | Svendborg | 2.573 | Kontor |
| Albuen 19 | 6000 | Kolding | 3.062 | Butik |
| Birkemose Allé 23-35 | 6000 | Kolding | 6.522 | Kontor |
| Birkemosevej 9 | 6000 | Kolding | 743 | Kontor |
| Helligkorsgade 1, Naverstræde 3 | 6000 | Kolding | 1.304 | Butik |
| Jernbanegade 33-35 | 6000 | Kolding | 2.590 | Bolig |
| Kolding Midtpunkt (før Cityarkaden) | 6000 | Kolding | 7.587 | Butik |
| Låsbybanke 4-6, Adelgade 16 | 6000 | Kolding | 1.997 | Kontor |
| Fuglsang Allé 4 | 7000 | Fredericia | 1.000 | Butik |
| Dæmningen 34 | 7100 | Vejle | 3.993 | Kontor |
| Sjællandsgade 12,16,18 | 7100 | Vejle | 10.817 | Butik |
| Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2 | 7400 | Herning | 1.917 | Butik |
| Silkeborgvej 102 | 7400 | Herning | 4.841 | Butik |
| Østergade 30 / Søndergade 2B | 7600 | Struer | 978 | Kontor |
| Axel Kiers Vej 13 | 8270 | Højbjerg | 9.188 | L&P |
| Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1 | 8900 | Randers | 907 | Butik |
| Center Syd | 9200 | Aalborg SV | 2.887 | Butik |
| I alt | | | 270.360 | |
| Sverige | | | | |
| Finnslätten 2 | 72136 | Västerås | 5.945 | Kontor |
| Fläkten 11 | 35241 | Växjö | 13.500 | Kontor |
| Galgen 3 | 58273 | Linköping | 4.080 | Butik |
| Glasblåsaren 7 | 58273 | Linköping | 10.759 | Kontor |
| Kopparn 10 | 60223 | Norrköping | 6.825 | Butik |
| Magnetjärnet 6 | 58278 | Linköping | 2.268 | Kontor |
| I alt Sverige | | | 43.377 | |

Noter

| Ejendom | Postnr. | By | Areal m2. | Ejd.-type |
|--|---------|----------|-----------|-----------|
| Tyskland | | | | |
| Vogteistrasse 3, 5, 7 | 21079 | Hamburg | 1.089 | Bolig |
| In de Krümm 36 | 21147 | Hamburg | 1.819 | Bolig |
| Apothekenstrasse 5-7 | 21335 | Lüneburg | 1.488 | Bolig |
| Grapengiessarstasse 2 | 21335 | Lüneburg | 1.841 | Butik |
| Grapengiesserstrasse 16 | 21335 | Lüneburg | 1.235 | Kontor |
| Am Sande 12 | 21335 | Lüneburg | 1.195 | Bolig |
| Dithmarshcerstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79 | 22049 | Hamburg | 4.229 | Bolig |
| I alt Tyskland | | | 12.896 | |
| I alt koncernen | | | 326.633 | |

PROJEKTPORTEFØLJEN I NORDICOM UDVIKLING PR. 30. JUNI 2008

Nordicom har i øjeblikket ca. 30 større og mindre projekter under udvikling i en meget diversificeret og attraktiv projektportefølje. De færdige projekter rummer et etageareal på ca. 500.000 m²., som er vurderet til en samlet færdigværdi på ca. 11 mia. kr. Ud af de 500.000 m². er der pr. 30. juni 2008 igangsat byggeri af 23.700 m². Herudover forventes der inden for ca. 6 måneder igangsat yderligere byggeri af ca. 33.000 m². I de kommende år forventes aktivitetsniveauet nogenlunde uændret således at der afleveres projekter for ca. 25.000-30.000 m². pr. år.

Ultimo andet kvartal er der i alt investeret 2.431,9 mio. kr. i henholdsvis investeringsejendomme under udvikling og projektbeholdninger. Ud af de igangværende projekter er ca. 600 mio. kr. investeret i igangværende byggerier, ca. 1.800 mio. kr. er investeret i bygninger, som skal videreudvikles, og 225 mio. kr. er investeret i jord.

Til finansiering af de projektejendomme, hvor der ikke er igangsat byggeri, er der optaget lån på ca. 1 mia. kr., hvoraf de 675 mio. kr. er langfristet realkreditgæld. Den aktuelle årlige leje i de projektejendomme, hvor der ikke er igangsat byggeri udgør 65 mio. kr. Lejeværdien af tomme lokaler i projektejendomme udgør ca. 10 mio. kr., og kan søges udlejet, såfremt udviklingsmulighederne forringes eller forsinkes.

Beskrivelsen af de enkelte projekter herunder, er opdelt efter forventet igangsætning af byggeri:

Noter

IGANGVÆRENDE BYGGERIER

Nordicom er i øjeblikket i gang med byggerier i 6 forskellige projekter med et samlet bygningsareal på knap 32.000 m²., og i gang med modningsarbejder på et ca. 75.000 m². stort grundareal, som skal udstykkes i parceller. De igangværende byggerier har en forventet færdigværdi på ca. 835 mio. kr. , og er fordelt med ca. 70% på boliger, ca. 14% på kontorer og ca. 16% butikker.

