

18. nov. 2004
Q3 rapport 2004

Nordicom A/S Q3 rapport 2004

2004

- Nordicom opnåede i Q1-3 2004 et resultat før skat på 62,8 mio. kr. (Q1-3 2003 55,9 mio. kr.), som er en fremgang på 12% i forhold til 2003.
- Omsætningen i årets tre første kvartaler udgør 426,4 mio. kr. (Q1-3 2003: 311,2 mio. kr.), svarende til en fremgang på 115,2 mio. kr. (37%)
- Egenkapitalforrentningen udgør 10,9% (9,8% i Q1-3 2003).
- Resultatet for Q3 giver anledning til at fastholde vort tidligere udmeldte estimat om et årsresultat for 2004 før skat i niveau 95-105 mio. kr.

2005

- For regnskabsåret 2005 forventer Nordicom et resultat i niveau med 2004 på 95-105 mio. kr. før skat. Estimatet er baseret på et fortsat stigende aktivitetsniveau, men det er forventningen, at en del af de nye aktiviteter først bidrager med indtægter sidst på året.

18. nov. 2004
Q3 rapport 2004

Nordicom A/S, Hoved og nøgletal pr. 30/9-04

2003	Nordicom koncernen pr. 30/9-04	Q1	Q2	Q3	Q3		30/9-04	30/9-03	Var.
		2004	2004	2004	2003	Var.			
580,1	Omsætning, i alt	112,2	146,8	167,3	104,0	63,1	426,4	311,2	115,2
-40,8	Drifts- og produktionsomkostninger	-11,8	-10,1	-9,8	-10,9	1,2	-31,6	-28,9	-2,7
-383,2	Ejendommens bogførte værdi ved salg	-67,0	-99,3	-113,1	-63,2	-49,8	-279,4	-184,0	-95,4
-424,0	Driftsomkostninger, i alt	-78,8	-109,4	-122,9	-74,1	-48,6	-311,0	-212,9	-98,1
156,1	Bruttoresultat	33,4	37,5	44,4	29,9	14,5	115,3	98,3	17,1
32,1	Urealiseret værdiregulering	7,5	7,5	7,5	5,0	2,5	22,5	20,0	2,5
188,2	Resultat før kap. og finansielle poster	40,9	45,0	51,9	34,9	17,0	137,8	118,3	19,6
-38,5	Kapacitetsomkostninger	-11,1	-11,1	-12,2	-9,7	-2,5	-34,5	-26,8	-7,6
149,7	Resultat før finansielle poster	29,8	33,8	39,7	25,2	14,5	103,4	91,4	11,9
-54,5	Finansieringsomkostninger	-14,5	-13,2	-12,8	-10,4	-2,3	-40,6	-35,5	-5,1
0,0	Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
95,2	Nordicom koncernen, i alt før skat	15,3	20,6	26,9	14,8	12,2	62,8	55,9	6,9
-31,4	Skat af årets resultat	-4,6	-6,2	-8,1	-4,4	-3,6	-18,8	-16,8	-2,1
63,8	Nordicom koncernen, i alt efter skat	10,7	14,4	18,8	10,3	8,5	44,0	39,2	4,8

2003	Balance pr. 30/9-04				30/9-04	30/9-03	Var.
		Aktiver					
-	Aktiver	-	-	-			
1.620,8	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.633,2	1.652,0	1.643,5	1.643,5	1.501,8	141,7
167,3	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	167,0	144,6	131,5	131,5	167,7	-36,1
0,0	Øvr. finansielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
583,1	Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver	539,2	678,2	784,1	784,1	381,9	402,2
2.371,1	Aktiver, i alt	2.339,5	2.474,8	2.559,1	2.559,1	2.051,3	507,8
	Passiver						
557,2	Egenkapital	541,9	552,1	571,0	571,0	585,4	-14,4
141,1	Hensættelse til udskudt skat	141,1	141,1	141,1	141,1	123,9	17,2
1.076,1	Langfristet rentebærende gæld	1.169,0	1.210,0	1.217,5	1.217,5	1.019,3	198,3
21,6	Øvr. langfristet gæld	27,0	26,7	26,2	26,2	20,6	5,6
338,7	Kortfristet rentebærende gæld	328,5	409,5	475,1	475,1	196,9	278,2
236,4	Øvr. kortfristet gæld	132,0	135,3	128,2	128,2	105,2	22,9
2.371,1	Passiver, i alt	2.339,5	2.474,8	2.559,1	2.559,1	2.051,3	507,8

