

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Nordicom A/S

CVR nr. 12 93 25 02

Koncernens delårsrapport

3. kvartal 2007

(perioden 01.01.-30.09. 2007)

Nordicom koncernens resultat før skat for perioden 01.01.-30.09.2007 udgør 197,4 mio. kr., mod 308,2 mio. kr. i samme periode året før. Nedgangen i resultatet er i niveau med det forventede, og skyldes lavere urealiserede værdireguleringer på ejendomme end i 2006.

Resultatet for de første tre kvartaler giver anledning til at fastholde de allerede udmeldte forventninger for hele 2007 om et resultat før skat i niveau 300 mio. kr.

Beholdningen af ejendomme er i perioden øget med 730 mio. kr. og udgør i alt 3,6 mia. kr. Der er dermed taget et væsentligt skridt for at nå Nordicoms målsætning om en portefølje på 5-6 mia. kr. inden udgangen af 2008.

Indtægterne fra udlejning, der udgør 140,3 mio. kr., er i forhold til samme periode i 2006 øget med 33,5 mio. kr., svarende til en fremgang på 31,4 %.

For regnskabsåret 2008 forventer Nordicom et resultat før skat på omkring 300 mio. kr., som er i niveau med det forventede resultat for 2007.

Indhold

	Side
Kvartalsregnskab	3
Ledelsens beretning	5
Forventninger til fremtiden	7
Regnskabspraksis	8
Revision	8
Ledespåtegning	9
Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom	10
Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling	15
Segmentoplysninger - Nordicom Finans	20
Bilag 1 – Resultat og balance for segmenter	22

16. november 2007
Delårsrapport 3. kvartal 2007

RESULTATOPGØRELSE

2006	Nordicom koncernen (mio. kr.)	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q1-Q3 2007	Q1-Q3 2006
919,4	Nettoomsætning	92,4	103,6	65,0	261,0	368,0
-620,9	Drifts- og produktionsomkostninger	-40,4	-54,1	-25,0	-119,5	-226,5
256,0	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	33,4	30,4	99,6	163,4	234,8
33,8	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-0,6	0,1	23,3	22,8	31,9
588,3	Bruttoresultat	84,8	80,0	162,8	327,6	408,1
-61,0	Kapacitetsomkostninger	-14,1	-13,2	-12,3	-39,6	-43,4
527,3	Resultat af primær drift	70,7	66,8	150,5	288,0	364,8
-75,3	Finansieringsomkostninger, netto	-31,1	-29,3	-30,2	-90,6	-56,5
452,0	Resultat før skat	39,6	37,5	120,3	197,4	308,2
-125,5	Skat af periodens resultat	-11,1	-13,9	-30,1	-55,1	-84,3
326,5	Periodens resultat	28,5	23,6	90,2	142,3	223,9

Fordeles således:

326,5	Aktionærer i Nordicom	28,5	23,6	90,2	142,3	223,9
0,0	Minoritetsinteresser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
326,5	Periodens resultat	28,5	63,2	90,2	142,3	223,9

BALANCE

31/12 2006	Nordicom koncernen (mio. kr.)	30/9 2007	30/9 2006
	Aktiver		
3.763,4	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.551,9	3.612,9
88,3	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	56,6	91,8
30,1	Øvrige finansielle anlægsaktiver	43,3	24,5
1.071,3	Projektbeholdninger og øvrige omsætningsaktiver	737,4	978,5
4.953,1	Aktiver i alt	5.389,2	4.707,7
	Passiver		
1.197,9	Egenkapital	1.308,5	1.089,2
354,9	Hensættelse til udskudt skat	373,6	249,7
1.422,6	Langfristet rentebærende gæld	1.873,7	1.181,7
23,8	Øvrig langfristet gæld	19,2	32,6
1.732,5	Kortfristet rentebærende gæld	1.568,0	1.784,3
221,4	Øvrig kortfristet gæld	246,1	370,2
4.953,1	Passiver i alt	5.389,2	4.707,7

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

EGENKAPITALFORKLARING

Nordicom koncernen (mio. kr.)		2007	2006
Egenkapital pr. 1. januar		1.197,9	899,7
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse		1,5	2,7
Udloddet udbytte		-40,6	-37,5
Salg af aktier		7,2	
Udbytte egne aktier		0,4	0,7
Periodens resultat		142,3	223,9
Øvrige reguleringer		0,0	-0,3
Egenkapital pr. 30. september		1.308,5	1.089,2

Fordeles således:

Aktionærer i Nordicom		1.308,5	1.089,2
Minoritetsinteresser		0,0	0,0
Egenkapital pr. 30. september		1.308,5	1.089,2

NØGLETAL

2006	Nordicom koncernen	30/9 2007	30/9 2006
312.785	Selskabskapital (t.kr.)	312.785,0	312.785,0
43,1	Forrentning af egenkapital, før skat i perioden	15,8	31,0
31,1	Forrentning af egenkapital, efter skat i perioden	11,4	22,5
24	Soliditetsgrad i %	24,3	22,8
843	Børskurs, ultimo	925,0	791,0
-75	Aktiekursstigning, 6 måneder (kurspoints)	82,0	-127,0
391	Indre værdi pr. aktie, ultimo	427,6	355,3
147	Resultat pr. aktie før skat	64,5	98,5
107	Resultat pr. aktie efter skat	46,5	71,6
2,2	Kurs/indre værdi	2,2	2,2

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Beretning for perioden 01.01.-30.09. 2007

Nordicom har i de første tre kvartaler af 2007 realiseret et bruttoresultat på 327,6 mio. kr. mod kr. 408,1 mio. kr. året før.

Bruttoresultat opdelt på forretningsområder 01.01-30.09 2007:

Nordicom Ejendom	209,7 mio. kr.
Nordicom Udvikling	114,4 mio. kr.
Nordicom Finans	<u>3,5 mio. kr.</u>
Bruttoresultat i alt	327,6 mio. kr.

Nordicom Ejendoms andel af bruttoresultatet i de første tre kvartaler udgør 209,7 mio. kr. mod 238,0 mio. kr. året før.

- Udlejningen af ejendomme har bidraget til bruttoresultatet med 104,5 mio. kr. mod 75,2 mio. kr. året før. Hovedparten af fremgangen kan tilskrives øgede investeringer i ejendomme. Beholdningen er i 2007 øget med 729,9 mio. kr. til i alt 3,6 mia. kr., og dermed er der taget et væsentligt skridt for at nå målsætningen om en portefølje på 5-6 mia. kr. inden udgangen af 2008. Samtidig er det også lykkedes at øge ejendommens udlejningsgrad og reducere ejendommens driftsudgifter, hvilket alt sammen har påvirket indtægterne fra ejendommene drift positivt.
- Avance fra salg af investeringsejendomme har bidraget med 22,8 mio. kr. mod 31,9 mio. kr. året før. Der er solgt to ejendomme og to ejerlejligheder for i alt 57,4 mio. kr.
- Urealiserede værdireguleringer på investeringsejendomme har bidraget med 83,3 mio. kr. mod 130,9 mio. kr. året før. Det er i en del af ejendommene lykkedes at øge indtægtgrundlaget med mere end inflationen, hvilket har afspejlet sig positivt i de urealiserede værdireguleringer.

Nordicom Udviklings andel af bruttoresultatet i de første tre kvartaler udgør 114,4 mio. kr. mod 158,9 mio. kr. året før. Arbejdet med udvikling af projekter forløber generelt fortsat tilfredsstillende, og der er færdiggjort projekter med et samlet areal på 23.327 m² opgjort til en samlet værdi på 374,4 mio. kr.