| | Lokalplan godkendt | Eksisterende bygnings areal (m ²) | Aktuel udlejning | Projekt areal i alt (m ²) | Heraf afleveret (m ²) | Reste-rende areal (m ²) | Byggeri igangsat (m ²) | Bolig (m ²) | Butik (m ²) | Kontor (m ²) | Andet (m ²) | udlejet/ solgt (m ²) |
|-----------------------------|--------------------|---|------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Lindholm, København | Ja | - | | 14.600 | 3.600 | 11.000 | 11.000 | 11.000 | - | - | - | 2.600 |
| RO's Have, Roskilde | Ja | - | | 16.000 | 11.365 | 4.635 | - | - | 3.000 | 1.635 | - | 1635 |
| Gedebjergparken, Næstved, | Ja | - | | <i>Jordareal på 75.000 m². samt eget byggeri på ca. 2.400 m².</i> | | | - | - | - | - | - | - |
| Næstved Havn, Næstved | Ja | 15.000 | ja | 44.000 | - | 44.000 | 4.500 | - | 9.900 | 30.900 | 3.200 | 11.100 |
| Eidelstedter Brook, Hamburg | Ja | - | | 4.900 | - | 4.900 | 4.900 | 4900 | - | - | - | - |
| Middelfartvej 1, Odense | Ja | - | | 3.300 | - | 3.300 | 3.300 | 3.300 | - | - | - | - |
| Olgas Have, Ballerup, | Ja | - | | 11.400 | 11.400 | - | - | - | - | - | - | - |
| I alt | | 15.000 | | 94.200 | 26.365 | 67.835 | 23.700 | 19.200 | 12.900 | 32.535 | 3.200 | 15.335 |

Lindholm, København

Lindholm er ø nummer to i Nordicoms kanalbys projekt. Byggeriet rummer et samlet areal på 14.600 m². og indeholder 144 boliger som færdiggøres successivt i løbet af 2008. Ca. 25% af boligerne er afleveret i første halvår, og de øvrige forventes afleveret i andet halvår. 64 af boligerne er solgt, mens de øvrige 80 boliger vil blive udlejet i andet halvår. Projektet har en samlet færdigværdi på ca. 500 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------|-----------|-------------------------------|------------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggeri i gang | Nybyggeri | Areal 11.000 m ² . | Færdigværdi ca. 375 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------|-----------|-------------------------------|------------------------------|--------------|-----------|----------|

Noter

Ro's Have, Roskilde

Ro's Have i Roskilde rummer et samlet projektareal på ca. 16.000 m²., men en samlet projektværdi på ca. 300 mio. kr. Ca. 2/3 af projektet er færdigopført og afleveret, heraf første etape med 5.794 m² i 2007, og anden etape med 5.571 m² i juni 2008. Tredje etape som består af et fuldt udlejet kontordomicil på 1.570 m², forventes igangsat i andet halvår af 2008. Fjerde etape som rummer ca. 3.000 m² butik forventes igangsat ultimo 2008 eller primo 2009.

| | | | | | | |
|----------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------|------------|-----------|
| Byggeri i gang | Etapevis opførelse | Areal 5.571 m ² . | Færdigværdi ca. 120 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 25% | Butik 75% |
|----------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------|------------|-----------|

Gedebjergparken, Næstved

Nordicom er ejer af et større grundstykke i Næstved, hvor det er hensigten at der skal ske en opdeling i ca. 60 parceller til enfamiliehuse som sættes til salg i august og i 3 storparceller. To storparceller vil blive søgt frasolgt til andre udviklere, mens den sidste storparcel skal anvendes til opførelse af 24 rækkehuse inden for Nordicoms ZEB koncept. Inden for ZEB er det målet at Nordicom skal være med i front omkring udvikling, byggeri og salg af miljørigtige boliger i et og to plan. Her har vi i første omgang fokuseret på super-lavenergiboliger, eller såkaldte Passivhuse med et meget lavt energiforbrug, samt ikke mindst et varmekoncept på kun 10-20 % af en normal ny boligs forbrug. Tanken er endvidere at ZEB's koncepter gradvist skal udvikles i mere og mere miljørigtig retning, og næste tiltag som vi allerede er begyndt at indarbejde i projekterne, er brug af allergi- og afgangsfrie byggematerialer, som skal sikre et godt indeklima. På sigt er det desuden hensigten, at de erfaringer som gøres med ZEB på rækkehusområdet skal søges implementeret i etagebyggeri af boliger såvel som i kontorbyggeri og byggeri af butikker. ZEB tager i dag udgangspunkt i PREFAB konceptet, hvor produktionen af boligerne tilrettelægges i rumstore super-lavenergi enheder. Nordicom forventer at opstille de første 10 rækkehuse under ZEB konceptet i første halvår af 2009. I øjeblikket pågår der arbejde med modning af arealerne.

| | | | | | | |
|----------------|------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-----------|----------|
| Modning i gang | Udstykning | Areal 2.400 m ² . | Færdigværdi ca. 110 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------|------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-----------|----------|

Næstved Havn

Projektet i Næstved Havn består af en række forskellige ejendomme med et samlet bygningsareal på ca. 15.000 m²., der drives som almindelige udlejningsejendomme. Lokalplanen giver mulighed for at udvikle en række nye bygninger inden for kontor- og butiksegmentet, som i noget omfang kræver nedrivning af eksisterende bygninger. Byggeriet af et nyt fuldt udlejet hovedsæde til Maxbank er i fuld gang. Bygningen har et areal på ca. 4.500 m²., en forventet færdigværdi på knap 100 mio. kr., og forventes færdig ultimo 2008. Det er forventningen at der i andet halvår igangsættes byggeri af en ny Føtex på 3.700 m². som er fuldt udlejet og et nyt biografcenter på 2.400 m²., som ligeledes er fuldt udlejet. Disse to

Noter

bygninger forventes at få en færdigværdi på ca. 130 mio. kr. I de øvrige eksisterende ejendomme, hvor der ikke er igangsat byggeri, er lokalerne udlejet, men indeholder også en fremtidig mulighed for at opføre ca. 33.500 m². til butiks- og kontorformål. Den samlede forventede færdigværdi for hele projektet udgør ca. 800 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------|-------------|----------|
| Byggeri i gang | Etapevis opførelse | Areal 4.500 m ² . | Færdigværdi ca. 100 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 100% | Butik 0% |
|----------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------|-------------|----------|