2003	Nøgletal for Nordicom koncernen				30/9-04	30/9-03	Var.
312.785	Selskabskapital	312.785	312.785	312.785	312.785	312.785	0
17,3	Forrentning af egenkapital, før skat	2,9	6,5	10,9	10,9	9,8	1,0
11,6	Forrentning af egenkapital, efter skat	2,0	4,6	7,6	7,6	6,9	0,7
	Soliditetsgrad i %, korrigeret aktivmasse	27	27	27	27	33	-6
27	Bruttomargin i %	30	27	27	27	32	-5
175	Børskurs, ultimo	188	185	184	184	177	7
26	Aktiekursstigning i kurspoints	40	20	7	7	40	-33
178	Indre værdi pr. aktie, ultimo	173	177	183	183	187	-5
30	Resultat pr. aktie før skat	5	11	20	20	18	2
20	Resultat pr. aktie efter skat	3	8	14	14	13	2
1,0	Kurs/ indre værdi, ultimo før skat	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	0,1

18. nov. 2004
Q3 rapport 2004

Beretning – Nordicom A/S

Driften

Nordicoms omsætning i Q1-3 udgør 426,4 mio. kr. (Q1-3 2003: 311,2 mio. kr.), svarende til en stigning på 115,2 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan primært henføres til et øget ejendomssalg i divisionerne Ejendom og Bolig.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgør 311,0 mio. kr. (Q1-3 2003: 212,9 mio. kr.) svarende til en stigning på 99,1 mio. kr., med samme forklaring som ovenfor.

Koncernens bruttoresultat Q1-3 2004 udgør 115,3 mio. kr. (Q1-3 2003: 98,3 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 17,0 mio. kr. eller 17,3%.

De afsatte urealiserede værdireguleringer (netto) på 22,5 mio. kr. (Q1-3 2003: 20,0 mio. kr.) er 2,5 mio. kr. højere end året før.

Koncernens kapacitetsomkostninger på 34,5 mio. kr. (Q1-3 2003: 26,8 mio. kr.) er øget med 7,7 mio. kr., hvilket henføres til den fortsatte udbygning af selskabets organisation, investeringer i nyt edb og omkostninger i forbindelse med en omstrukturering af Nordicoms selskaber som det var tilfældet ved aflæggelse af rapport for Q1 og Q2.

De finansielle omkostninger (netto) udgør 40,6 mio. kr. (Q1-3 2003: 35,5 mio. kr.), hvilket er en stigning på 5,1 mio. kr. eller 14,4%. Nettostigningen i renteudgifterne skyldes en øget gæld som følge af den større balance.

Nordicoms resultat før skat Q1-3 2004 udgør 62,8 mio. kr. (Q1-3 2003: 55,9 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 6,9 mio. kr., svarende til 12,3%.

Egenkapitalforrentningen er øget til 10,9% (9,8% i Q1-3 2003).

Egenkapital og balance

De samlede aktiver pr. 30.9.2004 udgør 2.559,1 mio. kr. (Q3 2003: 2.051,3 mio. kr.). I forhold til Q3 2003 er det en stigning på 507,8 mio. kr., som skyldes et højere aktivitetsniveau i både Nordicom Ejendom og i Nordicom Bolig.

Udviklingen i koncernens samlede gæld følger samme mønster. Den samlede gæld udgør 1.988,1 mio. kr. (Q3 2003: 1.465,9 mio. kr.), svarende til en stigning på 522,2 mio. kr.

Koncernens egenkapital, som ultimo Q3 udgør 571,0 mio. kr. (ult. 2003: 557,2 mio. kr.), er øget med 13,8 mio. kr. i forhold til året før. Forklaringen på egenkapitalens udvikling i 2004 fremgår af skemaet herunder:

18. nov. 2004
Q3 rapport 2004

Egenkapital pr. 31/12-2003	557,2
Resultat 1/1-30/9-2004	44,0
Udbytte vedr. regnskabsåret 2003, udbetalt i 2004	(31,3)
Udbytte fra egne aktier i 2003	1,0
Egenkapital pr. 30/9-2004	571,0

Soliditeten ultimo Q3 udgør 27% i forhold til en soliditet ultimo 2003 på 28%.