- Projekter med et samlet areal på 14.980 m² er afleveret og solgt, og har bidraget til bruttoresultatet med 28,4 mio. kr. mod 47,5 mio. kr. året før.
- Projekter med et samlet areal på 8.347 m² er afleveret og overgået til Nordicoms portefølje med investeringsejendomme, og har bidraget til bruttoresultatet med 13,5 mio. kr. mod 4,1 mio. kr. året før.
- Forventning om antal byggeretskvadratmeter på boligprojekterne i København er øget med 14.300 m²., hvilket har betydet urealiserede værdireguleringer på 67,5 mio. kr.
- Lejeindtægter har bidraget til bruttoresultatet med 5,0 mio. kr. mod 7,5 mio. kr. året før

Nordicom Finans andel af bruttoresultatet i de første tre kvartaler udgør 3,5 mio. kr. mod 11,2 mio. kr. året før.

- Renteindtægter vedrørende ejendomskaution og pantebreve udgør 2,4 mio. kr. mod 11,2 mio. kr. året før.

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Det realiserede bruttoresultat er tilfredsstillende og har en tilfredsstillende spredning på koncernens forskellige aktiviteter, der fortsat sikrer koncernen en stor grad af stabilitet. Nedgangen i bruttoresultatet på 80,5 mio. kr. i forhold til året før kan henføres til et lavere boligsalg og lavere urealiserede værdireguleringer.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 39,6 mio. kr., hvilket er en besparelse på 3,8 mio. eller en reduktion på 8,7 %. Dette skyldes fokus på effektivisering og besparelser samt ændrede principper for aktivering på igangværende projekter.

Finansieringsomkostningerne udgør 90,5 mio. kr. mod 56,5 mio. kr. for samme periode 2006. Stigningen i finansieringsomkostningerne på 34,0 mio. kr. skyldes forøgelsen af ejendomsporteføljen, generelle rentestigninger på kortfristede lån samt omkostninger i forbindelse med omlægninger af lån.

Koncernens resultat for Q1-Q3 2007 før skat udgør 197,4 mio. kr. mod 308,2 mio. kr. året før. Resultatet er i overensstemmelse med det forventede for perioden og afspejler et fortsat højt og tilfredsstillende aktivitetsniveau for koncernen. For regnskabsåret 2007 budgetteres fortsat med et resultat før skat i niveau 300 mio. kr.

Balance pr. 30/9 2007

Koncernens samlede aktiver pr. 30.09. 2007 udgør 5.389,2 mio. kr. mod 4.953,1 mio. kr. ultimo 2006, svarende til en stigning på 436,1 mio. De materielle og immaterielle anlægsaktiver, der udgør 4.551,9 mio. kr., er øget, mens de øvrige aktiver er reduceret. Stigningen i de materielle og immaterielle anlægsaktiver i forhold til ultimo 2006 udgør 788,5 mio. kr. (21 %).

I overensstemmelse med koncernens strategi "plan2008" er det primært balancen med investeringsejendommene, som er øget, mens projektbeholdningen er nogenlunde uændret. Ultimo Q3 2007 udgjorde investeringsejendommene 3.566,9 mio.kr. mod 2.836,2 mio. kr. ultimo 2006. Der er opnået startafkast på de nye ejendomme på mere end 6,5 % p.a. og investeringerne understøtter dermed Nordicoms ønske om at fastholde et afkast på den samlede ejendomsporteføljen på mere end 6,5 % p.a..

De finansielle rentebærende anlægsaktiver, som primært består af erhvervspantebreve, er løbende reduceret i løbet af de seneste 3 år og udgør nu 56,6 mio. kr. mod 88,4 mio. kr. ultimo 2006.

Omsætningsaktiverne udgør 737,4 mio. kr. mod 1.071,3 mio. kr. ultimo 2006. Hovedparten af omsætningsaktiverne er boliger under opførelse, som allerede er solgt. Herudover indgår boliger under opførelse, som ikke er solgt, og likvider.

Koncernens egenkapital pr. 30/9 2007 udgør 1.308,5 mio. kr., hvilket er en stigning på 110,6 mio. i forhold til ultimo 2006. Soliditeten udgør 24,3 % på koncern basis, mens egenfinansieringen (inkl. udskudte skatter) udgør 31,0 %.

I 2007 har der været arbejdet på at øge den langfristede gælds andel af koncernens samlede gæld. Ultimo Q3 udgjorde den langfristede gæld 1.892,9 mio. kr. mod 1.446,4 mio. kr. ultimo 2006, hvilket har betydet, at den langfristede gældsandel af den samlede gæld udgør 51,1 % mod 42,5 %

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

ultimo 2006. I relation hertil er den kortfristede gæld reduceret til 1.814,1 mio. kr. i forhold til 2.184,1 mio. kr. ultimo 2006.

Forventninger til 2008.

I 2008 budgetteres med et overskud før skat i niveau 300 mio. kr.

Forventningerne til Nordicom Ejendom i 2008

2006 og første halvår af 2007 har i både Danmark, Sverige og Tyskland været præget af prisstigninger på ejendomme. Efterspørgslen har været massiv og gjort det vanskeligt for Nordicom at få opfyldt vores investeringskrav ved køb af nye ejendomme. I 2008 forventes der bedre balance mellem udbud og efterspørgsel grundet rentestigning og den herskende usikkerhed på de finansielle markeder. Nordicom forventer i 2008 at fortage nye investeringer i ejendomme for 1 - 1,5 mia. kr. med en ligelig fordeling på de tre markeder. Den samlede ejendomsportefølje vil dermed i løbet af 2008 vokse til mere end 5 mia. kr.

Da efterspørgslen efter lejemål fortsat er god på alle tre markeder, med en opadgående trend i det generelle lejeniveau, forventer Nordicom i 2008 at kunne fortsætte det positive arbejde med at optimere ejendommenes udlejning og drift. Alt i alt regnes der med et noget større overskud før finansiering fra driften af ejendommene end i 2007.

Der forudsættes i 2008 en stabil rente i niveau med den aktuelle, som imidlertid indebærer en forholdsmæssigt højere renteudgifter for Nordicom i 2008 end i 2007. Den højere rente forventes ikke at være inflationsdrevet, og Nordicom forventer derfor ikke kompensation for de højere renteudgifter via højere værdireguleringer på investeringsejendomme. Avancer fra salg af ejendomme forventes på niveau med de seneste år.

Forventningerne til Nordicom Udvikling i 2008

På projektudviklingsområdet opererer Nordicom i 2008 fortsat primært på det danske marked, hvor det er forventningen, at markedsvilkårene fortsat vil være gode, om end segmentmæssigt mere differentierede end inden for de seneste år.

Der er sket en betydelig afmatning på boligmarkedet, som betyder, at Nordicom i højere grad end i de seneste år, forventer at færdigbygge projektboliger, før de sælges eller udlejes. Boligpriserne er faldet, men vurderes fortsat at være høje nok til, at Nordicom kan fortsætte med at udvikle nye boliger og oppebære et attraktivt dækningsbidrag ved videresalg. Samtidig er efterspørgslen og priserne på lejeboliger stigende grundet den større usikkerhed på ejerboligmarkedet, og det giver nye afsætningskanaler og nye muligheder. Den aktuelt lave efterspørgsel efter boliger betyder desuden, at udbud af nye boliger på markedet generelt, bliver væsentligt reduceret i de kommende år. Dermed bliver der mere plads og større synlighed til de langsigtede boligudviklere som Nordicom. På kort sigt er det en stor udfordring for igangsætning af nye projekter, at byggeomkostningerne fortsat er meget høje, men det er vurderingen, at afmatningen vil begynde at slå igennem på byggepriserne i løbet af 2008.

