

18. november 2008

Delårsrapport 1.-3. kvartal 2008

**nordicom**

**Nordicom A/S**

CVR. nr. 12 93 25 02

**Delårsrapport for  
1.-3. kvartal 2008**

(perioden 1. januar til 30. september 2008)

## Indholdsfortegnelse

Resumé for 1.-3. kvartal 2008 .....	1
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Hoved- og nøgletal .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse .....	15
Balance .....	16
Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger .....	18
Pengestrømsopgørelse .....	19
Noter .....	20

## Resumé for 1. – 3. kvartal 2008

- Nordicom har i årets tre første kvartaler opnået et bruttoresultat på 339,2 mio. kr. mod 327,6 mio. kr. for samme periode i 2007. Stigningen på 11,6 mio. kr., skyldes større værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning.
- Koncernens resultat før skat på 167,0 mio. kr., ligger 15% under resultatet for samme periode i 2007. Tilbagegangen skyldes øgede renteudgifter, og vurderes som tilfredsstillende i lyset af den særlige situation på de internationale finansielle markeder.
- Koncernen har i tredje kvartal genereret en positiv likviditet fra koncernens drift på 77,3 mio. kr. Pr. 30. september 2008 udgør den likvide beholdning 332,7 mio. kr.
- Det går fortsat godt med udlejningen af koncernens ejendomme, og inflationen i 2008 har givet grundlag for relativ høje inflationsbetingede reguleringer af lejeindtægterne for 2009. Cash flowet fra udlejningen af ejendomme indebærer, at Nordicom ikke er afhængig af salg af ejendomme for at skabe en sammenhængende likviditet.
- Værdien af koncernens færdige investeringsejendomme kan ultimo kvartalet opgøres til 3.798 mio. kr. og består fortsat primært af højafkastsejendomme. Porteføljen har gennem de seneste par år, hvor der har været nogle meget høje prisstigninger på ejendomsmarkedet, uændret været bogført til et forsigtigt markedsafkast. Pr. 30. september 2008 er porteføljen fortsat opgjort ud fra de samme principper som ultimo 2007, hvilket svarer til et gennemsnitligt nettostartsafkast på ca. 6,7%.
- Fokus i det aktuelle udviklingsarbejde er detailhandels- og kontorudvikling, hvor der trods finanskrisen fortsat er en positiv efterspørgsel efter lejemål. Nye projekter igangsættes kun, hvis de på forhånd er finansieret.
- De tidligere udmeldte forventninger om et resultat før skat i niveau 300 mio. kr., er justeret til et resultatniveau på omkring 200 mio. kr. før skat. Det er de stærkt reducerede muligheder for at sælge ejendomme, og de øgede renteomkostninger som har påvirket forventningerne negativt. Der er i det nye estimat ikke regnet med salg af ejendomme i fjerde kvartal.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Nordicom A/S  
Kongens Nytorv 26  
1050 København K  
CVR-nr.: 12 93 25 02  
Hjemsted: København, Danmark

Telefon: + 45 33 33 93 03  
Telefax: + 45 33 33 83 03  
Internet: [www.nordicom.dk](http://www.nordicom.dk)  
E-mail: [nordicom@nordicom.dk](mailto:nordicom@nordicom.dk)

### Bestyrelse

Torben Schøn, formand  
Michael Vad Petersen, næstformand  
Ole Vagner  
Per Mellander  
Søren Pind

### Direktion

Gunnar Chr. Kristensen

### Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for 1.-3. kvartal 2008 af selskabets revisor.

### Kontakt

Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer bedes venligst rettet til administrerende direktør Gunnar Chr. Kristensen på telefon 33 33 93 03 eller e-mail [gk@nordicom.dk](mailto:gk@nordicom.dk).

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2008 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af Koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsrapporter*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2008.

Vi anser ledelsesberetningen for at give en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af Koncernens finansielle stilling som helhed samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen står overfor.