Ultimo 3. kvartal 2004 var selskabets aktier noteret til kurs 184 på Københavns Fondsbørs (Q3 2003: kurs 177), en stigning på 7 kurspoint eller 4,0% i forhold til kursen et år tidligere. Aktiernes indre værdi udgør 183 kr./aktie, og ved en børskurs på 184 svarer det til en kurs/indre værdi på lige godt 1,0.

Beholdningen af egne aktier ultimo Q3 2004 er uændret og udgør 102.008 stk. (Q2 2004: 102.008 stk.), svarende til 3,3% af selskabets aktiekapital.

Forventninger til 2004

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

Forventninger til regnskabsåret 2005

For regnskabsåret 2005 forventes et resultat før skat i niveau 95-105 mio. kr. Estimatet er baseret på et fortsat stigende aktivitetsniveau, men det er Forventningen, at en del af de nye aktiviteter først bidrager med indtægter sidst på året.

Nordicom Ejendom har en god pipeline af projekter, og potentiale til at skabe væsentlige, fremtidige værdier. Investeringsmarkedet er fortsat godt, og med den fortsat lave rente er det Nordicoms forventning, at ejendomspriserne vil være stabile eller moderat stigende i 2005.

I boligmarkedet har priserne fortsat den positive udvikling i 2004, og Nordicom Bolig forventer fortsat i 2005 stabile eller moderat stigende priser. Divisionens pipeline er attraktiv, og projekterne har en modningsgrad så det er forventningen, at aktivitetsniveauet fra 2004 kan opretholdes i 2005.

Koncernens pantebrevsportefølje, som er placeret i Nordicom Finans, er under afvikling, og erstattes i 2005 af et nyt forretningsområde som vi har kaldt EjendomsKautions. Nordicom har en lang erfaring med udvikling og drift af ejendomme, og med håndtering af problemstillinger i forhold til finansielle institutioner. Nordicom Finans har derfor en oplagt mulighed for at skabe et nyt markedsområde som kautionsist eller indskyder af ansvarlig kapital i sunde

18. nov. 2004
Q3 rapport 2004

ejendomsprojekter i tredjemands regi. Der forventes en blød opstart i 2005 med kautioner på maksimalt 50 mio. kr.

I Nordicom Trevi arbejdes der på en række fine projektmuligheder, men afdelingen har fortsat annonceringen af det første kontraherede projekt til gode. Det forventes at ske i 2005.

Koncernens forretningsområder

Nordicom Ejendom

Omsætningen i Nordicom Ejendom Q1-3 2004 udgør 159,0 mio. kr. (Q1-3 2003: 130,2 mio. kr.). Stigningen på 28,8 mio. kr. kan henføres til øgede lejeindtægter med 9,7 mio. kr., og øget omsætning fra salg af ejendomme med 19,1 mio. kr.

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom Q1-3 2004 udgør 68,3 mio. kr., (Q1-3 59,5 mio. kr.). Heraf kan 59,5 mio. kr. henføres til overskud ved udlejningen og 8,8 mio. kr. til overskud ved salg af ejendomme. Primo 2004 var et af de erklærede mål at øge overskuddet ved udlejning. Med en fremgang på 6,7 mio. kr. Q1-3 2003 i forhold til året før er det indtil videre lykkedes.