Startafkast på investeringsejendomme ligger i øjeblikket på et lidt højere niveau end ultimo 2006, hvor det er vurderingen, at priserne på erhvervsjendomme toppede. Det øgede afkastkrav til investeringsejendomme vurderes at være en følge af usikkerheden på finansmarkederne og den højere rente. Som følge heraf prisfastsættes projektmuligheder heller ikke længere så aggressivt

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

som tidligere, og det forventes derfor alt andet lige at blive nemmere at finde nye attraktive projekter i 2008. Efterspørgslen efter attraktive butiks- og kontorlejemål er fortsat høj og med en underliggende positiv trend i lejepriserne. Mulighederne i 2008 for projektudvikling på erhvervsmarkedet vurderes derfor fortsat at være gode.

På Parkeringsområdet betyder gennembruddet i 2007 med grøn byudvikling via fuldautomatisk underjordisk parkering, at aktivitetsniveauet i de nærmeste år vil være relativt højt. Københavns Kommune og Ørestadsselskabet har truffet beslutning om at etablere tre nye fuldautomatiske underjordiske P-pladser, og her er valget som systemleverandør faldet på Westfalia Car Park GmbH, Wien, der i Nordeuropa er repræsenteret af Nordicom A/S. Endvidere har Nordicom indgået aftale med Odense kommune om opførelse af et underjordisk automatisk p-anlæg på ca. 200 pladser ved Brandts Klædefabrik. Forberedelsen af disse aktiviteter er allerede i fuld gang, og mere forventes at være på vej. Blandt andet har Københavns kommune taget det første skridt til realisering af en parkeringsstrategi, der frem mod 2014 skal sikre etablering af i alt 4000 nye underjordiske p-pladser. Men også andre kommunale myndigheder og private developere har i stigende omfang fokus på langtidsholdbare byudviklingsplaner, hvor trivsel og miljø sættes i højsædet, og interessen for konceptet bag den ”grønne byudvikling” er derfor stærkt stigende.

På finansområdet har tilstedeværelsen af betydelige mængder billig og risikovillig kapital i de seneste år betydet, at Nordicom har opereret med et meget lavt aktivitetsniveau, men den aktuelle usikkerhed på de finansielle markeder og den højere rente har ændret markedsvilkårene. Prisen på risikovillige penge stiger hastigt, og udlånslikviditeten i markedet er faldende. Det betyder, at der igen bliver plads til Nordicoms produkter på finansmarkederne, og derfor forventes der et stigende aktivitetsniveau i 2008.

Regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsregnskabet for 2006.

Revision

Der er ikke foretaget review eller revision af delårsrapporten for 3. kvartal 2007.

16. november 2007
Delårsrapport 3. kvartal 2007

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 01.01.-30.09. 2007 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS), som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter 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 2007 samt af koncernens aktiviteter i perioden 01.01.– 30.09. 2007.

København, den 16. november 2007

Direktion:

Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelse:

Torben Schøn, formand

Peter Højland, næstformand

Aksel Bjødstrup Andreasen

Michael Vad Petersen

Per Mellander

Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer bedes venligst rettet til adm. dir. Gunnar Chr. Kristensen på telefon 33 33 93 03 eller e-mail gk@nordicom.dk.

16. november 2007

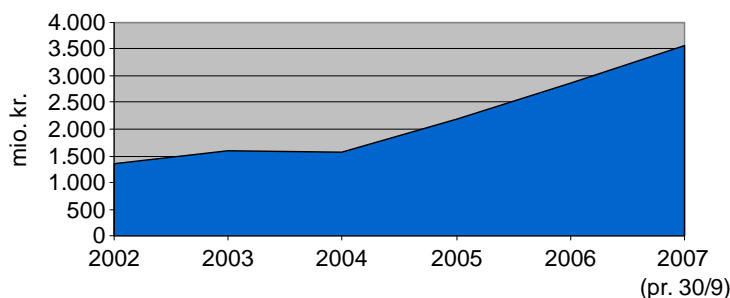
Delårsrapport 3. kvartal 2007

Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom

Nordicom Ejendom investerer i ejendomme på markederne Danmark, Sverige og Tyskland.

Udvikling i ejendomsporteføljen

Figur 1, Udvikling i ejendomsportefølje

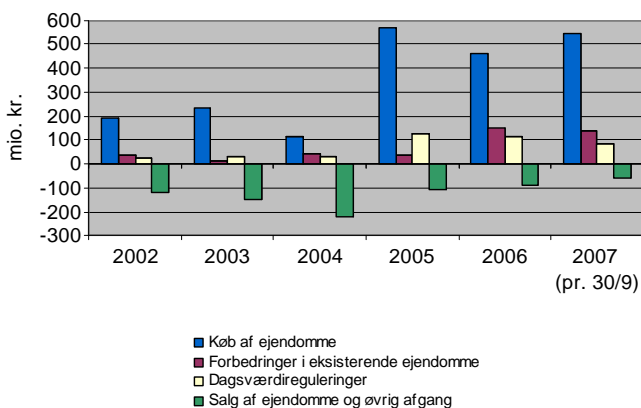


Nordicom er fortsat med at øge investeringerne i ejendomme i de 3 første kvartaler af 2007. Ved periodens afslutning var den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen opgjort til 3,6 mia. kr. mod 3,2 mia. kr. ved halvåret 2007 og 2,4 mia. kr. ultimo Q3 2006 år. Figur 1 til venstre viser væksten i ejendomsporteføljen fra 2002 og frem til 30/9 2007.

Med henvisning til Nordicoms strategi "Plan2008", er det målet at øge investeringerne i ejendomsporteføljen til niveau 5-6 mia. kr. inden udgangen af 2008. I første halvår 2007 var det vanskeligt at få opfyldt Nordicoms krav til afkast ved køb af nye ejendomme pga. den massive efterspørgsel i markedet efter ejendomme. I tredje kvartal er der imidlertid kommet lidt mere fart på investeringerne, og det er derfor fortsat forventningen, at Nordicom kan nå det opstillede balancemål ultimo 2008.

Uagtet om investeringerne i nye investeringsejendomme sker i det ønskede tempo, vil det fortsat være ønsket at foretage porteføljetilpasninger ved at sælge ejendomme. Det er vigtigt for Nordicom at realisere gevinster ved at sælge ejendomme og at opretholde rotation i ejendomsporteføljen.

Figur 2, Årlig porteføljetilvækst fordelt på køb, forbedringer, værdireguleringer og salg



I figur 2 er den årlige vækst i ejendomsporteføljen opdelt på årlige køb, salg, forbedringer og dags-værdi-reguleringer. Det årlige salg af ejendomme er i figuren vist med den grønne søjle, og som det fremgår, har det årlige salg siden 2002 ligget på mellem 100 og 200 mio. kr., og herved har selskabet kunnet sikre sig nogle pæne avancer. I 2007 er der også allerede realiseret pæne avancer, selv om salget af investeringsejendomme indtil videre har været relativt

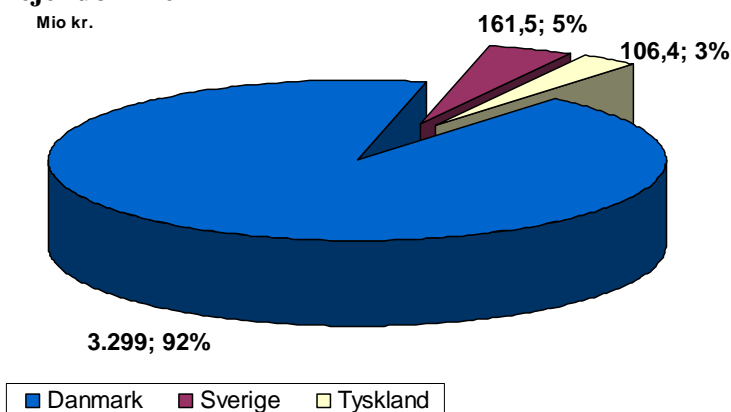
begrænset. Traditionelt ligger hovedparten af salget af investeringsejendomme i fjerde kvartal, hvor selskabet også i år forventer at sælge en del ejendomme.