Eidelstedter Brook, Hamburg

Nordicoms første udviklingsprojekt i Tyskland er et boligbyggeri i Hamborg med et samlet areal på 4.900 m². Byggeriet der er i fuld gang, kommer til at indeholde 49 boliger til udlejning, som forventes at blive færdige i starten af 2009. Projektet er udviklet med henblik på udlejning, men boligerne vil også på et senere tidspunkt kunne sælges individuelt som ejerlejligheder.

| | | | | | | |
|----------------|-------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggeri i gang | Nyopførelse | Areal 4.900 m ² . | Færdigværdi ca. 65 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------|-------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|

Middelfartvej, Odense

Igangværende byggeri af 40 boliger til udlejning i centrum af Odense som forventes færdige i 2008. Byggeriet er den sidste del af et større projekt som også omhandlede butikker og et fitnesscenter, som blev afsluttet i 2007. Forventet færdigværdi udgør 65 mio. kr. Projektet er udviklet med henblik på udlejning, men boligerne vil også på et senere tidspunkt kunne sælges individuelt som ejerlejligheder. Projektet forventes færdigt ultimo 2008.

| | | | | | | |
|----------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggeri i gang | Etapevis opførelse | Areal 3.300 m ² . | Færdigværdi ca. 65 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|

Olgas Have, Ballerup

Nordicom vandt i 2005 den af Ballerup Kommune udskrevne konkurrence om udviklingen af Ballerup Idrætsby, med hotel, rækkehuse og lejligheder med et samlet areal på 11.400 m². Projektet er nu færdigbygget, og alle arealer er på nær fire boliger solgt og ibrugtaget. De sidste 4 boliger vil blive udlejet i andet halvår af 2008

| | | | | | | |
|-------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggeri afsluttet | Etapevis opførelse | Areal 0 m ² . | Færdigværdi ca. 0 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|-------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|--------------|-----------|----------|

Noter

BYGGERIER SOM FORVENTES IGANGSAT I ANDET HALVÅR AF 2008 ELLER I FØRSTE KVARTAL AF 2009

I løbet af andet halvår og starten af 2009 planlægger Nordicom i øjeblikket at igangsætte byggeri i 12 forskellige sager, med et samlet bygningsareal på knap 33.000 m²., og en forventet færdigværdi på ca. 735 mio. kr. Heraf er ca. 10% boliger, 25% kontorer og 65% butikker. Fire af disse sager er beskrevet i foregående afsnit, mens de øvrige otte beskrives herunder.

| | Lokalplan godkendt | Eksisterende bygnings areal | Aktuel udlejning | Projekt i alt (m2) | Heraf afleveret (m2) | Reste-rende areal (m2) | I gang-sætning af byggeri (m2) | Bolig (m2) | Butik (m2) | Kontor (m2) | Andet (m2) | projekt areal udlejet/solgt (m2) |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|------------|------------|-------------|------------|----------------------------------|
| Kroken, Norrköping | Ja | 22.000 | ja | 10.000 | - | 10.000 | 1.000 | - | - | 10.000 | - | - |
| Stagehøjvej Trevira, Silkeborg | Ja | | | 3.100 | - | 3.100 | 3.100 | - | - | 3.100 | - | 3.100 |
| Hammershøj Længehus, Helsingør | Ja | 2.300 | nej | 12.500 | 10.200 | 2.300 | 2.300 | 2.300 | - | - | - | - |
| Tåstrup Bycenter, Tåstrup | Ja | | | 7.000 | - | 7.000 | 7.000 | - | 7.000 | - | - | 4.400 |
| Ejlersvej 73-77, Næstved | 2008 | 3.100 | nej | 3.100 | - | 3.100 | 3.100 | 200 | 1.000 | 1.000 | 900 | - |
| Slagelse Storcenter, Slagelse | Ja | | | 34.700 | - | 34.700 | 3.000 | - | 31.100 | 3.600 | - | - |
| Lippelstrasse, Hamburg | Ja | 8.100 | ja | 8.100 | - | 8.100 | 1.000 | - | 8.100 | - | - | - |
| Svendborg Havn, Svendborg | 2008 | | | 3.300 | - | 3.300 | 3.300 | 2.300 | 1.000 | - | - | 900 |
| I alt | | 35.500 | | 81.800 | 10.200 | 71.600 | 23.800 | 4.800 | 48.200 | 17.700 | 900 | 8.400 |

Kroken, Norrköping

I sidste halvdel af 2007 erhvervede Nordicom ejendommen Kroken, som ligger centralt i Norrköping, i et herligt gammelt industri kvarter med umiddelbar forbindelse til kanalen, Motala Ström. Bygningerne der er opført 1909-45 blev oprindeligt benyttet til ølproduktion, men er gennem de seneste 20 år, gradvist blevet konverteret til en mere nutidig anvendelse og huser i dag bl.a. kommunens restaurations-skole, museum og fitnesscenter. Det er Nordicoms plan at videreudvikle ejendomme til kontorer og butikker med en høj bygningsmæssig standard og et nutidigt udtryk. Ejendommen er i dag udlejet, og udviklingen kommer derfor til at ske gradvist over en længere periode, og i samarbejde med de eksisterende lejere. Nordicom arbejder desuden på et nyt myndighedsgrundlag, som skal give mulighed for at opfører en ny bygning ved siden af de eksisterende med et etageareal på omkring 10.000 m².

| | | | | | | |
|----------------------------|------------|------------------|------------------------------|------------|------------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Renovering | Areal 22.000 m2. | Færdigværdi ca. 200 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 80% | Butik 20% |
|----------------------------|------------|------------------|------------------------------|------------|------------|-----------|