2003	Nordicom Ejendom, resultat pr. 30/9-04	Q1			Q3		30/9-04	30/9-03	Var.
		2004	2004	2004	2003	Var.			
98,9	Lejeindtægter	27,8	26,9	25,8	25,2	0,7	80,6	70,9	9,7
170,6	Ejendomssalg	0,0	20,5	57,9	0,0	57,9	78,4	59,3	19,2
269,4	Omsætning, i alt	27,8	47,4	83,7	25,2	58,6	159,0	130,2	28,8
-26,2	Ejendommenes driftsomkostninger	-7,9	-6,8	-6,4	-7,2	0,8	-21,1	-18,1	-3,0
-145,7	Ejendommenes bogførte værdi ved salg	0,0	-20,3	-49,3	0,4	-49,7	-69,6	-52,6	-17,0
97,6	Bruttoresultat	20,0	20,3	28,0	18,4	9,6	68,3	59,5	8,9
32,1	Urealiseret værdiregulering	7,5	7,5	7,5	5,0	2,5	22,5	20,0	2,5
129,7	Resultat før kap. og finansielle poster	27,5	27,8	35,5	23,4	12,1	90,8	79,5	11,4
-8,8	Personaleomkostninger	-2,4	-2,6	-3,1	-2,9	-0,2	-8,1	-6,7	-1,4
-0,9	Lokaleomkostninger	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	0,0	-0,7	-0,7	0,1
-5,7	Andre kapacitetsomkostninger	-1,8	-1,6	-1,6	-1,3	-0,3	-5,0	-3,5	-1,5
-15,4	Kapacitetsomkostninger, i alt	-4,5	-4,4	-4,9	-4,5	-0,4	-13,8	-11,0	-2,8
114,3	Resultat før finansielle poster	23,0	23,4	30,6	18,9	11,7	77,0	68,5	8,6
-48,0	Finansieringsomkostninger, netto	-11,7	-11,1	-12,1	-10,4	-1,7	-34,9	-33,2	-1,7
66,3	Nordicom Ejendom, i alt	11,3	12,3	18,5	8,5	10,0	42,1	35,2	6,9

De afsatte urealiserede værdireguleringer på 22,5 mio. kr. er øget med 2,5 mio. kr. i forhold til 2003.

Forklaringen på stigningen i afdelingens kapacitetsomkostninger, som er øget med 2,8 mio. kr. (Q1-3 2004 13,8 mio. kr.), er den samme som på koncernniveau, og hænger sammen med den fortsatte udbygning af selskabets organisation, investeringer i nyt edb og omkostninger i forbindelse med omstrukturering af Nordicoms selskaber.

18. nov. 2004
Q3 rapport 2004

Resultat før finansielle poster udgør 77,0 mio. kr. (Q1-3 2003: 68,5 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 8,5 mio. kr. svarende til 12,4%.

De finansielle nettoomkostninger, som udgør 34,9 mio. kr., er en smule højere end året før, hvor de udgjorde 33,2 mio. kr.

Ejendomsdivisionens resultat før skat Q1-3 2004 udgør 42,1 mio. kr. (Q1-3 2003: 35,2 mio. kr.), hvilket er en stigning på 6,9 mio. kr. svarende til 19,6%.

Nordicom Bolig

Omsætningen i Nordicom bolig Q1-3 2004 udgør 244,4 mio. kr. (Q1-3 2003: 153,2 mio. kr.), hvilket er en fremgang i forhold til året før på 91,2 mio. kr.

Periodens omsætningsfremgang skyldes både et større salg af boliger, men også en fortsat god fremdrift i produktionen, som har betydet, at der i perioden har kunnet bogføres omsætning fra boliger, som er solgt i tidligere regnskabsperioder.

2003	Nordicom Bolig, resultat pr. 30/9-04	Q1	Q2	Q3	Q3		30/9-04	30/9-03	Var.
		2004	2004	2004	2003	Var.			
278,4	Salg af boliger	76,4	91,9	76,0	69,5	6,5	244,4	153,2	91,2
-237,5	Produktionsomkostninger	-67,0	-79,0	-63,7	-63,6	-0,1	-209,8	-131,3	-78,4
40,9	Bruttoresultat	9,4	12,9	12,3	5,8	6,4	34,6	21,8	12,8
-3,0	Personaleomkostninger	-1,2	-1,3	-1,3	-0,7	-0,6	-3,9	-2,2	-1,6
-0,2	Lokaleomkostninger	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,2	-0,2	0,0
-1,7	Andre kapacitetsomkostninger	-0,7	-0,6	-0,7	-0,5	-0,2	-2,0	-1,2	-0,8
-5,0	Kapacitetsomkostninger, i alt	-2,0	-2,0	-2,1	-1,3	-0,8	-6,0	-3,6	-2,5
35,9	Resultat før finansielle poster	7,5	10,9	10,2	4,6	5,6	28,6	18,3	10,3
-0,5	Finansieringsomkostninger	-0,4	-0,5	-0,4	0,0	-0,4	-1,4	-0,5	-0,9
35,4	Nordicom Bolig, i alt	7,0	10,4	9,7	4,6	5,2	27,2	17,8	9,4

Med produktionsomkostninger i perioden på 209,8 mio. kr. udgør det realiserede bruttoresultat 34,6 mio. kr. (Q1-3 2003: 21,8 mio. kr.) svarende til en bruttoavance på 14,2%.