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Med ejendomme i Danmark for 3,3 mia. kr., er det fortsat det danske marked, som vægter tungest i porteføljen. Efter de 3 første kvartaler i 2007 udgjorde investeringerne i ejendomme uden for Danmark 267,9 mio. kr., svarende til 8,0 % af den samlede portefølje (2,8% ultimo 2006).

Figur 3, Geografisk opdeling af ejendomme

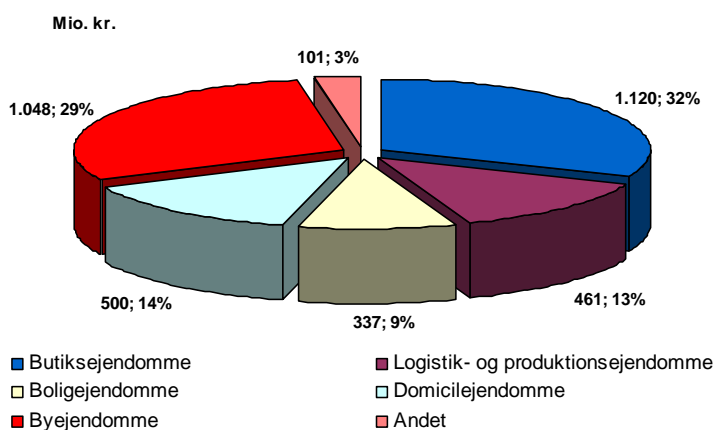


Det er fortsat forventningen, at den udenlandske andel af investerings-ejendommene vil blive øget til ca. 25 % inden udgangen af 2008. Efter at det gik lidt langsomt med de udenlandske investeringer i første halvår, er der nu kommet langt mere fart på i vores organisationer.

Af de samlede ejendomsinvesteringer er de ca. 2,9 mia. kr. investeret i udlejningsejendomme, mens de ca. 0,7 mia. kr. er investeret i ejendomme under projektudvikling. Arbejdet med

projektudviklingen håndteres organisatorisk i Nordicom Udvikling, mens ejerskabet af projektejendommene ligger i Nordicom Ejendom. Det hænger sammen med forventningen om, at en del af ejendommene efter endt projektudvikling skal indgå i Nordicoms portefølje som almindelige udlejningsejendomme.

Figur 4, Segment opdeling af ejendomme



Af investeringerne i udlejningsejendomme er de ca. 1.120 mio. kr. placeret i butiksejendomme, svarende til ca. 32 %. Dermed er butiksområdet fortsat det største udlejningsområde i Nordicom. Hovedvægten af de nye investeringer i udlejningsejendomme ligger dog uden for butiksområdet i øjeblikket, og andelen af den samlede portefølje i dette segment har derfor været faldende. Efter 3. kvartal i 2006 udgjorde butikssegmentets

andel af ejendomsporteføljen 38 %. Det næststørste udlejningsområde er byejendomme, hvor der ultimo 3. kvartal 2007 var investeret 1.048 mio. kr. svarende til en andel på ca. 29 %.

Køb af ejendomme

Ejendomsporteføljen er i 2007 øget med 729,9 mio. kr. Heri indgår investeringer i nye ejendomme, forbedringer og udvikling af ejendomme, som beholdes i porteføljen. I de første 3 kvartaler af 2007 er der investeret i 13 nye ejendomme for i alt 379,9 mio. kr. med følgende fordeling på de tre geografiske markedsområder, som Nordicom Ejendomme opererer i:

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Geografisk region	Antal	Areal	Investering
Danmark	6	19.221 m2	195,6 mio. kr.
Sverige	5	24.353 m2	158,8 mio. kr.
Tyskland	2	2.457 m2	25,5 mio. kr.
I alt	13	46.031 m2	379,9 mio. kr.

Heraf er der i Q3 erhvervet følgende 3 ejendomme

Danmark

Astersvej 25, Rønne med et grundareal på 1.000 m2, som skal bruges til projektudvikling

Korsørvej 83, Slagelse med et grundareal på 1.379 m2, som er tilkøbt i forbindelse med Slagelse Storcenter projektet.

Tyskland

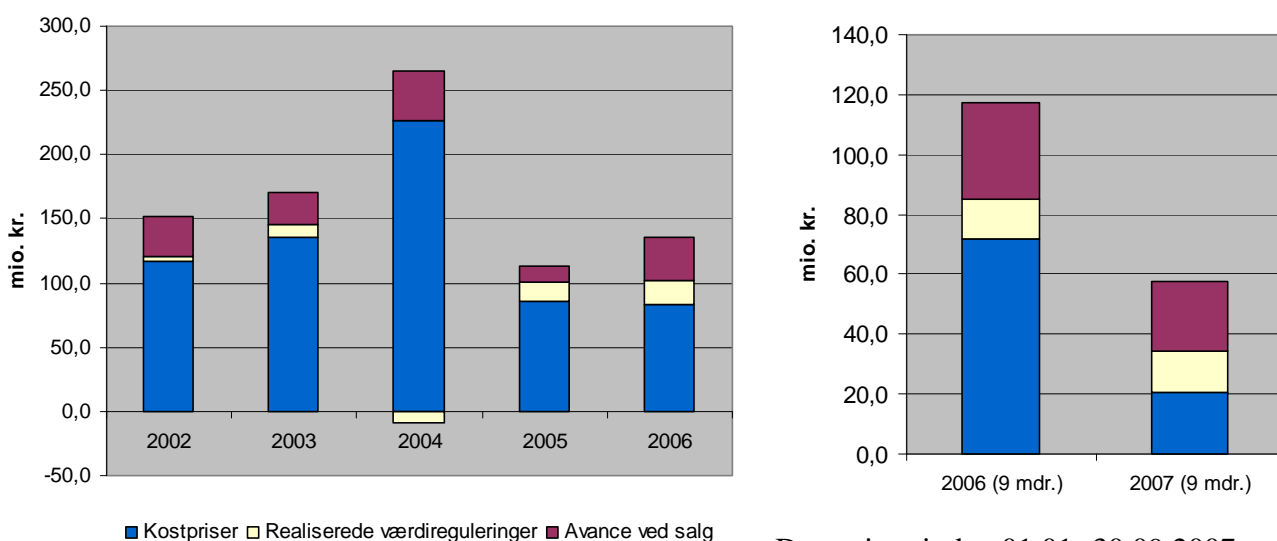
Ejendommen beliggende Apothekenstrasse 5-7 i Lüneburg er en blandet byejendom med et areal på 1.369 m2, der anvendes til udlejning til butikker i stueetagen og boliger på etagerne ovenover.

Salg af ejendomme

I perioden 2002-2006 har Nordicom Ejendom solgt ejendomme for 827,3 mio. kr. med avancer på 179,6 mio. kr., hvilket har givet et dækningsbidrag på 21,7 %. Ud af denne avance har de 37,8 mio. kr. været realisering af tidligere bogførte urealiserede værdireguleringer.

I figur 5 herunder, er salgsprisen på de ejendomme, som er solgt i perioden 2002-2006, opdelt på kostpriser, realiserede værdireguleringer og realiserede avancer ved salg. Sidstnævnte er indgået i resultatopgørelsen på salgspunktet. Tilsvarende viser figuren fordelingen af realiserede salgssummer for de første 9 måneder af 2007 sammenholdt med samme periode i 2006.

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



Der er i perioden 01.01.-30.09.2007 solgt 2 ejendomme samt 2 ejerlejligheder for i alt 57,4 mio. kr. med en samlet avance på 22,8 mio. kr. Herudover er der ved salget blevet realiseret 14,2 mio. kr. af tidligere urealiserede værdireguleringer.

