

20. november 2006

**Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006**

## **Nordicom A/S**

CVR.nr. 12 93 25 02

### **Koncernens delårsrapport**

#### **1. - 3. kvartal 2006**

(perioden 1/1-30/9 2006)

- Nordicom koncernens resultat for de tre første kvartaler af 2006 udgør 308,2 mio. kr. før skat, hvilket er en fremgang på 219,9 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 88,3 mio. kr.) i forhold til samme periode i 2005.
- For hele 2006 forventer vi fortsat et resultat før skat på omkring 500 mio. kr.
- For regnskabsåret 2007 budgetterer vi med et resultat i niveau 300 mio. kr. Grundet øgede investeringer i udlejningsejendomme i Danmark, Sverige og i Tyskland, forventer vi betydeligt øgede lejeindtægter i 2007. Avance fra salg af ejendomme forventer vi i niveau med 2006, mens de urealiserede værdireguleringer ventes at følge inflationen. Vi forventer at færdiggøre færre projektboliger i 2007 end vi har gjort i 2006, og dermed at indtjeningen fra boligområdet bliver markant lavere end i 2006. Til gengæld forventer vi en større indtjening fra development af erhvervsprojekter, som kompenserer en del for det lavere aktivitetsniveau på boligområdet.
- Nordicom følger i øjeblikket strategi "Plan2008", hvor det er målet at bringe balance mellem indtægterne fra udlejning og development inden udgangen af 2008, og hvor en større del af indtægterne i fremtiden forventes at komme fra erhvervsområdet. Med afsæt i resultaterne for 2006 og vores forventninger til resultaterne i 2007, vurderer vi at være godt på vej til at kunne opfylde denne plan.

20. november 2006  
**Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006**

## Indhold

	<b>Side</b>
Kvartalsregnskab .....	3
Ledelsens beretning .....	4
Forventninger til fremtiden .....	7
Regnskabspraksis .....	8
Revision .....	9
Ledelsespåtegning .....	9
Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom .....	10
Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling .....	17
Segmentoplysninger - Nordicom Finans .....	23

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

### RESULTATOPGØRELSE Q1-Q3 2006

2005	Nordicom koncernen (mio. kr.)	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006	Q1-Q3 2006	Q1-Q3 2005	Var.
<b>656,9</b>	<b>Omsætning</b>	<b>104,3</b>	<b>131,6</b>	<b>249,5</b>	<b>485,4</b>	<b>458,8</b>	<b>26,7</b>
-40,6	Drifts- og produktionsomkostninger	-9,2	-7,4	-5,9	-22,5	-28,0	5,5
-448,8	Ejendommens bogførte værdi ved salg	-48,5	-71,5	-169,6	-289,6	-318,0	28,4
<b>-489,4</b>	<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-57,7</b>	<b>-78,9</b>	<b>-175,5</b>	<b>-312,1</b>	<b>-346,0</b>	<b>33,9</b>
<b>167,5</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>46,6</b>	<b>52,7</b>	<b>74,0</b>	<b>173,3</b>	<b>112,7</b>	<b>60,6</b>
446,8	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	96,8	103,4	34,6	234,8	59,4	175,4
<b>614,3</b>	<b>Resultat før kapacitets- og finansielle poster</b>	<b>143,4</b>	<b>156,0</b>	<b>108,7</b>	<b>408,1</b>	<b>172,1</b>	<b>236,0</b>
-48,3	Kapacitetsomkostninger	-15,6	-17,9	-9,9	-43,4	-38,2	-5,2
<b>566,0</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>127,8</b>	<b>138,2</b>	<b>98,8</b>	<b>364,8</b>	<b>133,9</b>	<b>230,8</b>
-59,7	Finansieringsomkostninger	-17,5	-19,0	-20,0	-56,5	-45,6	-10,9
<b>506,3</b>	<b>Resultat før skat</b>	<b>110,3</b>	<b>119,2</b>	<b>78,7</b>	<b>308,2</b>	<b>88,3</b>	<b>219,9</b>
-132,9	Skat af periodens resultat	-30,9	-33,4	-20,0	-84,3	-27,7	-56,6
<b>373,4</b>	<b>Periodens resultat</b>	<b>79,4</b>	<b>85,8</b>	<b>58,7</b>	<b>223,9</b>	<b>60,7</b>	<b>163,3</b>

### BALANCE

31/12 2005	Nordicom koncernen (mio. kr.)	31/3 2006	30/6 2006	30/9 2006	30/9 2005	Var.
	<b>Aktiver</b>					
2.720,3	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.057,0	3.408,1	3.631,4	2.107,3	1.524,1
99,4	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	99,4	89,8	89,0	112,1	-23,1
34,2	Øvrige finansielle anlægsaktiver	44,0	54,8	24,5	12,7	11,7
661,7	Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver	836,0	853,4	1.034,5	412,9	621,5
<b>3.515,5</b>	<b>Aktiver, i alt</b>	<b>4.036,4</b>	<b>4.406,2</b>	<b>4.779,3</b>	<b>2.645,1</b>	<b>2.134,2</b>
	<b>Passiver</b>					
899,6	Egenkapital	979,8	1.029,7	1.089,2	586,4	502,8
251,1	Hensættelse til udskudt skat	251,1	251,1	249,7	111,7	138,0
1.208,4	Langfristet rentebærende gæld	1.267,9	1.210,8	1.226,7	939,2	287,5
6,5	Øvrig langfristet gæld	10,1	7,4	14,2	10,2	4,0
993,3	Kortfristet rentebærende gæld	1.262,6	1.656,7	1.739,2	843,5	895,8
156,5	Øvrig kortfristet gæld	264,9	250,5	460,3	154,1	306,1
<b>3.515,5</b>	<b>Passiver, i alt</b>	<b>4.036,4</b>	<b>4.406,2</b>	<b>4.779,3</b>	<b>2.645,1</b>	<b>2.134,2</b>

### NØGLETAL

2005	Nordicom koncernen	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006	Q1-Q3 2006	Q1-Q3 2005	Var.
312.785	Selskabskapital	312.785	312.785	312.785	312.785	312.785	0
67,5	Forrentning af egenkapital, før skat i perioden	11,7	12,4	7,9	31,0	14,9	16,1
49,8	Forrentning af egenkapital, efter skat i perioden	8,5	8,9	5,9	22,5	10,2	12,3
26	Soliditetsgrad i %	24	23	23	23	22	1
25	Bruttomargin i %	45	40	30	36	25	11
918	Børskurs, ultimo	1.150	1.040	791	791	565	226
681	Aktiekursstigning i perioden (kurspoints)	232	-110	-249	-127	381	-508
295	Indre værdi pr. aktie, ultimo	321	337	355	355	192	163
162	Resultat pr. aktie før skat	35	38	25	99	28	70
119	Resultat pr. aktie efter skat	25	27	19	72	19	52
3,1	Kurs/indre værdi	3,6	3,1	2,2	2,2	2,9	-0,7

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

### Beretning for 3. kvartal 2006

Nordicom koncernens omsætning i de første tre kvartaler udgør 485,4 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 458,8 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 26,6 mio. kr. i forhold til 2005 svarende til 5,8%.

Lejeindtægterne, salg af investeringsejendomme og kautionsindtægterne er steget, mens antallet af afleverede projektboliger og renteindtægter er reduceret.

Omsætningen fra udlejningen udgør 106,8 mio. kr. I forhold til 2005 er det en fremgang på 22,2 mio. kr., som skyldes øgede investeringer i ejendomme. I 2005 og 2006 er der erhvervet nye ejendomme for mere end 900 mio. kr., hvilket langt overstiger salget af ejendomme. Selv om en stor del af de nye ejendomme skal projektudvikles, har investeringerne også forøget lejegrundlaget i 2006. Investeringerne i ejendomme i 2006 udgør 339 mio. kr. hvoraf 172 mio. kr. er investeret i ejendomme som skal projektudvikles.

Omsætningen fra salg af investeringsejendomme udgør 117,4 mio. kr., hvilket er en stigning på 77,1 mio. kr. i forhold til samme periode 2005. Der er solgt 16 restejerlejligheder, en nyindrettet bolig-udlejningsejendom, en strøjeendom, og tre mindre projektejendomme. Det er fælles for de solgte ejendomme, at de opnåelige lejeindtægter i forhold til ejendommenes markedsværdier ligger under det niveau Nordicom ønsker.