Afdelingens kapacitetsomkostninger på 6,0 mio. kr. (Q1-3 2003: 3,6 mio. kr.) er steget med 2,4 mio. kr., og er en naturlig afspejling af det øgede aktivitetsniveau i afdelingen samt en investering i fortsat vækst.

Boligdivisionens resultat før skat Q1-3 2004 udgør 27,2 mio. kr. (Q1-3 2003: 17,8 mio. kr.), og er en fremgang i forhold til 2003 på 9,4 mio. kr., svarende til 52,8%.

18. nov. 2004
Q3 rapport 2004

Nordicom Finans

<u>2003</u>	Nordicom Finans, resultat pr. 30/9-04	<u>Q1</u>	<u>Q2</u>	<u>Q3</u>	<u>Q3</u>		<u>30/9-04</u>	<u>30/9-03</u>	<u>Var.</u>
		<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Var.</u>			
10,1	Renteindtægter	2,7	2,5	2,4	4,0	-1,6	7,6	11,5	-3,9
0,0	Personaleomkostninger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	Lokaleomkostninger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-0,4	Andre kapacitetsomkostninger	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,4	-0,2	-0,1
-0,4	Kapacitetsomkostninger, i alt	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,4	-0,2	-0,1
9,8	Resultat før finansielle poster	2,6	2,4	2,3	3,9	-1,6	7,2	11,3	-4,0
-7,1	Finansieringsomkostninger	-1,1	-1,1	-0,7	-1,3	0,6	-2,9	-3,7	0,8
2,7	Nordicom Finans, i alt	1,5	1,3	1,5	2,6	-1,1	4,3	7,6	-3,2

Nordicom Finans har Q1-3 2004 realiseret renteindtægter på 7,6 mio. kr. (Q1-3 2003: 11,5 mio. kr.), hvilket er en nedgang på 3,9 mio. kr. i forhold til året før.

Porteføljen af pantebreve er i de tre første kvartaler blevet nedbragt med 35,7 mio. kr., fra 167,3 mio. kr. til 131,5 mio. kr. grundet indfrielse og afdrag, hvilket er forklaringen på de lavere renteindtægter.

Overskuddet før skat i Nordicom Finans udgør 4,3 mio. kr. i Q1-3 2004 (Q1-3 2003: 7,6 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 3,2 mio.

Nordicom Detail

<u>2003</u>	Nordicom Detail, resultat pr. 30/9-04	<u>Q1</u>	<u>Q2</u>	<u>Q3</u>	<u>Q3</u>		<u>30/9-04</u>	<u>30/9-03</u>	<u>Var.</u>
		<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Var.</u>			
7,5	Bruttoresultat	1,3	1,8	1,7	3,6	-1,9	4,8	5,5	-0,7
-6,3	Personaleomkostninger	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	0,1	-4,0	-5,0	1,0
-2,0	Lokaleomkostninger	-0,7	-0,7	-0,7	-0,6	-0,1	-2,0	-1,3	-0,8
-2,6	Andre kapacitetsomkostninger	-0,5	-0,4	-0,4	-0,7	0,2	-1,3	-2,3	0,9
-10,8	Kapacitetsomkostninger, i alt	-2,5	-2,4	-2,4	-2,7	0,2	-7,3	-8,5	1,2
-3,4	Resultat før finansielle poster	-1,2	-0,6	-0,7	-1,0	0,3	-2,5	-3,0	0,5
0,0	Finansieringsomkostninger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-3,4	Nordicom Detail, i alt	-1,2	-0,6	-0,7	-1,0	0,3	-2,5	-3,0	0,5

Detailhandelsdivisionens bruttoresultat Q1-3 2004 udgør 4,8 mio. kr. (Q1-3 2003: 5,5 mio. kr.), hvilket er et fald på 0,7 mio. kr. i forhold til 2003.

Tilbagegangen i bruttoindtjening opvejes dog af lavere kapacitetsomkostninger, som er reduceret fra 8,5 mio. kr. i 2003 til 7,3 mio. kr. Q1-3 2004.

Periodens resultat udgør -2,5 mio. kr. Det forventes, at aktiviteterne afhændes inden årets udgang.

Med venlig hilsen
 Nordicom A/S
 Adm. direktør
 Gunnar Chr. Kristensen - tlf. nr. 33339303.