Noter

Stagehøjvej, Silkeborg

På Stagehøjvej i Silkeborg skal der opføres et nyt domicil til virksomheden Trevira, med et samlet areal på 3.120 m². Byggeriet der forventes igangsat i tredje kvartal, kommer til at rumme administration, udviklingsafdeling og lager. Den forventede færdigværdi udgør ca. 70 mio. kr. Projektet er fuldt udlejet.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|-------------|----------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Nybyggeri | Areal 3.100 m ² . | Færdigværdi ca. 70 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 100% | Butik 0% |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|-------------|----------|

Hammershøj Længehus, Helsingør

Boligprojekt med oprindeligt 139 lejligheder til nyopførelse og ombygning. Ultimo 2007 var der solgt og afleveret 77 lejligheder. I første halvår af 2008 er den del af ejendommen frasolgt som skal bruges til opførelse af 29 almene boliger, og endvidere er den del af ejendommen som indeholder 20 udlejningsboliger solgt. Den tilbageværende del af projektet består herefter af en bygning på 2.300 m²., som det er planen at nyindrette til 13 boliger til udlejning. Projektet afventer i øjeblikket kommunens sagsbehandling. Det er forventningen at renoveringen kan påbegyndes ultimo 2008. Forventet færdigværdi ca. 30 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Renovering | Areal 2.300 m ² . | Færdigværdi ca. 30 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|

Taastrup Bycenter

Projekt til opførelse af et nyt butikscenter i Taastrup Bymidte med et samlet areal på ca. 7.000 m². Foruden to dagligvarebutikker på 3.000 m² og 800 m² kommer det nye butikscenter til at indeholde en række udvalgsvarerforretninger og et attraktivt cafémiljø. Beliggenheden ved starten af Taastrup Hovedgade og i forbindelse med stationspladsen, sikrer centret optimal synlighed og kundestrøm med nem adgang for de handlende. Byggeriet forventes at kunne igangsættes i 2008/2009. Forventet færdigværdi ca. 175 mio. kr. Projektet er 65% udlejet.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Nybyggeri | Areal 7.000 m ² . | Færdigværdi ca. 175 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 0% | Butik 100% |
|----------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------|

Ejlersvej, Næstved

Eksisterende bygninger som har været anvendt til kontor, butik og udstilling med et areal på 3.100 m². Det er hensigten at ændre anvendelse for bygningerne, renovere og bygge til.

Noter

Rammerne for bygningernes anvendelse forhandles i øjeblikket med kommunen. Renovering og udlejning forventes at kunne påbegyndes i første kvartal af 2009. Forventet færdigværdi udgør ca. 50 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Renovering | Areal 3.100 m ² . | Færdigværdi ca. 50 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 50% | Butik 50% |
|----------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------|------------|------------|-----------|

Slagelse Storcenter

Ved Kina- og Japanvej i Slagelse er Nordicom ejer af et jordstykke, som rummer mulighed for at opføre ca. 35.000 m² storsalgs butikcenter. I første halvår af 2008 har der været arbejdet på at udnytte en meget stor del af grunden til byggevarermarked, men denne plan er nu opgivet. I stedet er det planen at udvikle området i etaper af 2-4.000 m² med henblik på butiksenheder i størrelsen fra 600 – 1.500 m². I fuldt udbygget stand, forventes der plads til 20-25 storbutikker. Byggeri af første etape forventes at kunne igangsættes ultimo 2008 eller primo 2009. Samlet forventet færdigværdi udgør ca. 500 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Etapevis opførelse | Areal 34.700 m ² . | Færdigværdi ca. 500 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 0% | Butik 100% |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------|

Lippelstrasse, Hamburg

Nordicoms har i første halvår af 2008 erhvervet en markant kontorejendom i 15 etager beliggende i havnen i Hamborg. Bygningen der er opført i midten af 70'erne, er en af de højeste i området og har en fantastisk udsigt over havn og by. Det er Nordicoms plan at gennemføre en etapevis renovering af ejendommen til en høj bygningsmæssig standard og et nutidigt udtryk. Ejendommen er i dag udlejet, og renoveringen vil derfor ske i samarbejde med de eksisterende lejere. Foruden de nuværende bebyggede arealer, arbejdes der på at skabe mulighed for at bygge nyt.

| | | | | | | |
|----------------------------|------------|------------------------------|------------------------------|------------|-------------|----------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Renovering | Areal 8.100 m ² . | Færdigværdi ca. 150 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 100% | Butik 0% |
|----------------------------|------------|------------------------------|------------------------------|------------|-------------|----------|

Svendborg Havn

Jordareal i havnen i Svendborg, hvor der forventes at kunne opføres en butik til Fakta og 15 boliger. Købet af ejendommen er betinget af vedtagelsen af en ny lokalplan. Byggeriet forventes tidligst at kunne igangsættes ultimo 2008 eller primo 2009. Rammelokalplanen for området giver tilladelse til en dagligvarebutik på op til 1.000 m² samt kontor, boliger eller andre butikker op til 2.300 m². I alt en bebyggelse på 3.300 m². Forventet færdigværdi udgør ca. 60 mio. kr. Projektets erhvervsdel er udlejet

Noter

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2008 | Nybyggeri | Areal 3.300 m ² . | Færdigværdi ca. 60 mio. kr. | Boliger 65% | Kontor 0% | Butik 35% |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------|-----------|

BYGGERIER SOM TIDLIGST FORVENTES AT KUNNE IGANGSÆTTES I 2009

Nordicom arbejder i øjeblikket på 10 forskellige projekter med et samlet muligt areal på 94.000 m²., hvor det er forventningen at der tidligst vil kunne igangsættes byggeri i 2009. For de fleste af projekterne er det en forudsætning at der sker hel eller delvis udlejning inden der kan igangsættes byggeri. Der forventes på nuværende tidspunkt et niveau for igangsætning af nyt byggeri på 25-35.000 m². i 2009.