Omsætningen fra salg af projektboliger udgør 250 mio. kr., og i forhold til tilsvarende periode i 2005 er det en nedgang på 67,7 mio. kr. Vi har i årets 9 måneder afleveret 104 projektboliger, og det er 85 færre end på samme tidspunkt i 2005, og dermed forklaringen på den reducerede omsætning. Der er sket en samlet aflevering af 9.318 m<sup>2</sup> fra 4 forskellige projekter i 2006. I projekterne Emdrup Park II og Hammershøjhus er alle boligerne afleveret. Fra Fyrholm projektet er pr. 30/9 2006 afleveret ca. 1/4 af boligerne, hvor den resterende del forventes afleveret i 4. kvartal 2006. Fra projektet i Olgas Have er ca. 10% af boligerne afleveret. Yderligere ca. 50 % af boligerne fra dette projekt forventes afleveret i 4. kvartal 2006 og den resterende del i 2007. I omsætningen indgår desuden salg af enkelte restlejligheder fra tidligere projekter.

Omsætningen fra finansområdet som består af rente- og kautionsindtægter, udgør 11,2 mio. kr. Det er en fremgang på 1,7 mio. kr., som skyldes stigende kautionsindtægter. Renteindtægterne er lavere grundet en reduceret pantebrevsbeholdning.

Bruttoresultatet på 173,3 mio. kr. er en stigning på 60,6 mio. kr. i forhold til samme periode i 2005. Bruttoresultatet er således steget mere end omsætningen, der kun er steget med 26,6 mio. kr. Det hænger sammen med, at vi har kunnet øge vores bruttomargin på alle fire omsætningsområder.

Udgifterne til ejendommenes drift er således f.eks. lavere end de var i 2005, og det selvom vi har øget beholdningen af ejendomme. Forklaringen er dels, at vi i 2005 betalte på en leje garanti som ikke længere løber, men også at vort optimeringsarbejde virker. Overskuddet fra udlejningen af investeringsejendomme er opgjort til 77,2 mio. kr. for årets første 9 måneder

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

mod 61,3 mio. kr. i samme periode sidste år, hvilket er en fremgang på 15,9 mio. kr. svarende til 26 %.

De ejendomme vi har solgt i perioden var indregnet i balancen med 84,1 mio. kr. og salget har dermed givet en avance på 31,8 mio. kr. efter fradrag af salgsomkostninger m.m. på 1,5 mio. kr. Ejendommene er solgt med et dækningsbidrag på 27 %.

På projektbolig-området har vi opnået et dækningsbidrag på 18 %. Produktionsomkostningerne inkl. reguleringer fra tidligere projekter udgjorde 204 mio. kr. og avancen fra udvikling og salg af boligerne har været 46 mio. kr.

De fire omsætningsgruppers andel af vores bruttoresultat for de første tre kvartaler ser herefter således ud:

- Overskud fra driften af investeringsejendomme på 77,2 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 61,3 mio. kr.), en fremgang på 15,9 mio. kr.
- Overskud ved salg af investeringsejendomme på 31,8 mio. kr. (1/1-30/9 2005: -1,9 mio. kr.), en fremgang på 33,7 mio. kr.
- Overskud ved projektsalg af boliger på 46,0 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 41,9 mio. kr.), en fremgang på 4,1 mio. kr.
- Rente- og kautionsindtægter på 11,2 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 9,5 mio. kr.), en fremgang på 1,7 mio. kr.

Øvrige indtægter og andre driftsomkostninger indgår i bruttoresultatet med 7,1 mio. kr. i perioden 1/1-30/9 2006 mod 1,9 mio. kr. i samme periode sidste år. Det realiserede bruttoresultat svarer til et dækningsbidrag på 35,7 %, mod 24,6 % i samme periode i 2005.

Værdiskabelser og urealiserede værdireguleringer i de første tre kvartaler udgør 234,8 mio. kr., hvilket er en stigning på 175,4 mio. kr. i forhold til tilsvarende tre kvartaler i 2005. I beløbet indgår fire hovedposter:

- Værdiskabelse fra udvikling af erhvervsprojekter med 4,1 mio. kr.,
- Regulering af gæld til kontantværdi med 0,4 mio. kr.
- Urealiserede værdireguleringer på investeringsejendomme med 130,5 mio. kr.
- Urealiserede værdireguleringer på jord til boligformål med 99,8 mio. kr., svarende til at jorden på de tre store københavnske boligprojektmuligheder pr. 30/9 2006 gennemsnitligt er værdiansat til 4.817 kr./m<sup>2</sup> pr. forventet byggeret.

Nordicoms investeringsejendomme var pr. 31/12 2005 opgjort ud fra et kontant nettoafkast på 7,05 %. Ultimo 2006 er det forventningen at ejendommenes værdi vil blive opgjort ud fra et nettoafkast på mellem 6,5 – 6,75 %

Resultat før kapacitetsomkostninger og finansielle poster udgør 408,1 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 172,1 mio. kr.), en fremgang på 236 mio. kr.

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

Kapacitetsomkostningerne er øget til 43,4 mio. kr. (1/1-30/9 2006: 38,2 mio. kr.), en stigning på 5,2 mio. kr. Den største omkostningsstigning er sket på andre kapacitetsomkostninger, som bl.a. skyldes øgede rådgiver- og revisionsomkostninger.

De finansielle omkostninger (netto) er steget med 10,9 mio. kr. til 56,5 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 45,6 mio. kr.). Stigningen skyldes en øget balance og en deraf følgende øget gæld. Ud af en balancevækst på ca. 2,1 mia. kr. er de ca. 1,2 mia. kr. finansieret ved stigning i den rentebærende gæld.

Nordicoms tredje kvartalsresultat før skat udgør 308,2 mio. kr. (1/1-30/9 2005: 88,3 mio. kr.), hvilket svarer til en fremgang på 219,9 mio. kr., eller 249 %. Egenkapitalforrentningen før skat i årets første 9 måneder udgør 31,0 % (1/1-30/9 2005: 14,9 %).

### Egenkapital og balance

De samlede aktiver er pr. 30/9 2006 steget til 4.779,3 mio. kr. (pr. 30/9 2005: 2.645,1 mio. kr.). I forhold til sidste år er det en stigning på 2.134,2 mio. kr., mens der i forhold til balancen pr. 30/6 2006 er tale om en stigning på 373,1 mio. kr. (8,5%). Stigningen i 2006 kan henføres til øgede investeringer i udlejningsejendomme samt erhvervs- og boligudviklingsprojekter, som er finansieret gennem en øget egenkapital og en stigning i den kortfristede gæld.

Egenkapitalen udgør pr. 30/9 2006 1.089,2 mio. kr. (pr. 30/9 2005: 586,4 mio. kr.), en stigning på 502,8 mio. kr. I forhold til 30/6 2006 er egenkapitalen forøget med 59,5 mio. kr.

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

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0,2	0,8	0,6
Periodens resultat	1,5	58,7	57,2
Egenkapital pr. 30. september	586,4	1.089,2	502,8

På passivside er det i betydelig grad en stigning i den kortfristede gæld, som har været med til at finansiere aktivitetsudvidelsen. Den samlede rentebærende gæld pr. 30/9 2006 er ca. 1,2 mia. større end 30/9 2005. Ca. 1/4 af stigningen er sket i den langfristede gæld og ca. 3/4 er sket i den kortfristede gæld. Den markante vækst i kortfristet finansiering skyldes at koncernens aktivitetsudvidelser primært ligger på projektudviklingsområdet. Det er forventningen at den kortfristede andel af den samlede gæld reduceres i Q4 i forbindelse med afleveringen af et betydeligt antal boliger.

Selskabets aktier blev pr. 30/9 2006 noteret til kurs 791 på Københavns Fondsbørs. (30/6 2006: kurs 1.040), et fald på 249 kurspoint eller 23,9 %. Beholdningen af egne aktier pr. 30/9 2006 udgør uændret 62.008 stk., svarende til 2,0 % af selskabets aktiekapital.

## Forventninger til fremtiden

For hele 2006 forventer vi fortsat et resultat før skat på ca. 500 mio. kr.

For regnskabsåret 2007 budgetterer vi med et resultat før skat i niveau 300 mio. kr. Vi forventer under de rette konditioner at investere op til ca. 1,5 mia. i nye udlejningsejendomme fordelt på de tre markeder, og dermed højere lejeindtægter end vi har set i 2006. Avance fra salg af ejendomme forventer vi kommer til at ligge i niveau med 2006, mens urealiserede værdireguleringer på investeringsejendomme forventes på niveau med inflationen. På grund af overophedningen på byggemarkedet, forventer vi forsinkelser i flere boligbyggesager, og at boligafleveringer som var budgetteret til 2007 forskydes til 2008. Vi forventer derfor, at indtjeningen fra boligområdet i 2007 reduceres i forhold til 2006. Til gengæld forventer vi en positiv udvikling i indtjeningen fra development af erhvervsprojekter, som kompenserer for en del for af forsinkelsen af de boligafleveringer som skubbes ind i 2008.