København, den 18. november 2008

### Direktion:



Gunnar Chr. Kristensen

### Bestyrelse:



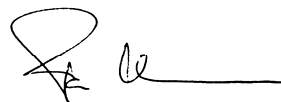
Torben Schön, formand



Michael Vad Petersen, næstformand



Ole Vagner



Per Mellander



Søren Pind

## Hoved- og nøgletal for koncernen

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv 2008	3. kv 2007	Hele året 2007
<b>Resultatopgørelse</b>					
Omsætning	472.824	260.953	148.805	64.945	755.051
Driftsomkostninger	-312.051	-119.503	-97.881	-24.967	-536.287
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	90.158	80.932	68.961	72.156	80.798
Regulering til dagsværdi, netto	69.417	82.433	16.722	27.391	70.919
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	18.885	22.766	3.538	23.281	99.499
<b>Bruttoresultat</b>	<b>339.233</b>	<b>327.581</b>	<b>140.145</b>	<b>162.806</b>	<b>469.980</b>
Personale og andre eksterne omkostninger	-42.920	-36.477	-11.403	-11.185	-53.869
Resultat af associerede virksomheder	-1.571	-119	0	-30	1.430
Afskrivninger	-2.557	-3.110	-940	-1.111	-4.416
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>292.185</b>	<b>287.875</b>	<b>127.802</b>	<b>150.480</b>	<b>413.125</b>
Finansielle poster	-125.196	-90.481	-45.226	-30.162	-121.008
<b>Resultat før skat</b>	<b>166.989</b>	<b>197.394</b>	<b>82.576</b>	<b>120.318</b>	<b>292.117</b>
Skat af periodens resultat	-44.954	-55.100	-22.400	-30.100	-34.940
<b>Periodens resultat</b>	<b>122.035</b>	<b>142.294</b>	<b>60.176</b>	<b>90.218</b>	<b>257.177</b>
<b>Balance</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Aktiver</b>					
Langfristede immaterielle aktiver	2.700	431	2.700	431	59
Langfristede materielle aktiver	5.648.364	4.579.023	5.648.364	4.579.023	4.776.370
Langfristede finansielle aktiver	63.372	51.832	63.372	51.832	70.029
Projektbeholdninger og øvrige omsætningsaktiver	511.836	682.915	511.836	682.915	1.004.074
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.226.272</b>	<b>5.314.201</b>	<b>6.226.272</b>	<b>5.314.201</b>	<b>5.850.532</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital ultimo	1.398.160	1.293.142	1.398.160	1.293.142	1.386.240
Langfristede gældsforpligtelser	3.296.291	2.331.104	3.296.291	2.331.104	2.846.756
Kortfristede gældsforpligtelser	1.531.821	1.689.955	1.531.821	1.689.955	1.617.536
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.226.272</b>	<b>5.314.201</b>	<b>6.226.272</b>	<b>5.314.201</b>	<b>5.850.532</b>
<b>Investering i langfristede aktiver</b>	<b>521.526</b>	<b>700.291</b>	<b>73.199</b>	<b>318.299</b>	<b>463.242</b>

## Hoved og nøgletal for koncernen

	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv 2008	3. kv 2007	Hele året 2007
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	12,4	15,9	6,1	9,7	22,7
Forrentning af egenkapital efter skat	8,8	11,5	4,5	7,3	20,0
Børskurs, ultimo	320	925	320	925	820
Indre værdi pr. aktie, ultimo	467	419	470	417	449
Resultat pr. aktie før skat	55,7	64,0	27,7	38,8	95,0
Resultat pr. aktie efter skat	40,7	46,1	20,2	29,1	83
Kurs/indre værdi, ultimo	0,7	2,2	0,7	2,2	1,8
Soliditet (%)	22,5	24,3	22,5	24,3	23,9

## Ledelsesberetning

### Udvikling i koncernens aktiviteter 1.-3. kvartal

Koncernens resultat før skat på 167,0 mio. kr., ligger 15% under resultatet for samme periode i 2007. Tilbagegangen skyldes øgede renteudgifter, og er i lyset af den særlige situation på de internationale finansielle markeder tilfredsstillende.

Tredje kvartals dramatiske udvikling i den finansielle sektor betyder, at de internationale markeder med køb og salg af ejendomme, er bremsede betydeligt op. Mange långivere har pga. situationen ikke haft mulighed for at stille finansiering til rådighed i ejendomsmarkedet, og hos de tilbageværende aktive aktører, er beslutningsprocesserne blevet markant forlænget. Samtidig er kravene til selvfinansiering blevet øget.

Af de tre geografiske områder hvor Nordicom opererer, er Danmark i øjeblikket hårdest ramt. Likviditetsmanglen hos i store træk alle danske finansielle aktører betyder, at ejendomsbranchen har haft vanskeligt ved at skaffe kapital via de traditionelle kanaler, og det har øget presset på sektoren. De få handler med investeringsejendomme der er gennemført i tredje kvartal, er sket til forhøjede afkast i forhold til første halvår, og denne tendens er forstærket, hvis der er tale om sekundære beliggenheder eller ejendomme med projektopgaver.