| | Lokalplan godkendt | Eksisterende bygnings areal | Aktuel udlejning | Projekt areal i alt (m ²) | Heraf afleveret (m ²) | Restende areal (m ²) | I gang-sætning af byggeri (m ²) | Bolig (m ²) | Butik (m ²) | Kontor (m ²) | Andet (m ²) | udlejet/solgt (m ²) |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Schweizerakaden, Slagelse | 2009 | | | 9.300 | - | 9.300 | 9.300 | - | 3.900 | 5.400 | - | - |
| Amager Strandvej, København | 2008 | 19.000 | ja | 55.000 | - | 55.000 | 4.300 | 44.600 | 2.000 | 8.400 | - | - |
| Helsingør Stationspladsen, Helsingør | 2008 | | | 7.500 | - | 7.500 | 7.500 | - | 5.500 | 1.500 | 500 | - |
| Sunshine House, Kolding | 2009 | | | 1.320 | - | 1.320 | 1.320 | 1.320 | - | - | - | - |
| Regulatorn, Norrköping | Ja | | ja | 5.000 | - | 5.000 | - | - | - | - | 5.000 | - |
| Randlevej, Odder | 2008 | | | Jordareal som udstykes i parceller | | | | - | - | - | - | - |
| Astersvej, Rønne | Ja | | | 400 | - | 400 | - | 400 | - | - | - | - |
| Skråningshusene, Snekkersten | Ja | | | 1.300 | - | 1.300 | - | 1.300 | - | - | - | - |
| Laguneparken, Næstved | Ja | | | 7.600 | - | 7.600 | - | 7.600 | - | - | - | - |
| Kongensgade 67 m.fl., Odense | Ja | | | 5.800 | - | 5.800 | 5.800 | 4.000 | 1.800 | | | |
| | | 19.000 | | 93.220 | 0 | 93.220 | 28.220 | 59.220 | 13.200 | 15.300 | 5.500 | 0 |

Schweizerarkaden, Slagelse

Projektet ved Schweizerarkaden i Slagelse var oprindeligt tænkt med butikker i stueetagen og boliger på etagerne ovenover, men pga. afmatningen på boligområdet, er projektet blevet omprojekteret i første halvår af 2008. Det er nu hensigten at kombinere butikkerne i stueetagen med kontorer på de øvrige etager. Det er forventningen af det samlede projekt vil komme til at indeholde et areal på ca. 9.300 m². Byggeri forventes tidligst at kunne igangsættes i 2009. Den samlede forventede færdigværdi udgør ca. 200 mio. kr.

Noter

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|-----------------|------------------------------|------------|------------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | Nybyggeri | Areal 9.300 m2. | Færdigværdi ca. 200 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 50% | Butik 50% |
|----------------------------|-----------|-----------------|------------------------------|------------|------------|-----------|

Amager Strandvej, København

I projektområdet overfor Smager Strandpark mellem Øresundsvej, Krimsvej og Amager Strandvej, har Københavns kommune principgodkendt den nye lokalplan for området, som herefter er sendt ud i høring. Der er tale om et samlet projektområde der i sin fulde udbygning kommer til at indeholde ca. 160.000 m². med boliger, kontorer butikker samt kultur- og uddannelsesinstitutioner. Bygningerne i det nye område bliver en blanding af nyt og gammelt og kommer til at rumme såvel rækkehuse i 2 plan som højhuse i op til ca. 20 etager. Variation og kvalitet i rummene mellem husene har været et af de bærende elementer ved udviklingen af den nye bydel. Nordicoms ejendomme i området har et eksisterende bygningsareal på knap 19.000 m² ., som er udlejet. Den nye lokalplan giver mulighed for at Nordicom kan opføre et etageareal på ca. 55.000 m² ., ved en kombination af renovering af de eksisterende bygninger og nyopførelse. Nordicoms projekt der udvikles i etaper, kommer til at rumme både boliger, kontorer og butikker. Første etape som forventes at kunne igangsættes i midten af 2009, består af ca. 40 rækkehuse i Nordicoms ZEB koncept. Husene der er præfabrikerede, uden ekstern varmforsyning og med en indeklimamærkning, bliver i to plan på ca. 110 m²., med tagterasse, udsigt over vandet og 50 meter til stranden.

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|-------------|------------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | Etapevis opførelse | Areal 55.000 m2. | Færdigværdi ca. 1.600 mio. kr. | Boliger 80% | Kontor 10% | Butik 10% |
|----------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|-------------|------------|-----------|

Stationspladsen, Helsingør

Det er stationen, afslutningen på gågaden, og ringvejen som skaber de fysiske rammerne omkring et nyt bycenter på ca. 7.500 m² i Helsingør. Som en del af projektet er der planlagt at skulle ske betydelige ændringer af infrastrukturen i bymidten, og projektet afventer i øjeblikket beslutning om dennes udformning. Byggeriet forventes tidligst at kunne igangsættes i 2009. Forventet færdigværdi ca. 150 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|-----------------|------------------------------|------------|------------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | Nybyggeri | Areal 7.500 m2. | Færdigværdi ca. 150 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 30% | Butik 70% |
|----------------------------|-----------|-----------------|------------------------------|------------|------------|-----------|