2008 er det sidste under den nuværende strategi Plan2008. Det er hovedmålet i denne plan, at genskabe balancen mellem indtægterne fra udlejning og development. Med de seneste års store indtægter fra development området, har der ikke været balance, og det er derfor målet, at øge vores portefølje af investeringsejendomme til mellem 5 og 6 mia. kr. inden udgangen af 2008.

I forhold til den aktuelle portefølje betyder det, at vi også forventer at foretage nye investeringer i udlejningsejendomme for op til ca. 1,5 mia. kr. i 2008. Indkøbene vil vi i 2007 og 2008 forsøge at fordele nogenlunde ligeligt på de markeder hvor vi er repræsenteret, dvs. med ca. 1 mia. kr. på hvert af markederne i Danmark, Sverige og Tyskland. Indtjeningsmæssigt forventer vi årlige overskud fra udlejning efter finansiering på 150 – 200 mio. kr. fra 2008. Ifølge denne plan betyder det samtidigt, at vi forventer, at ca. 40% af lejeindtægterne vil



20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

komme fra ejendomme uden for Danmarks grænser.

På development området er det vort mål at opretholde det nuværende aktivitetsniveau på det danske marked i 2007 og 2008. På de udenlandske markeder forventer vi tidligst at gå i gang med development i sidste halvdel af 2008.

Indtjeningsmæssigt er det målet at vi i 2008 skal kunne opretholde det aktuelle indtjeningsniveau fra development, som ligger på 150 – 200 mio. kr. Med en forventning om normale avancer fra salg af ejendomme, og urealiserede værdireguleringer på niveau med inflationen, har vi sat os det mål, at vi i 2008 skal kunne opretholde et resultat før skat i niveau med det vi kender fra 2005 og 2006, men uden at resultatet er påvirket af ekstraordinært høje indtægter fra urealiserede værdireguleringer.

Forventninger til markedet i Danmark. Generelt oplever vi fortsat en fin stor efterspørgsel efter investeringsejendomme til uændrede priser. Men samtidig er det vor opfattelse, at priserne inden for udvalgte ejendomssegmenter er kommet op i den høje ende, og at omsætnings-hastigheden på investeringsmarkedet derfor vil aftage inden for de nærmeste 12 måneder. Der er fortsat betydelig adgang til belåning af gode investeringsejendomme, men tilgængeligheden af mere risikovillig kapital er betydeligt lavere end for 6 måneder siden. Markedssituationen betyder fortsat, at det er svært for os at købe attraktive investeringsejendomme til et fornuftigt afkast, og vi indstiller os derfor fortsat på, at hovedparten af den ønskede investeringsvækst i Danmark, skal komme fra vores egen projektudvikling.

På udlejningsområdet oplever vi fortsat en generel høj efterspørgsel efter velbeliggende lejemål til uændrede eller stigende priser. De meget gunstige betingelser for præsalg af boliger under udvikling er stoppet. Udbuddet af boliger er steget betydeligt i løbet af andet og tredje kvartal, og det skyldes bl.a., at mange købere gerne vil have solgt den bolig de allerede ejer, før de køber en ny. Boligpriserne er fortsat meget attraktive, men overophedningen på byggemarkedet betyder, at problemerne med at få bygget nye boliger fortsætter med at stige. Samtidig fortsætter problemerne med at få leveret byggerierne til den aftalte tid og med den aftalte kvalitet.

Forventninger til markedet i Tyskland. Nordicom har i tredje kvartal erhvervet den første ejendom i Tyskland og efter tredje kvartals afslutning har vi erhvervet yderligere 3 ejendomme, så vi på nuværende tidspunkt har investeringer i Tyskland for ca. 100 mio. kr.

I første omgang har vi på det tyske marked geografisk valgt at koncentrere os om mulighederne nord for Bremen. De fire første ejendomme vi har erhvervet er alle lokaliseret i eller omkring Hamborg. Interessen for at investere i Tyskland er fra udenlandsk side steget betydeligt i de sidste 2 år, og det har betydet, at det tyske ejendomsmarked nu tilsyneladende er kommet ud af en recessionsperiode på 10 år. Dilemmaet er dog, at det tyske lejeniveau generelt fortsat ikke er stigende, og da det var et vigende lejeniveau som i 10 år satte det tyske ejendomsmarked under pres, er grundforudsætningerne i markedet ikke ændret i betydelig grad. Situationen er nu blot den, at udenlandske investorer køber og presser startafkastene ned, mens tyske investorer sælger, fordi de fortsat ofte er udsat for vigende lejeindtægter.



20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

I Tyskland arbejder Nordicom med nicheorienterede strategier, for at udgå at være på de markeder, hvor for mange internationale penge konkurrerer afkastene ned. Det betyder, at vi indstiller os på at være nødt til at identificere de nye ejendomme én af gangen, og det tager naturligvis langt mere tid end hvis vi kunne købe de porteføljer som udbydes, men hvor afkastet efter vor opfattelse ofte er for lavt.

I Sverige har vi endnu ikke erhvervet nogen ejendomme. Markedet er meget likvidt, og der er rigtigt mange investeringsmuligheder, men endnu har vi ikke fundet noget som både matcher vores strategier og ønsker til afkast. I Sverige forventer vi at gøre de første investeringer i slutningen af 2006 eller i begyndelsen af 2007.

## Regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsregnskabet for 2005 med undtagelse af ændring af indregningskriterier for projektsalg som blev præsenteret i Nordicoms halvårsrapport for 2006.

Den ændrede regnskabspraksis har medført at Nordicom nu indregner omsætning og avancer fra projektsalg, når projekterne er solgte og færdiggjorte. Tidligere blev omsætning og avancer indregnet successivt i takt med færdiggørelsen af projekterne.

Alle regnskabsoplysninger, herunder sammenligningstal, i nærværende delårsrapport er tilpasset i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

## Revision

Der er ikke foretaget review eller revision af delårsrapporten for 3. kvartal 2006.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1/1-30/9 2006 for Nordicom A/S. Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporteringen for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede i henhold til de internationale regnskabsstandarder af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2006 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1. januar – 30. september 2006.

**20. november 2006**  
**Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006**

**København, den 20. november 2006**

Direktion:

.....  
Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelse:

.....  
Torben Schøn, formand

.....  
Peter Højland, næstformand

.....  
Aksel Bjødstrup Andreasen

.....  
Bent Vestergaard Christensen

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

20. november 2006

Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

## Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom

### Udvikling i porteføljen af investeringsejendomme

Pr. 30/9 2006 udgør Nordicom Ejendoms ejendomsportefølje ca. 2,7 mia. kr. Heraf er ejendomme med en værdi på 2,2 mia. kr. almindelige udlejningsejendomme, mens ejendomme med en værdi på 0,5 mia. kr. er under projektudvikling.

Væksten i porteføljen har været ganske betydelig i de seneste år. I 2001 var værdien af porteføljen opgjort til ca. 1,25 mia. kr., men da investeringsomfanget har været betydeligt, kan værdien i dag opgøres til mere end det dobbelte. Figur 1.

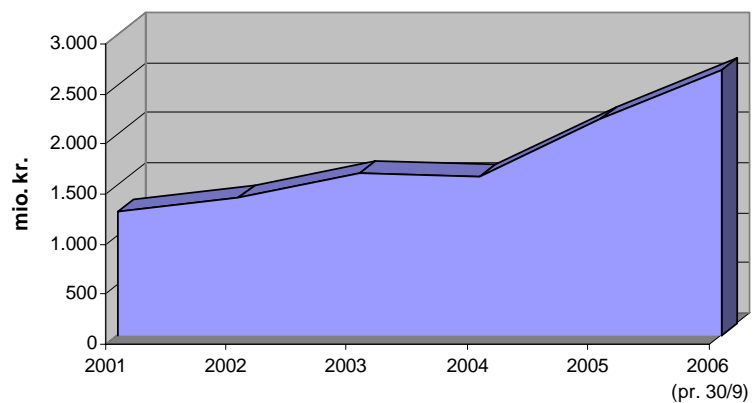
Samtidig med væksten, har vi hvert år solgt adskillige ejendomme. Samlet er der siden 2001 solgt ejendomme med regnskabsmæssige værdier for i alt ca. 824 mio. kr.