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Urealiserede værdireguleringer

I de første tre kvartaler af 2007 er der foretaget a conto værdireguleringer på udlejningsejendomme for 83,3 mio. kr. De budgetterede urealiserede værdireguleringer i 2007 relaterer sig udelukkende til arbejdet med optimeringen af ejendommens drift, og inflationsreguleringer af ejendommens lejegrundlag. Der forventes ikke markedsbestemte værdireguleringer af betydning.

Ultimo 2006 blev værdien af Nordicoms udlejningsejendomme opgjort ud fra et kontant nettoafkast på 6,62 %. I 2007 forventes der tilsvarende anvendelse af et gennemsnitligt kontant afkast på porteføljen som helhed, der ligger over 6,5 % p.a.

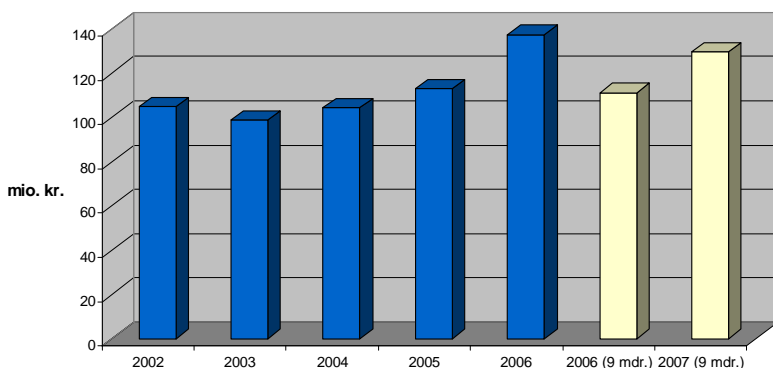
Nordicom anvender ved værdiansættelse af udlejningsejendomme den afkastbaserede værdiansættelsesmodel til fastsættelsen af vurderet markedsværdi. Denne model tager udgangspunkt i nettolejen for det kommende regnskabsår, en lejeværdi for ledige lokaler samt indtægter fra ejendommens fælles- og varmeregnskaber. Til driftsudgifter indregnes alle faktiske driftsomkostninger, som bl.a. omfatter skatter og afgifter, administration, forsikringer, vedligeholdelse, serviceudgifter, renholdelse og forsyningsudgifter. 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

Arealet til udlejning (eksklusive ejendomme under projektudvikling), var ultimo 3. kvartal 2007 opgjort til 305.000 m² med en samlet årlig udlejningsværdi på ca. 211 mio. kr.. Heraf var der ultimo 3. kvartal 2007 indgået lejekontrakter med en samlet årsleje på ca. 187 mio. kr., mens arealer med en lejeværdi på 24 mio. kr. var uden lejer, svarende til en tomgang på 11,1 % (Q2 2007: 13,5 %).

Som det fremgår af figuren herunder, har lejeindtægterne været stigende i de sidste godt 4 år, og da det er planen at fortsætte med at øge investeringerne i udlejningsejendomme, er det forventningen, at lejeindtægterne vil fortsætte med at stige i de nærmeste år.

Figur 6, Realiserede lejeindtægter



I de første 3 kvartaler udgjorde de realiserede lejeindtægter 142,3 mio. kr. Heraf ca. 135,8 mio. kr. fra udlejningsporteføljen og ca. 6,5 mio. kr. fra ejendomme under projektudvikling. I forhold til de første 3 kvartaler sidste år er de realiserede lejeindtægter steget med 34,3 mio. kr. svarende til ca. 32 %.

Resultat for Nordicom Ejendom

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Resultatet for Nordicom Ejendom for de første 3 kvartaler af 2007 er et overskud før skat på 114,0 mio.kr. mod 176,9 mio. kr. i samme periode sidste år.

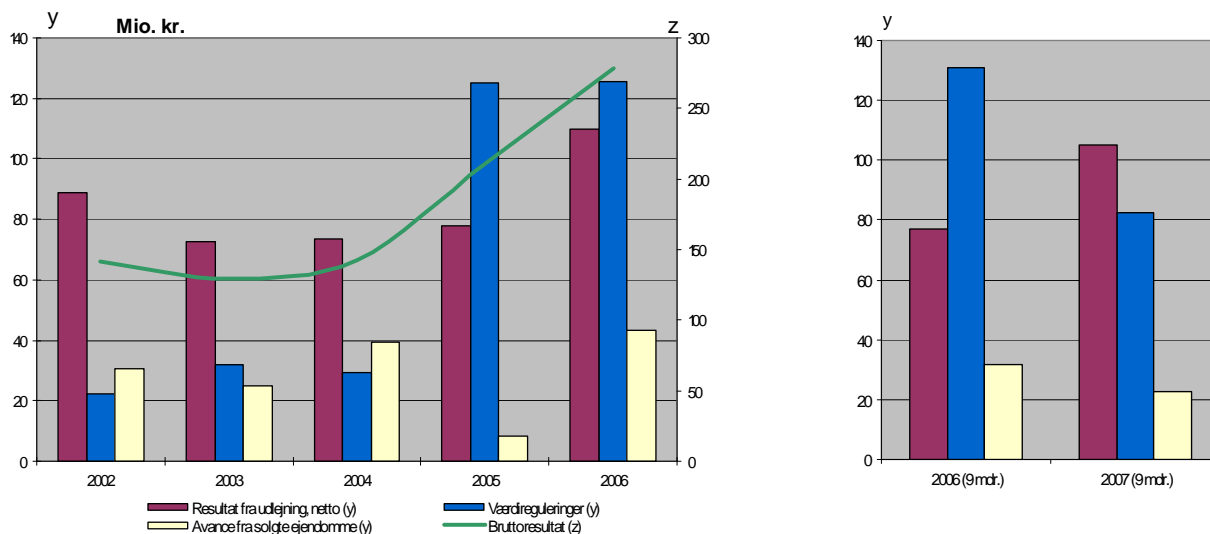
Tabel 1, Resultat i Nordicom Ejendom (mio. kr.)

2006	Nordicom Ejendom	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q1-Q3 2007	Q1-Q3 2006	Var.
137,6	Omsætning	38,9	45,1	51,8	135,8	99,0	36,8
33,8	Avance, salg af ejendomme	-0,6	0,1	23,3	22,8	31,9	-9,1
201,8	Resultat før skat	23,0	35,9	55,2	114,0	176,9	-62,9
3.091,9	Balancesum	3.323,0	3.527,3	3.758,0	3.758,0	2.922,2	835,8

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

Nedgangen i resultatet i forhold til 2006 kan henføres til lavere urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendomme, samt lavere avancer ved salg af investeringsejendomme. I figur 7 herunder vises indtjeningens fordeling på hovedområder.

Figur 7, Indtjeningens fordeling på hovedområder (bruttoresultat):



16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling

Nordicoms Udviklingsafdeling arbejder i Danmark med projektudvikling inden for områderne bolig, butik, kontor og parkering, og det har i perioden 01.01.-30.09.2007 ført til en samlet værdiskabelse på 109,3 mio.kr.

Der blev færdiggjort projekter med et samlet areal på 23.327 m², som enten er solgt eller overgået til Nordicoms driftsportefølje, og som derfor ikke længere figurerer i udviklingsporteføljen. De færdiggjorte projekter har følgende fordeling på arealer:

Boligarealer	1.201 m ²
Butiksarealer	18.356 m ²
Kontorarealer	2.500 m ²
Andet	1.270 m ²

I perioden er der samtidig blevet opstartet nye sager med et projektareal på 15.822 m², og en forventet færdigværdi på 275 mio. kr.

Ultimo tredje kvartal betyder det, at der bliver arbejdet på en projektportefølje med et vurderet samlet udviklingsareal på ca. 445.000 m² og en vurderet færdigværdi på ca. 11,9 mia. kr. Projekterne har følgende fordeling på segmenter:

Boligarealer	239.500 m ²	53,8 %
Butiksarealer	152.500 m ²	34,3 %
Kontorarealer	37.900 m ²	8,5 %
Andre arealer	15.100 m ²	3,4 %

Projektudvikling af boliger

Boliger udvikles både til udlejning og til salg.