Noter

Sunshine House, Kolding

I første halvår har Nordicom indledt samarbejde med Teknologisk Institut og Videnscenter for Industrielt Byggeri om udviklingen af næste generation af dansk designede præfabrikerede lavenergirækkehuse. Projektet indeholder 12 rækkehuse, som opføres i nærheden af Kolding og forventes at stå færdige forud for Klimatopmødet i København ultimo 2009. Konceptet, der er funderet på dansk design og tilpasset tredimensionelle bygnings-moduler, produceres under kontrollerede forhold i opvarmede haller. Bygningsmodulerne har en færdiggørelsesgrad på minimum 80 %, når de forlader fabrikken. Husene udføres som superlavenergihuse efter den såkaldte Passivhus-standard, der har den store fordel, at varmeudgiften reduceres med 80-90 % grundet den effektive isolering af boligen. Indeklimaet forbedres også gennem en effektiv, elektronisk styret ventilation af boligen. Den erfaring og viden som opsamles via samarbejdet gøres tilgængelige for alle bl.a. via planlagte workshops.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | Nybyggeri | Areal 1.320 m ² . | Færdigværdi ca. 20 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|

Regulatorn, Norrköping

Ultimo 2007 erhvervede Nordicom ejendommen Regulatorn 3 i Himmelstalund i Norrköping – som er beliggende i et industriområde med lager- og logistikejendomme i direkte forbindelse med en ny planlagt afkørsel fra motorvejen. Ud over de eksisterende bygninger på ejendommen, er der et tilhørende tomt grundstykke, hvor der er mulighed for at udvikle en ny ejendom til logistik formål. Nordicom arbejder på at finde brugere til denne projektmulighed, og planlægger at igangsætte byggeri, når brugeren er på plads.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | Nybyggeri | Areal 5.000 m ² . | Færdigværdi ca. 60 mio. kr. | Boliger 0% | Logistik 100% | Butik 0% |
|----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|----------|

Randlevvej, Odder

I Odder er Nordicom ejer af et jordareal med en naturskøn beliggenhed tæt på centrum. Der pågår arbejde med at ændre områdets status fra land til byzone, og når plangrundlaget er på plads, er det hensigten at byggemodne området, og sælge de ca. 90 parcelhusgrunde som området forventes at kunne rumme. Det er forventningen at ændringen af plangrundlaget vil blive godkendt primo 2009. Den samlede forventede færdigværdi for projektet udgør ca. 90 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------------------|------------|--|-----------------------------|-----------|-----------|----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | Udstykning | | Færdigværdi ca. 90 mio. kr. | Jord 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------------------|------------|--|-----------------------------|-----------|-----------|----------|

Noter

Astersvej, Rønde

Et mindre grundstykke på 1.000 m², til opførelse af 4 rækkehuse inden for Nordicoms ZEB koncept. Igangsætning af byggeriet afventer resultatet af prøveopsætningen af tilsvarende huse i projektet i Gedebjergparken.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | ZEB | Areal 400 m ² . | Færdigværdi ca. 8 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|--------------|-----------|----------|

Skråningshusene, Snekkersten

Et jordareal i et eksisterende boligområde med mulighed for at opføre 10 rækkehuse i to plan med et samlet areal på 1.300 m². Husene kan produceres inden for Nordicoms ZEB koncept. Igangsætning afventer resultatet af prøveopsætningen af tilsvarende huse i projektet i Gedebjergparken

| | | | | | | |
|----------------------------|-----|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | ZEB | Areal 1.300 m ² . | Færdigværdi ca. 30 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------------------|-----|------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|

Lagunaparken, Næstvej

På et kuperet grundareal, skrånende ned mod Susåen i Næstved, er Nordicom ejer af et stykke jord, hvor der kan opføres 70 rækkehuse i to etager, med et samlet areal på 7.600 m². Husene kan produceres inden for Nordicoms ZEB koncept. Igangsætning afventer resultatet af prøveopsætningen af tilsvarende huse i projektet i Gedebjergparken.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----|------------------------------|------------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | ZEB | Areal 7.600 m ² . | Færdigværdi ca. 150 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------------------|-----|------------------------------|------------------------------|--------------|-----------|----------|

Kongensgade 67 m.fl., Odense

Projekt til opførelse af en ny bygning på Kongensgade i Odense (gågaden) med butikker i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Herudover renoveres en ældre bygning med beliggenhed ud mod Vindegade, som kan bruges til detailhandel, kontor og bolig. Arbejdet omfatter dels nybyggeri og dels ombygning/renovering. Forventet færdigværdi 150 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2009 | Nybyggeri | Areal 5.800 m ² . | Færdigværdi ca. 150 mio. kr. | Boliger 80% | Kontor 0% | Butik 20% |
|----------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|-------------|-----------|-----------|

Noter

BYGGERIER SOM TIDLIGST FORVENTES AT KUNNE IGANGSÆTTES I 2010

| | Lokalplan godkendt | Eksisterende bygnings areal | Aktuel udlejning | Projekt areal i alt (m ²) | Heraf afleveret (m ²) | Resterende areal (m ²) | I gang-sætning af byggeri (m ²) | Bolig (m ²) | Butik (m ²) | Kontor (m ²) | Andet (m ²) | udlejet/solgt (m ²) |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Enghave Brygge, København | 2009 | 10.000 | ja | 70.000 | - | 70.000 | 15.000 | 60.000 | - | 10.000 | - | - |
| Ved Stigbordene, København | 2009 | 15.000 | ja | 55.600 | - | 55.600 | 10.000 | 36.200 | 2.000 | 17.400 | - | - |
| Loftbrovej, COOP Ålborg | 2009 | 13.000 | ja | 24.000 | - | 24.000 | - | - | 24.000 | - | - | - |
| Herlev Hovedgade 17, Herlev | 2010 | 45.000 | ja | 50.800 | - | 50.800 | - | - | 44.400 | 3.100 | 3.300 | 5.000 |
| Kejlstrupvej 84, 8600 Silkeborg | 2010 | 55.000 | ja | 49.700 | - | 49.700 | - | - | 49.700 | - | - | - |
| | | 138.000 | | 250.100 | 0 | 250.100 | 25.000 | 96.200 | 120.100 | 30.500 | 3.300 | 5.000 |