I figur 2 har vi opgjort den årlige tilvækst i porteføljen fordelt på køb, salg, forbedringer og dagsværdireguleringer.

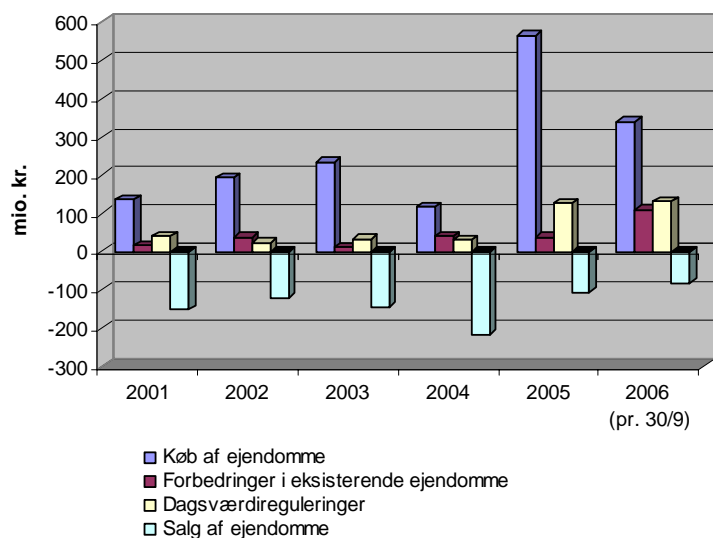
Det fremgår heraf, at køb og salg af ejendomme har ligget nogenlunde på samme niveau i perioden 2001 - 2004, mens køb af ejendomme langt overstiger salget i perioden 2005 og 2006.

Forklaringen findes i det strategiskift som fandt sted i sommeren 2005, hvor et mål om vækst for første gang kom på dagsordenen. Det er ifølge planen målet at øge ejendomsporteføljen til niveau 5-6 mia. kr. inden ultimo 2008.

Figur 1. Udvikling i ejendomsportefølje



Figur 2. Årlig portefølje tilvækst fordelt på køb, forbedringer, værdireguleringer og salg



20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

I 2006 har vi i de tre første kvartaler foretaget nettoinvesteringer i ejendomme for ca. 494 mio. kr., mod kr. 622 mio. i hele 2005. (Tabel 2)

**Tabel 2. Ændringer i porteføljen 2001 – Q3 2006.**

	2001 - 2005	Q1 - Q3 2006
Køb af ejendomme	1.241,7	339,5
Forbedringer i eksisterende ejendomme	139,9	108,4
Dagsværdireguleringer	249,0	130,5
Salg af ejendomme, regnskabsmæssige værdier	-740,4	-84,1
<b>I alt</b>	<b>890,2</b>	<b>494,3</b>

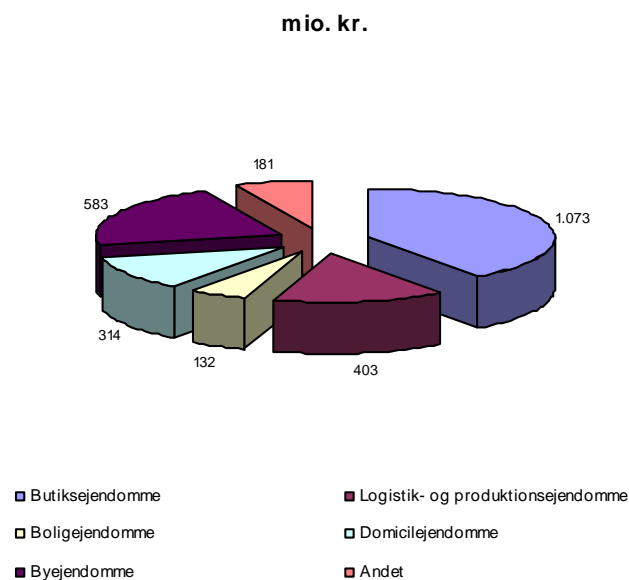
Det er fortsat investeringerne i butiksejendomme som dominerer vor portefølje ultimo tredje kvartal. Med en andel af de samlede investeringer på næsten 1,1 mia. kr., udgør Butiksejendomme i øjeblikket knap 40 % af vores investeringer. Figur 3.

Det næststørste investeringsområde er indenfor Byejeendomme, hvor vi har placeret 583 mio. kr. svarende til godt 21 %.

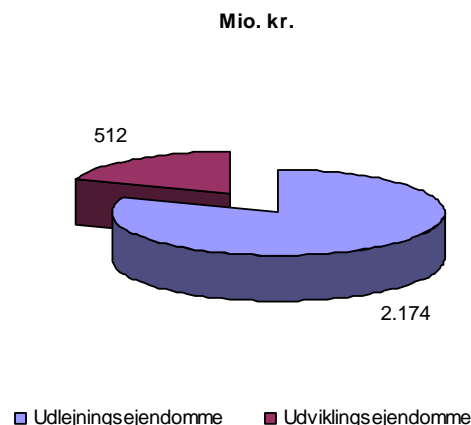
Det hurtigst voksende segment har i de seneste år har været logistik- og produktionsområdet, hvor der nu er investeringer på 403 mio. kr. svarende til 15 % af porteføljen.

Vi har investeret 512 mio. kr. i erhvervsjeendomme som er under udvikling. Projektudviklingen håndteres af Nordicom Udvikling, men da vi forventer at skulle fortsætte med at eje en række af ejendommene når de er færdige, har vi af praktiske grunde valgt at lade ejerskabet bliver Nordicom Ejendom, uanset om det drejer sig om udlejningsejendomme eller om erhvervsprojektejendomme. Boligprojekter er balancemæssigt placeret i Nordicom Udvikling.

**Figur 3, Segmentopdeling af ejendomsporteføljen**



**Figur 4, Udlejnings- og udviklingsejendomme**



20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

### Køb af ejendomme

Vi har i årets tre første kvartaler købt 20 nye ejendomme for i alt 339 mio. kr., og heriblandt vores første investering i Tyskland. Vi har endnu ikke foretaget investeringer i Sverige. (Tabel 3)

Af de ejendomme vi har erhvervet i 3. kvartal er de tre projektejendomme og to er i normal udlejningsdrift.

De 3 projektejendomme er Lerchesvej i Svendborg, Erhvervsvej 6 i Næstved og Københavnsvej 45 i Roskilde, som skal videreudvikles af Nordicom Udvikling.

De 2 udlejningsejendomme har et samlet areal på 11.017 m<sup>2</sup>. Axel Kiers Vej 13 i Højbjerg er en kontor- og produktions-ejendom på 9.188 m<sup>2</sup>, som er udlejet på en længere løbende lejekontrakt. Ejendommen er placeret i et område med storsalgsbutikker, og forventes som alternativ til den aktuelle anvendelse, at kunne konverteres til storsalgs formål. Grapengiesserstrasse 2 har et areal på 1.829 m<sup>2</sup>, og er en strøgejendom beliggende i Lüneburg, som er forstad til Hamburg. Ejendommen rummer detailhandel, kontor og bolig.

Efter tredje kvartals afslutning er der er erhvervet yderligere 3 ejendomme i Tyskland, herunder endnu en i Lüneburg og to i Hamburg.