I Sverige har udviklingen på ejendomsmarkedet i tredje kvartal været knap så dramatisk som i Danmark. Forklaringen kan formentlig findes i strukturen i den finansielle sektor, som i Sverige består af færre og større aktører end i Danmark. Samtidig har den sidste del af perioden med højkonjunktur, ikke i samme omfang som i Danmark, været præget af meget spekulative udlån fra bankernes side.

I Tyskland har den finansielle sektor lidt store direkte tab i den tidlige fase af finanskrisen, men har også relativt hurtigt formået at reetablere hovedparten af den tabte kapital. Samtidig har opturen på det tyske ejendomsmarked været knap så langvarig, og knap så massiv, som i Danmark og Sverige. I den aktuelle situation betyder det, at udsvingene på ejendomsmarkedet er mere afdæmpede end det man ser i Danmark.

For Nordicom har markedsudviklingen som helhed betydet, at omsætning og avancer fra salg af ejendomme er blevet lavere end forventet i tredje kvartal. Samtidig er der ikke foretaget de investeringer i nye ejendomme i tredje kvartal, som var planlagte. Nettotilvæksten i ejendomsporteføljen fra Q1 til Q3 udgør 538 mio. kr., via salg af ejendomme for 126 mio. kr. og via nye investeringer og projektudvikling for 664 mio. kr.

Værdien af Nordicoms færdige investeringsejendomme kan ultimo kvartalet opgøres til 3.798 mio. kr., og består fortsat primært af højafkastejendomme. Porteføljen har gennem de seneste par år, hvor der har været nogle høje og kortsigtede prisstigninger på ejendomsmarkedet, uændret været bogført til et forsigtigt og højt markedsafkast. Det betyder, at der i forhold til top niveauet skal relativt store prisfald til, før Nordicom rammes på de bogførte værdier. Ultimo Q3 er Nordicoms portefølje fortsat opgjort ud fra de samme principper som ultimo 2007, hvilket svarede til et



gennemsnitligt afkast på ca. 6,7 %. Det er vurderingen, at ejendommene fortsat vil kunne realiseres til priser der minimum ligger i niveau med de bogførte værdier.

På trods af finanskrisens rasen, har Nordicom været i stand til at opretholde fokus som "Value adding investor", hvilket handler om at skabe merindtægter i koncernens ejendomme. Profilen på de ejendomme som indgår i porteføljen, og på de medarbejdere som indgår i organisationen, er valgt med henblik på at kunne kombinere et højt løbende cashflow med værdiskabelse, og i årets første tre kvartaler, har arbejdet resulteret i et øget indtægtsgrundlag i selskabets ejendomme på ca. 5 mio. kr., som ved et afkast på 6,7 %, giver urealiseret merværdier på ca. 69,4 mio.

Arbejdet med udvikling af Nordicoms projekter har ligeledes fortsat været positivt i tredje kvartal. Byggeriet af Lindholm projektet på Sluseholmen, fase to af Ro's Have i Roskilde, Middelfartvej 1 i Odense samt Olgas Have i Ballerup er alle afsluttet i tredje kvartal. Desuden er optimeringen af lejeforholdene på Loftsbrovej afsluttet, og ejendommen er overgået fra investeringsejendom under udvikling til drift.

Den generelle efterspørgsel efter lejemål er fortsat god og understøttende for Nordicoms projektudvikling. I tredje kvartal er der igangsat byggeriet af to nye kontordomiciler i henholdsvis Silkeborg på 4.500 m<sup>2</sup>. og i Roskilde på 1.600 m<sup>2</sup>., som begge er fuldt udlejede.

Koncernens drift har i tredje kvartal genereret en positiv likviditet på 77,3 mio. kr., som betyder at koncernens likvide beholdning pr. 30. september 2008 udgør 332,7 mio. kr.

Nordicom har i oktober 2008 lanceret en ny hjemmeside. Den nye hjemmeside, [www.nordicom.dk](http://www.nordicom.dk), er udbygget væsentligt i forhold til den tidligere, og indeholder en grundig præsentation af selskabet og dets aktiviteter. Hjemmesiden forventes fremover anvendt aktivt i den løbende kommunikation med selskabets aktionærer og øvrige interessenter. Desuden havde Nordicom behov for at styrke funktionaliteten på siden, hvilket har givet os mulighed for at vise et øjebliksbillede af vores ejendomsportefølje, at vise ejendomme som ønskes solgt, og give potentielle lejere et hurtigt overblik over geografi og størrelse på ledige butiks-, bolig- eller kontorlejemål. Derudover giver sitet nu nem adgang til at finde en relevant person, til løbende at følge udviklingen i udviklingsprojekter, eller orientere sig om de mange projekter, som vi gennem tiden har udviklet.