Enghave Brygge, København

Mellem Tømmergraven og Frederiksholmsløbet i Københavns Havn er Nordicom en af drivkræfterne bag udviklingen af en ny bydel med mere end 200.000 etage-m². Af det samlede areal forventes ca. 1/3 at blive til erhverv mens resten planlægges til boligformål. Bygningerne kommer til at spænde fra rækkehuse i tre etager til etageejendomme i op til 12 etager. I første halvår har planerne for den nye bydel været bearbejdet i workshops med Københavns Kommune, Københavns Havn og de forskellige grundejere, hvor der er opnået principiel enighed om hovedplanen for området. Planen søges nu integreret i den ny kommuneplan, som ventes godkendt medio 2009. Nordicoms projekt forventes at komme til at indeholde ca. 70.000 m² nybyggeri. Projektet skal opføres i etaper a ca. 15.000 m² og forventes at komme til at indeholde ca. 1/3 erhverv og 2/3 bolig. Forventet mulig byggestart i 2010.

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|------------|----------|
| Byggestart tidligst i 2010 | Etapevis opførelse | Areal 70.000 m ² . | Færdigværdi ca. 2.000 mio. kr. | Boliger 65% | Kontor 30% | Butik 5% |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|------------|----------|

Ved Stigborderne, København SV

“Ved Stigbordene” er betegnelsen for en ejendom med et bygningsareal på ca. 15.000 m²., som er lokaliseret i den sydlige del af Sluseholmen i Københavns Havn, og som kan anvendes til en videreførelse af udviklingen af Nordicoms Kanalbys-projekt, hvor de to første øer med betegnelserne Fyrholm og Lindholm (33.000 m².) allerede er udviklet. Plangrundlaget giver mulighed for at opføre nye bygninger med et samlet areal på 55.600 m² som forventes fordelt med ca. 25% til erhverv og 75% til boligformål. De eksisterende bygninger er udlejet. Byggeri vil kunne ske i etaper og forventes at kunne startes i 2010. Den samlede forventede færdigværdi udgør ca. 2.000 mio. kr.

Noter

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------|----------|
| Byggestart tidligst i 2010 | Etapevis opførelse | Areal 55.600 m ² . | Færdigværdi ca. 2.000 mio. kr. | Boliger 100% | Kontor 0% | Butik 0% |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------|----------|

Loftbrovej 17, Nørresundby

På Loftbrovej 17 i Nørresundby har Nordicom erhvervet en ejendom med et areal på ca. 13.000 m². og en meget synlig beliggenhed ved motorvejen til Frederikshavn. Ejendommen er fuldt udlejet med Kwickly og Jysk Sengetøj som de væsentligste lejere. Det er hensigten at optimere brugen af de eksisterende bygninger, samt skabe mulighed for at udbygge detailhandlen på ejendommen.

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------|
| Byggestart tidligst i 2010 | Etapevis opførelse | Areal 13.000 m ² . | Færdigværdi ca. 200 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 0% | Butik 100% |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------|

Herlev Hovedgade 17

Ejendommen der har et eksisterende areal på 45.000 m²., er beliggende i hjertet af Herlev ved afkørsel 21 på Motorring 3 og direkte ud til Frederikssundsvejen. Bygningerne er pt. udlejet til kontor-, produktions- og lagerformål. I samarbejde med Herlev Kommune har Nordicom igangsat udviklingen af et nyt plangrundlag, som skal give mulighed for at omdanne ejendommen til et butikcenter med et areal på ca. 50.000 m². Indretningen til centerformål der kræve et nyt plangrundlag vil tidligst kunne igangsættes i 2011. Den del af et fremtidigt center som kan bruges til dagligvare er udlejet, betinget af centrets etablering.

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|------------|------------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2011 | Nybyggeri | Areal 50.000 m ² . | Færdigværdi ca. 1.000 mio. kr. | Boliger 0% | Kontor 10% | Butik 90% |
|----------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|------------|------------|-----------|

Kejlstrupvej 84, Silkeborg

Ejendommen der har et grundareal på 100.000 m², ligger ud til indfaldsvejen som kommer til at forbinde den nye motorvej til Silkeborg med bymidten. Nordicom arbejder på at skabe mulighed for at udvikle en ny bydel på ejendommen, med et bygningsareal på omkring 80.000 m²., hvoraf de ca. 35.000 m². forventes at kunne anvendes til butikcenter. Ejendommens eksisterende bygninger er i dag fuldt udlejet, men fraflyttes i forbindelse med lejers udflytning af produktionen til udlandet i 2010. Byggeri forventes tidligst at kunne igangsættes i 2011, efter at lejer er fraflyttet. Projektets samlede færdigværdi udgør ca. 2.000 mio. kr.