### Tabel 3, Køb af nye ejendomme

#### 1. kvartal 2006, tkr.

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

#### 2. kvartal 2006, tkr.

Ejendom	Købspris
Vordingborgvej 76, Næstved	-
Vordingborgvej 74, Næstved	-
Vordingborgvej 78+82, Næstved	-
Ulrik Birchs Alle, København	-
Kongensgade 67, Odense C	-
Vindegade 53, Odense C	-
Klostervej 20, Odense C	-
Birkemosevej 9, Kolding	-
Torvet 1, Åkirkeby	-
Stationspladsen 1-3, Helsingør	-
Åkirkebyvej 50, Rønne	-
<b>I alt</b>	<b>158.598</b>

#### 3. kvartal 2006, tkr.

Ejendom	Købspris
Lerchesvej, Svendborg	-
Axel Kiers Vej 13, Højbjerg	-
Erhvervsvej 6 (Toldbuen), Næstved	-
Københavnsvej 45, Roskilde	-
Grapengiesserstrasse 2, Lüneburg	-
<b>I alt</b>	<b>81.510</b>

20. november 2006

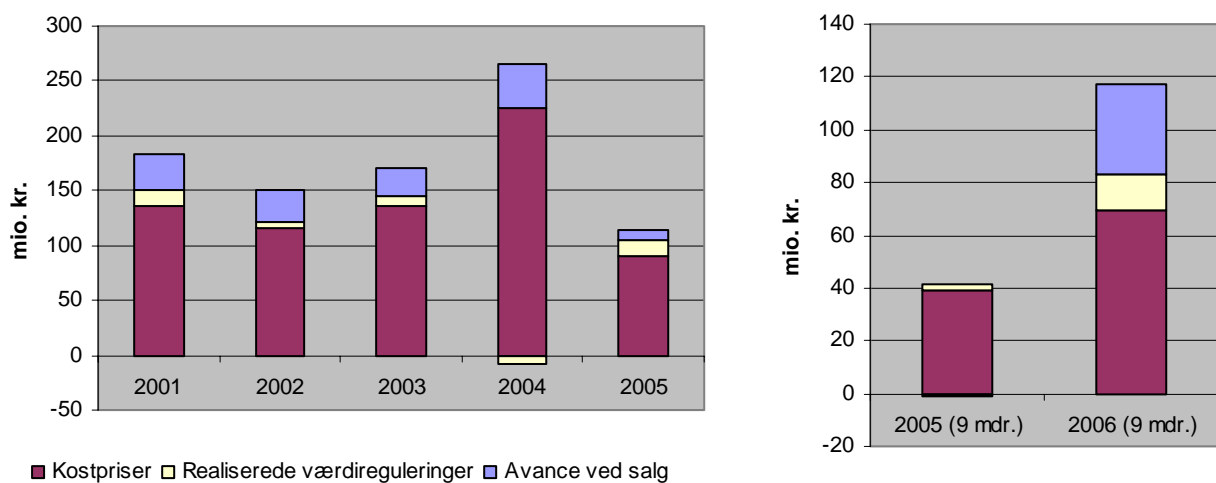
## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

### Salg af ejendomme

Siden 2001 har vi solgt ejendomme for 993,2 mio. kr., med avancer på 217,8 mio. kr., hvilket har givet et dækningsbidrag på 21,9 %. Ud af denne avance har de 49,1 mio. kr. været realisering af tidligere bogførte urealiserede værdireguleringer.

I figur 5 herunder er salgsprisen på de ejendomme som er solgt siden 2001 opdelt på oprindelig købspris, realiserede værdireguleringer og realiserede avancer ved salg.

Figur 5, Ejendomssalg opdelt på kostpriser, realiserede værdireguleringer og avancer



I de første 9 måneder har vi solgt ejendomme for i alt 117,4 mio. kr., og realiseret en avance på i alt 46,7 mio. kr. før fradrag af salgsmkostninger, svarende til et dækningsbidrag på 39,8 %. Heraf har 13,4 mio. kr. tidligere været indtægtsført som urealiserede værdireguleringer, mens 33,3 mio. kr. er indtægtsført i resultatopgørelsen på salgstidspunktet.

I tredje kvartal har vi frasolgt en del af den ny erhvervede ejendom Vindegade 53 i Odense, som ikke skal anvendes i erhvervsudvikling. I Roskilde har vi fortsat solget af restejerlejlighederne i Møllehusene efterhånden som de er blevet ledige.

Tabel 4, Salg af ejendomme

1.kvartal 2006, tkr.

Ejendom	Salgssum
Mindegade 6, Århus	-
Rungsted Bytorv, 7 restejerlejligheder	-
Møllehusene, 5 restejerlejligheder	-
<b>I alt</b>	<b>61.487</b>

2. kvartal 2006

Ejendom	Salgssum
Slotsgade 59, Hillerød	-
Rungsted Bytorv, 2 restejerlejligheder	-
Bjødstrupvej 24, Århus	-
Køgevej 34, Ringsted	-
<b>I alt</b>	<b>39.358</b>

3. kvartal 2006

Ejendom	Salgssum
Vindegade 53, Odense (delsalg)	-
Møllehusene, 2 restejerlejligheder	-
<b>I alt</b>	<b>16.595</b>

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

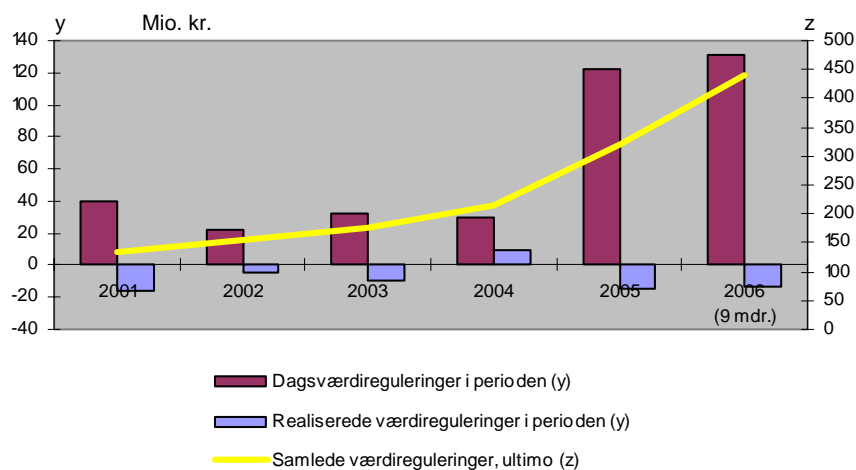
### Urealiserede værdireguleringer

De seneste års betydelige prisstigninger på ejendomsmarkedet, har afspejlet sig i stigende urealiserede værdireguleringer i Nordicoms regnskaber. Ultimo tredje kvartal 2006 udgør de gennem årene akkumulerede urealiserede værdireguleringer på ejendomme 439 mio. kr. Beløbet stiger når der foretages urealiserede værdireguleringer (opskrivning) på ejendomme, og reduceres når der sælges ejendomme, hvor der har været foretaget urealiserede værdireguleringer.

Siden 2001 er der foretaget urealiserede værdireguleringer for kr. 377,5 mio., mens der ved salg af ejendomme er realiseret kr. 49,1 mio. af tidligere foretagne opskrivninger. Figur 6

Værdien af ejendommene var ultimo 2005 opgjort ud fra et kontant nettoafkast på 7,05 %. Ultimo 2006 er det forventningen, at ejendommens værdi vil blive opgjort ud fra et kontant nettoafkast på mellem 6,5 – 6,75 %, og det har år til dato ført til urealiserede værdireguleringer på kr. 130,5 mio. Der er realiseret kr. 13,4 mio. af tidligere foretagne urealiserede værdireguleringer.

**Figur 6, Udviklingen i værdireguleringer på investeringsejendomme**



Værdifastsættelsen af investeringsejendomme sker til vurderet markedsværdi. Nordicom anvender den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, som har udgangspunkt i nettolejen for det kommende regnskabsår. Beregningen for hver enkelt ejendom indeholder alle lejeindtægter for det kommende år, en lejeværdi for ledige lokaler samt indtægter fra ejendommens fælles- og varmeregnskaber. Til driftudgifter indregnes alle faktiske driftsomkostninger, som bl.a. omfatter skatter og afgifter, administration, forsikringer, vedligeholdelse, serviceudgifter, renholdelse, forsyningsudgifter og diverse. Ejendommens nettoleje fremkommer ved at fratække driftsudgifterne fra ejendommens indtægter og tillægge forrentning af depositum. Ejendommens markedsværdi beregnes ved at kapitalisere nettolejen med en afkastprocent, som fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

### Udlejning af ejendommene.

De realiserede lejeindtægter år til dato udgør 99,0 mio. kr. Heraf kommer ca. 93 mio. kr. fra udlejningen af ejendomme i normal drift og ca. 6 mio. kr. fra udlejningen af ejendomme under projektudvikling. I forhold til samme periode sidste år, er de realiserede lejeindtægter steget med 14,4 mio. kr. svarende til 17 %.