## Forventninger til fremtiden

Udviklingen på de finansielle markeder er blevet væsentligt forværret i tredje kvartal, og har været langt værre end det Nordicom lagde til grund for at bedømme indtjeningsmulighederne efter 2. kvartal 2008. De tidligere udmeldte forventninger om et resultat før skat i niveau 300 mio. kr., er på den baggrund justeret til et resultatniveau på omkring 200 mio. kr. før skat. Der er i det nye estimat ikke regnet med salg af ejendomme i fjerde kvartal. Og det er de stærkt reducerede muligheder for at sælge ejendomme, og de øgede renteomkostninger som har påvirket forventningerne negativt.

Det går fortsat godt med udlejningen af koncernens ejendomme, og den relativt høje inflation i 2008, har givet grundlag for relativt høje inflationsbetingede reguleringer af lejeindtægterne for 2009. Cashflowet fra udlejningen af

ejendommene indebærer, at Nordicom ikke er afhængig af salg af ejendomme, for at skabe en sammenhængende likviditet. Et godt udlejningsmarked er derfor både positivt understøttende for Nordicoms løbende drift og for Nordicoms projektudvikling, der også fortsat går godt. Fokus i det aktuelle udviklingsarbejde er detailhandels- og kontorudvikling, hvor der trods finanskrisen fortsat er en positiv efterspørgsel efter lejemål. Der må dog forudses en fremtidig generel afmatning i efterspørgslen efter lejemål, såfremt finanskrisen udvikler sig til en egentlig økonomisk krise. Endvidere vil det være begrænsende for Nordicoms fremtidige muligheder for at igangsætte nye byggerier, hvis markedet for køb og salg af investeringsejendomme fortsætter med at være så illikvidt, som det er tilfældet i øjeblikket. Nye projekter igangsættes kun, hvis de er finansieret på forhånd.

I den aktuelle markedssituation, hvor ejendomsmarkedet er påvirket negativt af kapitalmangel, høj rente og konkurser, vil der opstå muligheder for at gøre gode investeringer, og Nordicom vil følge disse muligheder nøje. Selv om renten i øjeblikket er høj, peger de fleste indikationer i retning af et markant lavere renteniveau i Danmark inden for 3-6 måneder, hvilket giver mulighed for at erhverve ejendomme med et ekstraordinært højt afkast nu, som måske allerede om 3-6 måneder kan refinansieres til en markant lavere rente. Samtidig må det dog forventes, at der i fremtiden kræves, en højere egenfinansieringsandel ved nye investeringer end tidligere, og Nordicom vil derfor nøje vurdere nye investeringer i forhold til både den generelle markedssituation, og i forhold til mulighederne for at afsætte færdige ejendomme fra koncernens eksisterende portefølje.

En anden mulighed forventes at opstå i kølvandet på pengeinstitutternes aktuelle behov for, eller ønske om, at nedbringe deres eksponering overfor ejendomsbranchen. Yderligere tilbagetrækning af likviditet forstærker presset på et marked, som i forvejen er udtørret, og vanskeliggør realisering af i øvrigt sunde ejendomme. På kort sigt betyder det, at bankerne kommer til at overtage en række misligholdte ejendomsplanter, hvor der vil være brug for at fastholde så meget værdi som muligt, og det giver behov for samarbejdspartnere som kan aftage ejendomme, og som kan hjælpe med at færdigudvikle strandede projekter. Også her vil Nordicom følge markedet og mulighederne nøje.

På det daglige område betyder de ændrede markedsvilkår, at fokus på de mest basale forretningsforhold er forstærket. Det betyder bl.a. :

- Øget fokus på den løbende likviditetsstyring og kapitalfremskaffelse.
- Selskabets hidtidige fokusering på omlægning fra kortfristet til langfristet gæld har vist sig værdifuld, og arbejdet med dette vil fortsætte i den kommende tid.
- Løbende optimering af selskabets portefølje af driftsejendomme, herunder identifikation af potentielle forbedringsmuligheder omkring udlejning eller reduktion af omkostninger.
- Øget fokus på selskabets kapacitetsomkostninger, som løbende tilpasses vilkårene og aktivitetsniveauet på de markeder, hvor selskabet opererer.