Aflevering af boliger

Boligafdelingen i Nordicom Udvikling har afleveret 1 bolig i de første 3 kvartaler af 2007. Herudover er der realiseret indtægter fra periodisering i forbindelse med tidligere afleverede boliger. Avance for de 3 første kvartaler udgør 11,5 mio. kr.

Portefølje

Pr. 30/9 2007 rummer den rene boligportefølje mulighed for at udvikle ca. 2.300 nye boliger med et forventet samlet etageareal på ca. 215.700 m² og en forventet samlet markedsværdi på ca. 6,9 mia. kr.

Boliger under opførelse

I det igangværende boligbyggerier indgår der i øjeblikket 250 boliger, som ikke er afleveret og har en vurderet markedsværdi på ca. 739 mio. kr. og et samlet etageareal på ca. 24.400 m².

16. november 2007
Delårsrapport 3. kvartal 2007

Tabel 2

Projekter under opførelse pr. 30/9 2007					Forventet aflevering (angivet i areal m2)		
Projekt	Areal (m2)	Antal boliger (stk.)	Afleverede boliger (stk.)	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	2007	2008	2009
Hammershave, Helsingør	4.978	55		55	4.978		
Fyrholm, Sluseholmen, Kbh.	18.365	196	195	1	90		
Lindholm, Sluseholmen, Kbh.	14.299	146		63		14.299	
Olgas Have, Ballerup	11.446	128	80	42	3.720	1333	
I alt	49.088	525	275	161	8.788	15.632	
Markedsværdi i alt – mio. kr.		1.389	650	431			

Af disse boliger under opførelse er de 161 solgt, og de 89 er enten ikke solgt eller udlejet. De igangværende 250 boliger, som ikke er afleveret, er pr. 30/9 2007 indregnet i balancen med en regnskabsmæssig kostpris på 430,4 mio. kr. De ikke solgte eller udlejede boliger fordeler sig med 6 lejligheder i projektet Olgas Have, Ballerup og 83 lejligheder i projektet Lindholm, Sluseholmen i København. Lejlighederne i Olgas Have forventes solgt, efterhånden som projektet færdiggøres. I Lindholm projektet opstartes salg/udlejning først, når byggeriet nærmer sig sin afslutning medio 2008.

Projektudvikling af boliger, som ikke er under opførelse

Nordicom Udvikling har 8 boligprojekter under udvikling, hvor der ikke er igangsat byggeri pr. 30/9 2007.

Tabel 3

Projekter under udvikling pr. 30/9 2007					Forventet byggestart (angivet i areal m2)		
Projekt	Areal (m2)	Antal Boliger (stk.)	Endelig lokal- plan	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	2007	2008	2009
Skråningshusene, Snekkersten	1.292	10	Godkendt				1.292
Hammershøj Længeh, Helsingør	4.433	68	Godkendt			4.433	
Amager Strandvej, København	53.360	520	I 2008				10.672
Ved Stigbordene, København	55.620	585	Godkendt				11.124
Enghave Brygge, København	70.000	750	I 2009				
Laguneparken, Næstved	7.597	71	Godkendt				3.799
Randlevvej, Odder		90	I 2008				
Astersvej, Rønne	350	4	Godkendt			350	
I alt	192.652	2.098				4.783	26.887
Markedsværdi i alt - mio. kr.		6.210					

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

I nævnte projekter forventes der at kunne opføres 2.098 nye boliger med en samlet markedsværdi på ca. 6,2 mia. kr. og et samlet etageareal på ca. 192.652 m². I andet kvartal 2007 er lokalplanen vedrørende Stigbordene i København blevet godkendt, således at der nu er godkendte lokalplaner i 5 af de 8 projekter. Der er et planlægningsforløb i gang på de øvrige projekter, herunder de sidste to store projekter i København. I tredje kvartal 2007 er forventningen til antal kvadratmeter, som kan opføres i projekterne Amager Strandvej, København og Enghave Brygge, København, blevet reguleret med 16.213 m², hvilket har givet en positiv urealiseret værdiskabelse på ca. 67,5 mio. kr. I de 8 boligprojekter under udvikling, hvor byggeri ikke er igangsat, udgør den regnskabsmæssigt bogførte værdi ultimo 3. kvartal 2007 i alt 963,6 mio. kr. Jordværdierne for de tre Københavnske grunde, Amager Strandvej, Ved Stigbordene og Enghave Brygge er pr. 30/9 2007 indregnet til en regnskabsmæssig værdi på 868,9 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig pris pr. forventet byggeretskvadratmeter på ca. 4.800 kr. De øvrige jordbeholdninger er bogført til en gennemsnitlig pris pr. byggeretskvadratmeter på ca. 3.000 kr., hvortil kommer bygningsværdierne på den tilbageværende del af Hammershøj projektet.

Salg af projektboliger

Mulighederne for at præsælge projektboliger er nu betydeligt begrænsede i forhold til de seneste par år. Nordicom vil vedblive med at udvikle nye boliger, men vil i de kommende år i langt større omfang færdigbygge boligerne, før de sælges eller udlejes. For Nordicom betyder det ændrede marked en tilbagevenden til situationen i perioden fra omkring 2001 – 2003, hvor nye boliger også i langt større omfang blev færdigbyggede, før de blev solgt eller udlejet. For projektboligmarkedet som helhed betyder de ændrede markedsvilkår, at antallet af projektboligudbydere vil blive reduceret betydeligt, og at udbudet af nye boliger vil falde markant. Nordicom har ikke i væsentlig grad øget aktivitetsniveau i højkonjunkturperioden 2004 – 2006, og de ændrede markedsvilkår forventes derfor heller ikke at føre til et betydeligt reduceret aktivitetsniveau i de kommende år.

Projektudvikling af erhvervsprojekter

I Nordicoms erhvervsudviklingsafdeling arbejdes der primært på projekter til detailhandel og kontorformål.

Aflevering af projekter

I de første 3 kvartaler af 2007 er der færdiggjort 6 erhvervsprojekter med et samlet areal på 23.217 m² og en samlet forventet færdigværdi på 354,6 mio. kr. I regnskabet for første halvår er der som følge heraf, indregnet avancer og urealiserede værdireguleringer på i alt 30,3 mio. kr.

Projekt	Areal	Status
L.C.Worsøesvej 2, Holbæk	2.000 m ²	ibrugtaget
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	5.000 m ²	ibrugtaget
Galoche Alle 3-7, Køge	2.940 m ²	ibrugtaget/solgt/afleveret
Herlev Hovedgade 199, Herlev	3.430 m ²	solgt/afleveret
Frederikssundsvej 11, København	1.347 m ²	solgt/ej afleveret
Middelfartvej 1, Odense	8.500 m ²	solgt/ej afleveret

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Erhvervsprojektportefølje

Pr. 30/09 2007 var erhvervsafdelingen i Nordicom Udvikling i gang med at udvikle 19 erhvervsprojekter med et samlet forventet areal på ca. 229.371 m² og en samlet forventet færdigværdi på ca. 4,3 mia. kr. Tyngden i projektudviklingen ligger fortsat inden for detailhandelsområdet, som med et areal på ca. 152.600 m² udgør ca. 67 % af den samlede projektportefølje (62 % ultimo 2006). Projekter målrettet til kontorformål udgør ca. 37.900 m², svarende til ca. 17 % af projektporteføljen (14 % ultimo 2006).