Lejeindtægterne i Nordicom Ejendom har været stigende i de sidste ca. 4 år, og vi forventer at kunne fortsætte med at øge indtægterne i de kommende år. Dette både med henvisning til vores mål

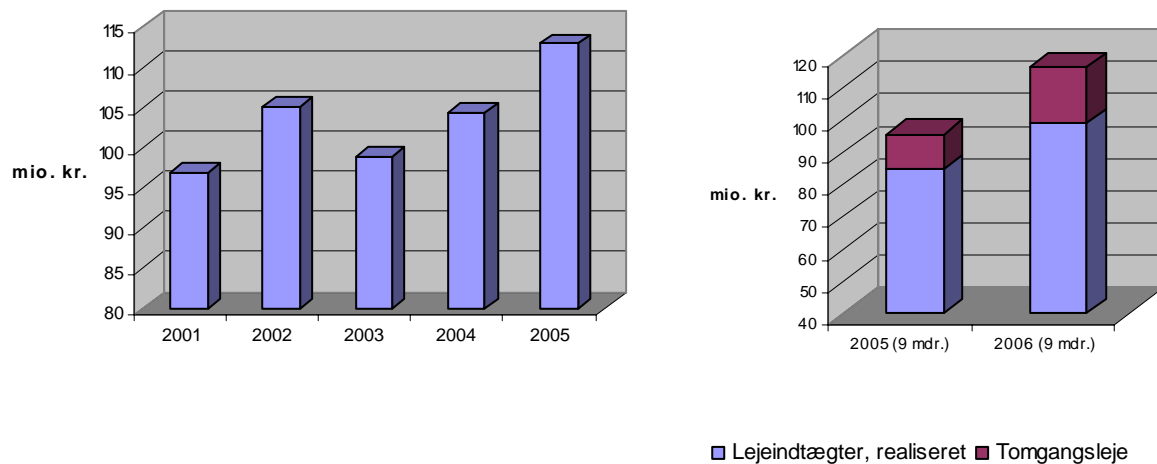


20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

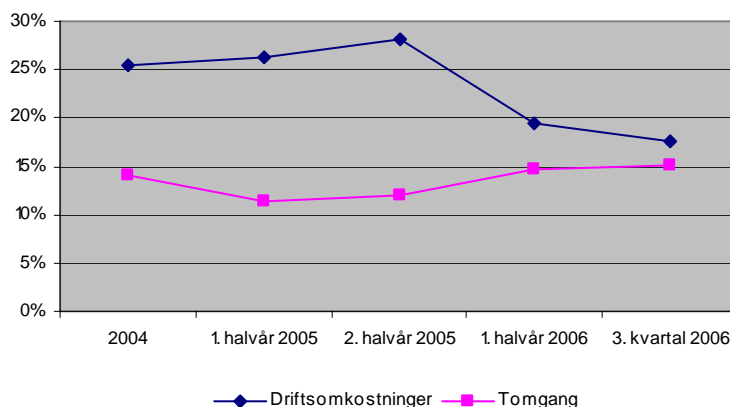
om at øge ejendomsporteføljen, men også fordi vi forventer at kunne fortsætte med at reducere tomgangen i vore driftsejendomme.

**Figur 7, Realiserede lejeindtægter**



I forbindelse med kvartalsrapporteringen for 3. kvartal 2006 har vi ændret på vores opgørelse af tomgang, idet projektudviklingsejendomme der er delvist udlejet i udviklingsperioden, nu også medregnes i figuren herunder. Dette har øget tomgangsprocenten i forhold til den tidligere metode hvor vi kun indregnede tomgangen i driftsejendommene. I årets første 9 måneder har Nordicom Ejendom haft en tomgang på 14,8 %, hvilket er en stigning på 2-3 procentpoint i forhold til 2005. Stigningen skyldes køb projektejendomme som kun er delvist udlejede, og hvor de tomme lejemål skal udvikles med henblik på fremtidig udlejning. Generelt er det i de almindelige driftsejendomme lykkedes at forbedre udlejningen og reducere driftsomkostningerne, og denne udvikling stemmer godt overens med den oplevelse som vi har af markedet, hvor der generelt set er god efterspørgsel efter lejemål.

**Figur 8, Udvikling i tomgang og driftsomkostninger for udlejningsejendomme**



20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

### Resultat for Nordicom Ejendom

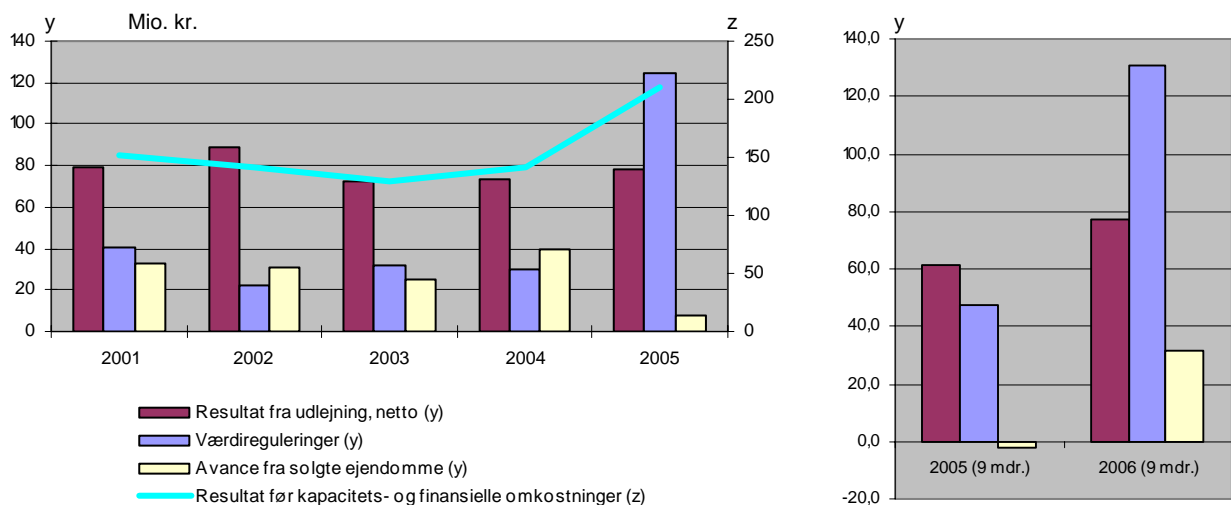
Resultatet i Nordicom Ejendom for de første 9 måneder udgør et overskud før skat på kr. 175,7 mio., mod kr. 54,5 mio. i samme periode sidste år.

Tabel 5, Resultat Q1-Q3 Nordicom Ejendom (mio. kr.)

2005	Nordicom Ejendom	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006	Q1-Q3 2006	Q1-Q3 2005
228,0	Omsætning	93,8	72,4	50,2	216,4	124,9
138,0	Resultat før skat	73,1	71,8	30,8	175,7	54,5
2.435,1	Balancesum	2.681,6	2.775,1	2.950,7	2.950,7	1.961,7

Fremgangen i forhold til 2005 kan henføres til en positiv udvikling på alle indtjeningsområder. Indtjeningen fra udlejning er øget, ejendomsværdierne er steget og avancer fra salg af ejendomme er også gået op. I figur 9 herunder vises indtjeningens fordeling på hovedområder.

Figur 9, Indtjeningens fordeling på hovedområder (resultat før kapacitets- og finansielle omkostninger):



20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

### Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling

Nordicom Udvikling er opdelt i tre afdelinger som er fokuseret på henholdsvis development af boliger, erhvervsprojekter og parkering.

#### Projektudvikling af boliger

Nordicoms boligudviklingsafdeling har været aktiv siden 1999 og har udviklet et betydeligt antal ejerlejligheder og rækkehuse i en række forskellige byer i Danmark. Boligerne udvikles enten til udlejning eller salg.

#### Aflevering af boliger

I årets første tre kvartaler har vi afleveret 104 boliger fra projekterne Emdrup Park II, Hammarshøjhus, Olgas Have og Fyrholm, hvilket har givet en omsætning på 231,6 mio. kr. og et dækningsbidrag på 43,0 mio. kr. I fjerde kvartal forventer vi at aflevere yderligere 68 boliger fra Olgas Have projektet, og 150 boliger fra Fyrholm projektet.

#### Portefølje

Efter afleveringen af boliger i tredje kvartal, rummer vor projektportefølje mulighed for at udvikle ca. nye 2.550 boliger, med et forventet samlet etageareal på ca. 247.000 m<sup>2</sup>, og en forventet samlet markedsværdi på ca. 7,4 mia. kr.

#### Boliger under opførelse

Vi er i øjeblikket i gang med at opføre 600 boliger som har en samlet markedsværdi på ca. 1.330 mio. kr., og et samlet etageareal på 47.207 m<sup>2</sup>.