### Resultat for 1.- 3. kvartal 2008

Koncernens bruttoresultat udgør 339,2 mio. kr. (1.-3. kv. 2007: 327,6 mio. kr.), svarende til en stigning på 11,7 mio. kr. (3,6%). Udviklingen skyldes øgede lejeindtægter på koncernens investeringsejendomme samt værdiskabelse på

18. november 2008

Delårsrapport 1.-3. kvartal 2008

**nordicom**

projektudvikling til egen beholdning. I modsat retning trækker imidlertid, at der i 2008 har været en nedgang i indtjeningen fra solgte projekter, samt færre salg af færdige investeringsejendomme.

Med et bruttoresultat i perioden fra Tyskland og Sverige på 33,8 mio. kr. (8,4 mio. kr. i 2007) har de udenlandske markeder bidraget med godt 13% af koncernens indtjening mod knap 3% i 2007. Den geografiske spredning af koncernens aktiviteter gør Nordicom mindre følsom over for lokale ændringer i markedsvilkårene.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 45,5 mio. kr. (1.-3. kv. 2007: 39,6 mio. kr.), er øget med 5,9 mio. kr. I forbindelse med færdiggørelsen af byggeprojekter i tredje kvartal, er der sket tilpasning af selskabets kapacitetsomkostninger.

Finansielle poster netto udgør 125,2 mio. kr. (1.-3. kv. 2007: 90,5 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 34,7 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen skyldes både højere markedsrenter, samt en større ejendomsportefølje. Koncernens gennemsnitlige lånerente er steget cirka 1 % i forhold til samme periode sidste år, ligesom den rentebærende gæld er steget fra 3.441,7 mio. kr. til 4.140,9 mio. kr.

#### Geografiske segmenter – år til dato

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Ikke fordelt		Koncern i alt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bruttoresultat	305,4	319,1	12,1	3,9	21,7	4,5	-	-	339,2	327,6
Resultat af primær drift	264,7	283,2	11,1	3,2	16,4	1,5	-	-	292,2	287,9
Samlede aktiver	5.770,2	5.125,5	233,3	110,8	368,5	204,8	-145,7	-126,9	6.226,3	5.314,2

#### Forretningssegmenter – år til dato

Beløb i mio. kr.	Ejendom		Udvikling		Finans		Ikke fordelt		Koncern i alt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bruttoresultat	215,5	212,8	122,6	111,3	1,1	3,5	0,0	0,0	339,2	327,6
Resultat af primær drift	189,3	192,0	104,8	97,5	0,2	2,6	-2,2	-4,2	292,2	287,9
Samlede aktiver	4.157,8	3.241,8	2.283,7	2.482,6	73,3	58,8	-288,5	-469,0	6.226,3	5.314,2

#### Balance pr. 30. september 2008

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. september 2008 udgør 5.714,4 mio. kr. (31.12.2007: 4.846,5 mio. kr.), er øget med 867,9 mio. kr. Stigningen skyldes primært anskaffelse af nye ejendomme samt færdiggørelse af projektbeholdninger.

Kortfristede aktiver udgør 511,8 mio. kr. (31.12.2007: 1.004,1 mio. kr.), svarende til en reduktion på 492,2 mio. kr. Reduktionen skyldes primært færdiggørelse af Lindholm på Sluseholmen, hvoraf ca. halvdelen af projektet er afleveret, mens den anden halvdel er overført til færdige investeringsejendomme med henblik på udlejning.

18. november 2008

Delårsrapport 1.-3. kvartal 2008

nordicom

Ultimo halvåret udgør de samlede aktiver 601,8 mio. kr. på de udenlandske markeder, svarende til en andel af den samlede balance på 10%.

Egenkapitalen udgør 1.398,2 mio. kr. (31.12.2007: 1.386,2 mio. kr.), svarende til en stigning på 12,0 mio. kr. Bevægelsen udgøres primært af periodens resultat fratrukket udbetalt udbytte for 43,8 mio. kr., samt køb af egne aktier i første halvår for 65,3 mio. kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Gæld til kreditinstitutter udgør 4.140,9 mio. kr. (31.12.2007: 3.774,8 mio. kr.). Processen med at øge den langfristede gældsandel, som blev igangsat i starten af 2007, er fortsat i 2008. Pr. 30. september 2008 udgjorde den langfristede gæld 2.768,5 mio. kr. svarende til en langfristet gældsandel på 66,9 % mod 62,8% ultimo 2007.