Erhvervsprojekter under opførelse

Ultimo 3. kvartal 2007 var 7 erhvervsprojekter under opførelse med et samlet areal på 33.170 m². I andet kvartal 2007 er byggeriet af Gladsaxevej 341-347 afsluttet, og byggeriet i projekterne på Københavnsvej 51 i Roskilde og Byageren 5-11 i Roskilde er påbegyndt. I 3. kvartal 2007 er byggerierne i Havnegade, Næstved og Middelfartvej 1, Odense påbegyndt. Af det samlede areal under opførelse er 13.062 m², udlejet jf. tabel 7, mens 3.000 m² i Ebeltoft projektet er til salg. I Byageren 5-11 i Roskilde er der et boligareal på 1.817 m², som er til salg. De 7 projekter har en forventet samlet færdigværdi på ca. 677 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2007 for erhvervsprojekter under opførelse udgør 268,6 mio. kr. Hertil kommer projektværdien af Hotel Hvide Hus projektet i Ebeltoft, som ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed.

Tabel 4

Erhvervsprojekter under opførelse pr. 30/9 2007

Projekt	Butiks-areal (m ²)	Kontor-areal (m ²)	Anden anvendelse (m ²)	Areal i alt (m ²)	Udlejet areal (m ²)	Forventet aflevering (år)
Øvrige Sjælland						
Toldbuen, Næstved		1.745		1.745	1.745	2007
Byageren 5-11, Roskilde	3.548		1.923	5.471	650	2007/08
Københavnsvej 51, Roskilde	1.463			1.463	1.463	2007
Havnegade, Næstved Havn		6.661	840	7.501	5.501	2009
Jylland og øerne						
Torvet 1, Aakirkeby, Bornholm	2.290			2.290	1.203	2008
Hotel Hvide Hus, Ebeltoft			3.000	3.000	Sælges	2008
Middelfartvej 1, Odense	6.000	2.500	3.200	11.700	2.500	2007/08
I alt	13.301	10.906	8.963	33.170	13.062	

Projektudvikling af erhvervsprojekter, som ikke er under opførelse

Der blev ultimo 3. kvartal 2007 arbejdet på 12 erhvervsprojekter, som ikke er under opførelse, med et samlet areal på 196.201 m² og en forventet samlet færdigværdi på 3,6 mia. kr.

Den bogførte regnskabsmæssige værdi på de erhvervsprojekter, hvor der ikke er igangsat byggeri, udgør godt 505,8 mio. ekskl. Taastrup Bycenter i Tåstrup, der ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed. Det samlede forventede areal i de projekter, hvor der ikke er igangsat byggeri, udgør 196.201 m², hvoraf der pt. er indgået aftaler om udlejning af ca. 15.345 m² til en samlet årlig leje på ca. 19 mio. kr.

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Tabel 5

Projekt	Butiks-areal (m2)	Kontor-areal (m2)	Anden anvendelse (m2)	Areal i alt (m2)	Godkendt Lokal plan	Forventet aflevering	
						2007 (m2)	2008 eller senere (m2)
Storkøbenhavn							
Herlev Hovedgade 17, Herlev	44.098			44.098	Nej		44.098
Høje Gladsaxe Center (udvidelse)	6.220		1.500	7.720	Nej		7.720
Taastrup Bycenter, Tåstrup	7.234		3.650	10.884	Ja		10.884
Englandsvej 51, København	1.260		2.593	3.853	Nej		3.853
Øvrige Sjælland							
Byageren m.fl.	2.142	900	2.966	6.008	Ja		6.008
Schweizerarkaden, Slagelse	3.862	1.303	4.158	9.323	Ja		9.323
Slagelse Storcenter, Slagelse	46.700			46.700	Ja		46.700
Næstved Havn, Næstved	16.870	23.167	5.100	45.137	Ja		45.137
Helsingør Stationscenter	6.662	1.500	4.000	12.162	Nej		12.162
Jylland og øerne							
Åkirkebyvej 50, Bornholm	2.200	162		2.362	Ja		2.362
Kongensgade 67, Odense	900		3.974	4.874	Ja		4.874
Svendborg Havn, Svendborg	1.100		1.980	3.080	Nej		3.080
I alt	139.248	27.032	29.921	196.201			196.201

Projektudvikling af parkeringsprojekter

På parkeringsområdet er den primære aktivitet at medvirke til fornyelse af de gamle snævre bymidter via grøn byudvikling. I første halvår er der indledt samarbejde med 2 nye leverandører af tekniske systemer. Fremover repræsenterer Nordicom således to leverandører af fuldautomatiske systemer, henholdsvis Trevi og Westfalia. Herudover repræsenterer Nordicom den semiautomatiske systemleverandør Nussbaum.

Inden for parkeringsområdet vil Nordicom i fremtiden arbejde som både leverandør, developer, investor og rådgiver. Den rigtige parkeringsstrategi giver betydelige nye muligheder for de historiske bymidter i form af muligheder for nye gågademiljø, torve og pladser samt bedre handelsmiljøer. Samtidig kan betingelserne for cyklister og beboere forbedres betydeligt.

På parkeringsområdet har Nordicom i første halvår fået et gennembrud i arbejdet med grøn byudvikling via fuldautomatisk underjordisk parkering. Københavns Kommune og Ørestadsselskabet har truffet beslutning vedrørende etablering af fuldautomatiske underjordiske P-pladser, og her er valgt faldet på Westfalia Car Park GmbH, Wien, som systemleverandør, og er i Nordeuropa repræsenteret af Nordicom A/S. I Odense har kommunen indgået en samarbejdsaftale med Nordicom Parking, der skal føre til etablering af et underjordisk automatisk p-anlæg på ca. 200 pladser ved Brandts Klædefabrik.

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Resultat for Nordicom Udvikling

Resultat før skat i Nordicom Udvikling udviser et overskud på 87,8 mio. kr. for de første 3 kvartaler af 2007 mod 132,9 mio. kr. i samme periode sidste år.

Tabel 6, Resultat i Nordicom Udvikling (mio. kr.)

2006	Nordicom Udvikling	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q1-Q3 2007	Q1-Q3 2006
769,4	Omsætning	52,8	58,1	12,7	123,7	259,0
250,2	Resultat før skat	18,8	3,7	65,3	87,8	132,9
2.080,3	Balancesum	1.905,4	1.945,4	1.899,4	1.899,4	1.772,7

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

Segmentoplysninger - Nordicom Finans

Nordicom Finans investerer i pantebreve og indgår i projektudviklingspartnerskaber, hvor det er Nordicom Finans' rolle at sikre projekternes kapitalgrundlag.

Pantebreve

Pr. 30.09.2007 er pantebrevsbeholdningen reduceret med ca. 32 mio. kr., hvorefter beholdningen af pantebreve udgør 55 mio. kr.

EjendomsKaution

Via forretningsområdet EjendomsKaution tilbyder Nordicom kautioner til ejendomsinvestorer eller ejendomsudviklere. Nordicom tilbyder at kautionere for de yderste 10-20 % af et ejendomsengagement overfor banker og lign. Samtidigt tilbydes kunderne at kunne trække på Nordicom's 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.

Nordicom har ikke haft ønske om at ekspandere det finansielle område i de seneste par år på grund af rigelig tilstedeværelse af risikovillig kapital i ejendomsmarkedet. Nu er finansmarkederne imidlertid under forandring, så der forventes at blive plads til ekspansion for EjendomsKaution og pantebrevsinvesteringer i den nærmeste tidshorisont.

Resultat for Nordicom Finans

Tabel 7, Resultat i Nordicom Finans (mio. kr.)

2006	Nordicom Finans	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007	Q1-Q3 2007	Q1-Q3 2006
14,2	Omsætning	1,3	1,1	1,1	3,5	11,2
12,5	Resultat før skat	1,0	0,9	0,4	3,1	9,7
101,6	Balancesum	73,0	62,2	61,3	61,3	101,0

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

Resultat før skat i Nordicom Finans udviser et overskud på 3,1 mio. kr. for de første 3 kvartaler af 2007 mod 9,7 mio. kr. i samme periode sidste år. Faldet skyldes reduktion af pantebrevs-beholdningen samt udløb af tidligere afgivne kautioner.