Tabel 6

Projekter under opførelse pr. 30/9 2006	Areal (m <sup>2</sup> )	Antal boliger (stk.)	Afleverede boliger (stk.)	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	Forventet aflevering (angivet i areal m <sup>2</sup> )		
					4 Q 2006	2007	2008
Emdrup Park II	2.216	24	24	0			
Hammershøjhus, Helsingør	1.821	22	22	0			
Hammershave, Helsingør	4.978	55	0	55		4.978	
Fyrholm, Sluseholmen, Kbh.	18.365	196	46	150	14.396		
Lindholm, Sluseholmen, Kbh.	14.299	146	0	63			14.299
Olgas Have, Ballerup	11.446	128	12	101	6.414	3.720	
Ballerup Hotel, Ballerup	3.400	133	0	Udlejet		3.400	
<b>I alt</b>	<b>56.525</b>	<b>704</b>	<b>104</b>	<b>369</b>	<b>20.810</b>	<b>12.098</b>	<b>14.299</b>
<b>Markedsværdi i alt – mio. kr.</b>		<b>1.561</b>	<b>232</b>	<b>942</b>			

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

Af de 600 boliger som er under opførelse og som ikke er afleveret, er de 369 solgt og 133 udlejet. I alt har vi således 98 boliger under opførelse som ikke er solgt. De 369 boliger er solgt for i alt 942 mio. kr.

I 3. kvartal har vi påbegyndt byggeriet af Ballerup Hotel, som er lokaliseret i forbindelse med vores boligprojekt Olgas Have i Ballerup. Hotellet er indrettet så det alternativt kan omstilles til boligformål, men er udlejet til en dansk hotel operatør og forventes at skulle fungere som hotel. Hotellet forventes at åbne medio 2007.

De igangværende boligbyggerier er indregnet i balancen med en regnskabsmæssig værdi på 490 mio. kr. pr. 30/9 2006. Denne balancepåvirkning bliver betydeligt nedbragt i løbet af fjerde kvartal, hvor vi forventer at aflevere yderligere ca. 21.000 m<sup>2</sup> nye boliger.

### Projektudvikling af boliger som ikke er under opførelse

Nordicom Udvikling har 7 boligprojekter i pipelinen, hvor der ikke er igangsat byggeri pr. 30/9 2006. I disse projekter forventes at kunne opføres 1.949 nye boliger, med en samlet markedsværdi på ca. 6,1 mia. kr., og et samlet etageareal på ca. 200.000 m<sup>2</sup>.

Tabel 7

Projekter under udvikling pr. 30/9 2006	Areal (m <sup>2</sup> )	Antal Boliger (stk.)	Endelig lokalplan	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	Forventet byggestart (angivet i areal m <sup>2</sup> )		
					2007	2008	2009
Skråningshusene, Snekkersten	1.292	10	godkendt	0	1.292		
Hammershøj Længeh, Helsingør	4.433	68	godkendt	0	4.433		
Amager Strandvej, København	47.447	420	i 2008	0			25.000
Sluseholmen, København	55.620	585	i 2007	0		15.000	15.000
Enghave Brygge, København	59.700	630	i 2009	0			
Susågården, Næstved	6.700	71	godkendt	0	6.700		
Randlevvej, Odder	25.000	165		0		10.000	10.000
<b>I alt</b>	<b>200.192</b>	<b>1.949</b>		<b>0</b>	<b>12.425</b>	<b>35.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Markedsværdi i alt - mio. kr.</b>		<b>6.095</b>		<b>0</b>			

I de tre af projekterne er lokalplanerne godkendte, og der er et igangværende planlægningsforløb på de øvrige projekter, herunder de tre store projekter i København.

Pr. 30/9 2006 udgør den regnskabsmæssigt bogførte værdi i alt 890 mio. kr. for de syv boligprojekter under udvikling, svarende til en gennemsnitlig regnskabsmæssig værdi på ca. 4.400 kr. pr. kvadratmeter byggeret.

Der er i 2005 og 2006 foretaget regulering af jordværdierne på de tre store Københavnske projekter, mens de øvrige projekter fortsat er bogført til kostpris. Jordværdierne for de tre projekter på Amager Strandvej, i Sluseholmen og i Enghave Brygge i København er pr. 30/9 2006 indregnet til en

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

regnskabsmæssig værdi på 784,1 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig pris pr. forventet byggeretskvadratmeter på 4.817 kr. De øvrige projekter er bogført til en gennemsnitlig pris pr. byggeretskvadratmeter på 2.835 kr.

### Salg af projektboliger

I øjeblikket er vi i gang med at sælge boligerne i projekterne Lindholm i Sluseholmen i København og Olgas Have i Ballerup. I 2006 er der solgt i alt 75 boliger, hvoraf kun 10 boliger er solgt i tredje kvartal. Efterspørgsel efter projektlejligheder i København, hvor der er mere end 6 måneder til overtagelsen, ligger nu på et lavt niveau, og det har påvirket salget i Lindholm projektet i tredje kvartal. Da der er 12 – 14 måneder til boligernes aflevering i Lindholm projektet, har vi ikke efter 30/6 2006 brugt ressourcer på at sælge boliger i dette projekt, hvilket har resulteret i at der alene er solgt én lejlighed i 3. kvartal 2006. Vi forventer at efterspørgslen efter lejlighederne øges, når der er mindre end 6 måneder til boligernes aflevering. I Olgas Have i Ballerup er der solgt 9 boliger i tredje kvartal 2006, hvorefter der alene rester 15 usolgte lejligheder, ud af 128.

### Nye projekter

Boligafdelingen har ikke opstartet nye projekter i tredje kvartal.

### Projektudvikling af erhvervsprojekter

Nordicom har altid været beskæftiget med udvikling af erhvervsprojekter, og særligt med fokus på udvikling af butiksejendomme. I dag arbejdes der med et bredere sigte i erhvervsudviklingsafdelingen, hvor der fokuseres på projekter til detailhandel, kontorformål og med en blandet bymæssig anvendelse.

### Aflevering af projekter

Nordicom Udvikling har ikke færdiggjort (afleveret) erhvervsprojekter i årets første tre kvartaler. I fjerde kvartal forventes afleveret ca. 12.000 m<sup>2</sup> ved færdiggørelse af projekterne Galosche Allé 3-7 i Køge, Albuen i Kolding samt delvis aflevering af Zartmannsvej på Bornholm.

### Portefølje

Pr. 30/9 2006 var erhvervsafdelingen i Nordicom Udvikling i gang med at udvikle 24 erhvervsprojekter med et samlet forventet areal på 238.896 m<sup>2</sup> og en samlet forventet færdigværdi på ca. 4,0 mia. kr. Tyngden i projektudviklingen ligger fortsat inden for detailhandelsområdet, som med et areal på ca. 157.000 m<sup>2</sup> udgør ca. 65 % af den samlede projektportefølje (75 % ultimo 2005). Projekter målrettet til kontorformål udgør ca. 28.000 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 11,6 % af projektporteføljen (8,2 % ultimo 2005).

### Erhvervsprojekter under opførelse

Vi er i gang med at opføre syv erhvervsprojekter med et samlet areal på 30.903 m<sup>2</sup>, hvoraf 27.903 m<sup>2</sup> er udlejet. De syv projekter har en forventet samlet færdigværdi på ca. 400 mio. kr. Tabel 8.

Hotel Hvide Hus i Ebeltoft indeholder 3.000 m<sup>2</sup> under udvikling til 34 nye ferieboliger, som vi forventer at gå i gang med at sælge i påsken 2007. Pr. 30/9 2006 udgør den bogførte regnskabsmæssige værdi af ovennævnte syv erhvervsprojekter 160,7 mio. kr. ekskl. Hotel Hvide Hus i Ebeltoft som ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed.