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-----------|
| Byggestart tidligst i 2011 | Etapevis opførelse | Areal 80.000 m ² . | Færdigværdi ca. 2.000 mio. kr. | Boliger 20% | Kontor 40% | Butik 40% |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-----------|

Noter

10 Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.

| | <u>30.06.2008</u> | <u>30.06.2007</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Kostpris pr. 1. januar | 16.959 | 11.425 |
| Valutakursregulering | -2 | 0 |
| Tilgang | 2.011 | 4.528 |
| Afgang | <u>-920</u> | <u>-1.672</u> |
| Kostpris pr. 30. juni | <u>18.048</u> | <u>14.281</u> |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. januar | -8.229 | -5.420 |
| Valutakursregulering | 0 | 0 |
| Periodens afskrivninger | -1.684 | -1.280 |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang | <u>377</u> | <u>497</u> |
| Afskrivninger pr. 30. juni | <u>-9.536</u> | <u>-6.203</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni | <u>8.512</u> | <u>8.078</u> |

21. august 2008

Delårsrapport 1.-2. kvartal 2008



Noter

11 Egenkapitalopgørelse

Beløb i 1.000 kr.

| | Aktie- kapital | Reserve for valutakurs- regulering | Reserve for investe- ringsej- dommes netto- opskrivning | Reserve for opskriv- ning efter indre værdi- metode | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapi- tal tilhørende modersel- skabets aktionærer | Egenkapi- tal tilhørende minoritets- interesser | Egenkapi- tal 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 | | -2 | 46.279 | -90 | 5.922 | 0 | 52.109 | -35 | 52.074 |
| Indregning af aktiebaseret vederlæggelse | | | | | 987 | | 987 | | 987 |
| Udloddet udbytte | | | | | | -40.301 | -40.301 | | -40.301 |
| Udbytte af egne aktier | | | | | 361 | -361 | 0 | | 0 |
| Salg af egne aktier | | | | | 7.222 | | 7.222 | | 7.222 |
| Øvrige reguleringer | | | | | 12 | | 12 | | 12 |
| Egenkapitalbevægelser i 2007 i alt | 0 | -2 | 46.279 | -90 | 14.504 | -40.662 | 20.029 | -35 | 19.994 |
| Egenkapital pr. 30. juni 2007 | 312.786 | -16 | 672.170 | 11.265 | 206.295 | 0 | 1.202.500 | -52 | 1.202.448 |
| 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 | | -665 | 53.773 | -526 | 8.324 | 0 | 60.906 | 288 | 61.194 |
| Indregning af aktiebaseret vederlæggelse | | | | | 477 | | 477 | | 477 |
| Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse | | | | | -119 | | -119 | | -119 |
| Udloddet udbytte | | | | | | -41.664 | -41.664 | | -41.664 |
| Udbytte af egne aktier | | | | | 2.126 | -2.126 | 0 | | 0 |
| Køb af egne aktier | | | | | -65.300 | | -65.300 | | -65.300 |
| Egenkapitalbevægelser i 2008 i alt | 0 | -665 | 53.773 | -526 | -54.492 | -43.790 | -45.700 | 288 | -45.412 |
| Egenkapital pr. 30. juni 2008 | 312.786 | -2.067 | 807.087 | 0 | 222.271 | 0 | 1.340.077 | 751 | 1.340.828 |

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.

Udbytte

Det i 2007 udloddede udbytte på t.kr. 40.662 svarer til kr. 13 pr. aktie. Det i 2008 udloddede udbytte på t.kr. 43.790 svarer til kr. 14 pr. aktie.

Det er Nordicom A/S' udbyttepolitik at udbyttet som minimum skal stige med 1 kr. pr. aktie om året.

Udlodning af udbytte til Nordicom A/S' aktionærer har ingen skattemæssige konsekvenser for Nordicom A/S.

12 Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.

Aktiekapital pr. 1. januar

Aktiekapital pr. 30. juni

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

| | <u>30.06.2008</u> | <u>30.06.2007</u> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aktiekapital pr. 1. januar | <u>312.786</u> | <u>312.786</u> |
| Aktiekapital pr. 30. juni | <u>312.786</u> | <u>312.786</u> |

Noter

13 Egne aktier

| | Antal stk. | Nominel værdi | % af selskabskapital |
|---|----------------|---------------|----------------------|
| 1. januar 2007 | 67.803 | 6.780 | 2,2% |
| Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner | -40.000 | -4.000 | -1,3% |
| Solgt i perioden | 0 | 0 | 0,0% |
| Erhvervet i perioden | 0 | 0 | 0,0% |
| 30. juni 2007 | 27.803 | 2.780 | 0,9% |
| 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% |
| 30. juni 2008 | 151.861 | 15.186 | 4,9% |

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. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|---|---------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Af- og nedskrivninger | 1.617 | 1.999 | 767 | 1.042 |
| Værdiregulering investeringsejd m.v. | -73.892 | -63.818 | -42.949 | -30.383 |
| Avance ved salg af ejendomme | -15.347 | 515 | -15.347 | -128 |
| Resultat af ass. virksomheder og joint ventures | 1.571 | 89 | 1.571 | 89 |
| Resultatført aktiebaseret vederlæggelse | 477 | 987 | 239 | 494 |
| Øvrige reguleringer | 104 | -425 | -667 | 90 |
| Regulering i alt | -85.470 | -60.653 | -56.386 | -28.796 |

Noter

15 Ændring i driftskapital

| Beløb i 1.000 kr. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|--|---------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Ændring i tilgodehavender | -12.769 | -54.520 | -28.264 | -49.251 |
| Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve | 669 | 33.721 | 208 | 512 |
| Ændring i hensatte forpligtelser | -9.413 | 35.564 | 1.279 | 0 |
| Ændring i deposita | 1.663 | 2.831 | 1.737 | 2.412 |
| Ændring i anden gæld | -43.815 | -843 | -6.089 | -52.418 |
| Ændring i driftskapital i alt | -63.665 | 16.753 | -31.129 | -98.745 |

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. | år til dato 2008 | år til dato 2007 | 2. kv. 2008 | 2. kv. 2007 |
|---|---------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Ledelsen | | | | |
| Nordicoms salg af tjenesteydelser til direktionen herunder administrationshonorar for administration af én ejendom. | 20 | 20 | 10 | 10 |
| Nordicoms salg af bil til direktionen | 575 | 0 | 575 | 0 |
| Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner | 79 | 271 | 21 | 259 |

Alle transaktioner er baseret på markedsmæssige vilkår.

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