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

Bilag 1 – Resultat og balance for segmenter

RESULTATOPGØRELSE 1)

(mio. kr.)	2006					2007				År til dato
	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Hele år	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	
Nordicom Ejendom										
Nettoomsætning	32,3	33,1	33,6	38,6	137,6	38,9	45,1	51,8		135,8
Drifts- og produktionsomkostninger	-8,8	-7,2	-5,7	-6,3	-28,0	-8,6	-7,1	-12,4		-28,2
Urealiseret værdiregulering, investeringsejendomme	53,2	53,1	24,6	15,5	146,4	25,0	30,0	27,4		82,4
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	16,2	13,4	2,2	2,0	33,8	-0,6	0,1	23,3		22,8
Bruttoresultat	92,9	92,4	54,7	49,8	289,8	54,7	68,1	90,0		212,8
Kapacitetsomkostninger	-4,9	-6,9	-5,8	-7,7	-25,3	-6,7	-6,9	-7,2		-20,8
Resultat af primær drift	88,0	85,5	48,9	42,1	264,5	48,0	61,2	82,8		192,0
Finansieringsomkostninger, netto	-14,2	-13,7	-16,9	-17,9	-62,7	-25,0	-25,3	-27,7		-78,0
Resultat før skat	73,8	71,8	32,0	24,2	201,8	23,0	35,9	55,2		114,0
Skat af periodens resultat	-20,7	-20,1	-9,0	-6,8	-56,6	-6,4	-8,3	-13,8		-28,5
Periodens resultat	53,1	51,7	23,0	17,4	145,2	16,6	27,5	41,4		85,5
Nordicom Udvikling										
Nettoomsætning	7,0	55,5	196,5	510,4	769,4	52,8	58,1	12,7		123,7
Drifts- og produktionsomkostninger	-3,4	-45,6	-155,1	-387,9	-592,0	-31,4	-46,6	-12,2		-90,2
Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	43,6	50,3	10,0	5,7	109,6	8,4	0,4	72,2		80,9
Bruttoresultat	47,2	60,2	51,4	128,2	287,0	29,8	11,9	72,7		114,4
Kapacitetsomkostninger	-8,7	-7,7	-2,5	-5,7	-24,6	-5,3	-4,8	-4,3		-14,4
Resultat af primær drift	38,5	52,5	48,9	122,5	262,4	24,5	7,2	68,4		100,1
Finansieringsomkostninger, netto	-2,3	-3,3	-2,2	-4,4	-12,2	-5,7	-3,4	-3,1		-12,3
Resultat før skat	36,2	49,2	46,7	118,1	250,2	18,8	3,7	65,3		87,8
Skat af periodens resultat	-10,1	-13,8	-13,1	-33,1	-70,1	-5,3	-0,3	-16,3		-21,9
Periodens resultat	26,1	35,4	33,6	85,0	180,1	13,5	3,4	48,9		65,8
Nordicom Finans										
Nettoomsætning	4,0	3,9	3,3	3,0	14,2	1,3	1,1	1,1		3,5
Bruttoresultat	4,0	3,9	3,3	3,0	14,2	1,3	1,1	1,1		3,5
Kapacitetsomkostninger	-0,5	-0,6	-0,5	-0,2	-1,8	-0,4	-0,3	-0,3		-0,9
Resultat af primær drift	3,5	3,3	2,8	2,8	12,4	0,9	0,8	0,8		2,6
Finansieringsomkostninger, netto	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,4		0,6
Resultat før skat	3,5	3,4	2,8	2,8	12,5	1,0	0,9	1,2		3,1
Skat af periodens resultat	-1,0	-1,0	-0,8	-0,8	-3,6	-0,3	-0,2	-0,3		-0,8
Periodens resultat	2,5	2,4	2,0	2,0	8,9	0,7	0,7	0,9		2,3

1) Segmentoplysningerne er angivet før koncerninterne eliminerings, ligesom koncernen har resultatposter, der ikke er allokeret til segmenterne. Summen af segmenternes resultatposter kan derfor ikke afstemmes til koncernens tal.

16. november 2007

Delårsrapport 3. kvartal 2007

BALANCE 1)

(mio. kr.)	31/3 2006	30/6 2006	30/9 2006	31/12 2006	31/3 2007	30/6 2007	30/9 2007
Nordicom Ejendom							
Aktiver							
Materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.320,5	2.537,4	2.686,8	2.837,1	2.957,0	3.240,0	3.567,1
Øvrige anlægsaktiver	20,1	28,8	14,9	20,5	37,0	25,0	26,8
Omsætningsaktiver	276,4	192,4	220,6	234,3	329,0	262,3	164,2
Aktiver i alt	2.617,0	2.758,6	2.922,3	3.091,9	3.323,0	3.527,3	3.758,0
Passiver							
Egenkapital	647,3	649,5	672,5	689,9	706,5	727,4	767,6
Langfristet rentebærende gæld	1.184,7	1.134,4	1.170,5	1.122,6	1.272,8	1.465,7	1.573,7
Øvrig langfristet gæld	176,7	173,6	180,4	233,9	233,9	243,4	237,1
Kortfristet rentebærende gæld	483,9	489,7	633,0	742,6	573,5	661,9	818,9
Øvrig kortfristet gæld	124,4	311,4	265,9	302,9	536,3	428,9	360,7
Passiver i alt	2.617,0	2.758,6	2.922,3	3.091,9	3.323,0	3.527,3	3.758,0
Nordicom Udvikling							
Aktiver							
Materielle og immaterielle anlægsaktiver	731,6	866,0	921,8	921,6	929,9	947,9	977,3
Øvrige anlægsaktiver	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	16,9	16,9
Omsætningsaktiver	680,0	721,9	840,9	1.148,7	965,5	980,6	905,2
Aktiver i alt	1.421,6	1.597,9	1.772,7	2.080,3	1.905,4	1.945,4	1.899,4
Passiver							
Egenkapital	384,8	340,2	373,8	458,8	472,3	445,0	491,6
Langfristet rentebærende gæld	83,2	76,4	56,3	300,0	300,0	300,0	300,0
Øvrig langfristet gæld	84,2	84,2	83,1	155,7	155,7	164,1	164,1
Kortfristet rentebærende gæld	675,3	1.015,4	1.023,3	982,2	733,4	847,5	788,0
Øvrig kortfristet gæld	194,1	81,7	236,2	183,6	244,0	188,8	155,7
Passiver i alt	1.421,6	1.597,9	1.772,7	2.080,3	1.905,4	1.945,4	1.899,4
Nordicom Finans							
Aktiver							
Materielle og immaterielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Øvrige anlægsaktiver	97,1	87,7	87,0	86,4	56,0	55,5	55,0
Omsætningsaktiver	11,0	21,4	13,9	15,2	17,0	6,7	6,3
Aktiver i alt	108,1	109,1	100,9	101,6	73,0	62,2	61,3
Passiver							
Egenkapital	67,6	50,0	52,0	54,0	54,7	50,5	51,4
Langfristet rentebærende gæld	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Øvrig langfristet gæld	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristet rentebærende gæld	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Øvrig kortfristet gæld	40,5	59,1	48,9	47,6	18,3	11,7	9,9
Passiver i alt	108,1	109,1	100,9	101,6	73,0	62,2	61,3

1) Segmentoplysningerne er angivet før koncerninterne eliminerings, ligesom koncernen har balanceposter, der ikke er allokeret til segmenterne. Summen af segmenternes balanceposter kan derfor ikke afstemmes til koncernens tal.