20. november 2006  
Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

Tabel 8

Erhvervsprojekter under opførelse pr. 30/9 2006						
Projekt	Butiks-areal (m2)	Kontor-areal (m2)	Anden anvendelse (m2)	Areal i alt (m2)	Udlejet areal (m2)	Forventet aflevering (år)
<b>Storkøbenhavn</b>						
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	5.000	0	3.300	8.300	8.300	2007
<b>Øvrige Sjælland</b>						
Galosche Allé 3-7, Køge	2.940	0	0	2.940	2.940	2006
Næstved Biografcenter	0	0	2.550	2.550	2.550	2007
Toldbuen, Næstved 1)	0	1.745	0	1.745	1.745	2007
<b>Jylland og øerne</b>						
Albuen, Kolding	4.000	0	0	4.000	4.000	2006
Zartmannsvej m.fl., Bornholm	8.206	0	162	8.368	8.368	2006/08
Hotel Hvide Hus, Ebeltoft	0	0	3.000	3.000	Sælges	2007
<b>I alt</b>	<b>20.146</b>	<b>1.745</b>	<b>9.012</b>	<b>30.903</b>	<b>27.903</b>	

Projektudvikling af erhvervsprojekter, som ikke er under opførelse

Vi er i gang med at udvikle 17 projekter hvor der ikke er igangsat byggeri, med en forventet samlet færdigværdi på 3,6 mia. kr.,

Tabel 9

Projektudvikling af erhvervsprojekter som ikke er under opførelse pr. 30/9 2006						Forventet aflevering	
Projekt	Butiks-areal (m2)	Kontor-areal (m2)	Anden anvendelse (m2)	Areal i alt (m2)	Godkendt Lokal plan	2007 (m2)	2008 eller senere (m2)
<b>Storkøbenhavn</b>							
Frederikssundsvej 11, Købehavn	256	0	1.260	1.516	Ja	1.516	
Herlev Hovedgade 199, Herlev	2.550	0	910	3.460	Ja	3.460	
Herlev Hovedgade 17, Herlev (udvidelse)	4.500	0	0	4.500	Ja		4.500
Høje Gladsaxe Center (udvidelse)	7.000	0	2.000	9.000	Nej		9.000
Taastrup Bycenter, Tåstrup	5.827	0	2.777	8.604	Ja		8.604
Englandsvej 51, København 1)	1.500	0	8.300	9.800	Ja		9.800
<b>Øvrige Sjælland</b>							
Byageren 5-11 m.fl., Roskilde	6.766	2.300	5.563	14.629	Ja	7.315	7.314
L.C. Worsøesvej 2, Holbæk	2.057	0	0	2.057	Ja	2.057	
Ringsted Centret (udvidelse)	6.050	0	0	6.050	Nej		6.050
Schweizerarkaden, Slagelse	3.862	1.303	4.158	9.323	Ja		9.323
Slagelse Storcenter, Slagelse	45.150	0	0	45.150	Nej	15.050	30.100

20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

Næstved Havn, Næstved	31.749	17.915	0	49.664	Ja	2.671	46.993
Helsingør Stationscenter 1)	8.700	3.000	5.250	16.950	Ja		16.950
<b>Jylland og øerne</b>							
Torvet 1, Aakirkeby, Bornholm	2.290	0	0	2.290	Ja	2.290	
Kongensgade 67, Odense 1)	1.600	0	3.200	4.800	Ja		4.800
Svendborg Havn, Svendborg 1)	1.100	0	2.200	3.300	Nej		3.300
Middelfartvej 1, Odense 1)	6.000	1.500	9.400	16.900	Nej	10.500	6.400
<b>I alt</b>	<b>136.957</b>	<b>26.018</b>	<b>45.018</b>	<b>207.993</b>		<b>44.859</b>	<b>163.134</b>

Det samlede forventede areal i disse projekter udgør 207.993 m<sup>2</sup>, hvoraf 7.899 m<sup>2</sup> er udlejet til en samlet årlig leje på godt 9 mio. kr. Vi har opstartet to nye projekter i Q3, hvorefter der i alt er opstartet seks nye projekter 1) i 2006, med et forventet samlet nyt areal på 53.500 m<sup>2</sup>, og en forventet samlet færdigværdi på ca. 1 mia. kr. Projektet i Svendborg Havn er den ene af de nye sager, som vi forventer vil komme til at indeholde et discount supermarked, samt et par mindre butiksljemål og 25 boliger. Den anden nye sag er projektet på Middelfartvej i Odense, hvor vi både forventer at bygge butikker, kontorer og boliger.

Pr. 30/9 2006 udgør den bogførte regnskabsmæssige værdi af ovenstående erhvervsprojekter, hvor der ikke er igangsat byggeri, 350,8 mio. kr. ekskl. Taastrup Bycenter i Tåstrup, der ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed.

I de projekter hvor lokalplangrundlaget endnu ikke er på plads, er processen i de fleste sager langt fremskreden. Det er forventningen at alle projekter har endeligt godkendte lokalplaner inden udgangen af 2007.

### Udvikling af parkeringsprojekter

På parkeringsområdet er vores primære aktivitet at medvirke til fornyelse af de gamle snævre bymidter med særlig fokus på det fuldautomatiske Trevi system. Vi arbejder inden for dette segment både som byudvikler, developer og som investor. Den rigtige parkeringsstrategi giver mulighed for udvikling af gågademiljø og pladser i bymidten, med det formål at skabe bilfri gader og torve, der bruges til etablering af flere gågader og bedre handelsmiljø. Samtidig bliver betingelserne for cyklister bedre og vi bringer vitaliteten og det grønne miljø tilbage torvepladserne.

En stor del af det grundlæggende arbejde i Trevi handler om at skabe kontakter til nye byer og få lejlighed til at præsentere vor vision for udvikling af bymidterne. I 2006 har vi fortsat det arbejde, og de mange bestræbelser gennem de seneste 3 år begynder nu at bære frugt. Vi forventer at indgå vor første kontrakt i 4. kvartal 2006.

Resultat før skat i Nordicom Udvikling udviser et overskud før skat på kr. 134,1 mio. for årets første 9 måneder mod kr. 34,4 mio. i samme periode sidste år.



20. november 2006

## Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006

### Resultat for Nordicom Udvikling

Tabel 10, Resultat Q1-Q3 Nordicom Udvikling (mio. kr.)

2005	Nordicom Udvikling	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006	Q1-Q3 2006	Q1-Q3 2005
411,2	Omsætning	7,0	55,5	196,5	259,0	317,7
368,1	Resultat før skat	37,0	49,8	47,3	134,1	34,4
1.079,0	Balancesum	1.399,2	1.584,9	1.798,0	1.798,0	674,4

Periodens resultat skal ses i forhold til den ændrede regnskabspraksis som blev præsenteret i halvårsrapporten 2006. Tidligere har Nordicom indregnet avance fra projektsalg i omsætningen i forhold til projektets udviklingsstade, og det har givet en successiv indregning af indtægterne fra bl.a. projektsalg af boliger, efterhånden som produktionen er skredet frem. Med det nye regnskabsprincip, bliver projektsalg af boliger og erhvervsejendomme først indregnet i omsætningen ved aflevering til køberne. Den ændrede regnskabspraksis er indarbejdet i sammenligningstallene.

## Segmentoplysninger - Nordicom Finans

### Pantebreve

Ultimo Q3 er beholdningen af pantebreve er reduceret til 87 mio. kr. Vi forventer yderligere reduktioner i 2006 og at fortsætte med nedbringelsen i takt med eventuel vækst i forretningsområdet EjendomsKaution.

### EjendomsKaution

Via forretningsområdet EjendomsKaution tilbyder vi at kautionere for ejendomsinvestorer over for banker og lign. for de yderste 10-20% af et ejendomsengagement. Samtidigt tilbyder vi vores kunder at kunne trække på Nordicoms netværk og få mulighed for sparring og rådgivning om ejendomsinvesteringen og/eller projektudviklingen.

Forretningsområdet er i god harmoni med koncernens øvrige forretningsområder, og giver mulighed for at optimere brugen af vor viden og netværk.

Vi vurderer at der potentielt er et stort marked for forretningsområdet EjendomsKaution, men grundet den meget rigelige tilstedeværelse af risikovillig kapital i ejendomsmarkedet i de seneste par år, har vi ikke ønsket at ekspandere dette område.

Med blandt andet den ændrede adfærd på boligmarkedet som udgangspunkt, tror vi imidlertid på, at den finansielle risikovillighed vil ændre sig inden for de nærmeste 12 måneder, og at der derfor bliver plads til ekspansion for EjendomsKaution inden for en overskuelig tidshorisont.

20. november 2006

**Delårsrapport 1. - 3. kvartal 2006**

**Resultat for Nordicom Finans**

**Tabel 11, Resultat Q1-Q3 Nordicom Finans (mio. kr.)**

2005	Nordicom Finans	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006	Q1-Q3 2006	Q1-Q3 2005
12,6	Omsætning	4,0	3,9	3,3	11,2	9,5
10,9	Resultat før skat	3,5	3,4	2,8	9,7	8,3
121,6	Balancesum	107,9	108,9	100,8	100,8	120,5

Resultat før skat i Nordicom Finans udviser et overskud før skat på kr. 9,7 mio. for årets første 9 måneder mod kr. 8,3 mio. i samme periode sidste år.