### Likviditet år til dato

Koncernens drift har i 1.-3. kvartal 2008 genereret en positiv likviditet på 75,6 mio. kr. (1.-3. kvartal 2007: 4,7 mio. kr.). Salg af investeringsejendomme har bidraget positivt med netto 56,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2007: 87,8 mio. kr.).

I relation til selskabets projektbeholdninger har nettovirkningen af investeringer i eksisterende projekter og aflevering af færdige projekter reduceret kapitalbindingen med 67,2 mio. kr. i 3. kvartal 2008.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato	år til dato	3. kvt.	3. kvt.
	2008	2007	2008	2007
Pengestrøm fra driftsaktivitet ifølge IFRS	-32.321	-118.876	77.330	-31.224
Salgsum ved salg af investeringsejendomme	145.150	92.600	31.300	92.600
Indfrielse af gæld vedr. solgte investeringsejendomme	-88.969	-4.790	-18.380	-4.790
Aktiverede renteomkostninger på inv.ejd. under udvikling	51.703	35.728	17.483	14.511
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>75.563</b>	<b>4.662</b>	<b>107.733</b>	<b>71.097</b>
Pengestrøm fra investeringsaktivitet ifølge IFRS	-375.763	-595.493	-41.899	-225.699
Aktiverede renteomkostninger på inv.ejd. under udvikling	-51.703	-35.728	-17.483	-14.511
Salgsum ved salg af investeringsejendomme	-145.150	-92.600	-31.300	-92.600
<b>Pengestrøm fra investering</b>	<b>-572.616</b>	<b>-723.821</b>	<b>-90.682</b>	<b>-332.810</b>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet ifølge IFRS	260.667	252.716	62.635	176.246
Indfrielse af gæld vedr. solgte investeringsejendomme	88.969	4.790	18.380	4.790
<b>Pengestrøm fra finansiering</b>	<b>349.636</b>	<b>257.506</b>	<b>81.015</b>	<b>181.036</b>
<b>Periodens pengestrøm i alt</b>	<b>-147.417</b>	<b>-461.653</b>	<b>98.066</b>	<b>-80.677</b>
Likvide beholdninger primo	480.229	586.084	234.675	205.070
Kursregulering af likvide beholdninger	-90	-25	-19	13
<b>Likvide beholdninger pr. 30. september</b>	<b>332.722</b>	<b>124.406</b>	<b>332.722</b>	<b>124.406</b>

Koncernens likvide beholdning pr. 30. september 2008 udgør 332,7 mio. kr.

## Nordicom Ejendom

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom er steget med 2,7 mio. kr., til i alt 215,5 mio. kr., sammenlignet med samme periode sidste år. Stigningen, som både skyldes øgede lejeindtægter og større værdireguleringer, er forårsaget af både en øget beholdning af færdige investeringsejendomme og en lavere tomgang. Den samlede værdi ved udgangen af 3. kvartal 2008 udgør i alt 3.798,0 mio.

Urealiserede værdireguleringer er i 1. - 3. kvartal 2008 indregnet med 69,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2007: 82,4 mio. kr.). Reguleringerne relaterer sig til arbejdet med optimering af ejendommene og den normale inflationsbaserede regulering af ejendommens lejegrundlag. Ultimo Q3 er Nordicoms portefølje fortsat opgjort ud fra de samme afkast principper som ultimo 2007, hvilket svarede til et gennemsnitligt afkast på ca. 6,7 %. Det er vurderingen, at ejendommene fortsat vil kunne realiseres til priser der minimum ligger i niveau med de bogførte værdier. Nordicoms ejendomsportefølje består primært af højafkast ejendomme. Porteføljen har gennem de seneste par år, hvor der har været nogle høje og kortsigtede prisstigninger på ejendomsmarkedet, uændret været bogført til et forsigtigt og højt markedsafkast. Det betyder, at der i forhold til top niveauet skal relativt store prisfald til, før Nordicom rammes på de bogførte værdier.

Periodens resultat før skat i Nordicom Ejendom udgør 90,1 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2007: 85,5 mio. kr.), svarende til en ændring på 4,6 mio. kr. (5,1 %).

For yderligere specifikation af Nordicoms færdige investeringsejendomme henvises til note 9 på side 30.

### Nordicom Ejendom opdelt på geografiske segmenter – år til dato

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Ikke fordelt		Koncern i alt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bruttoresultat	181,7	204,4	12,1	3,9	21,7	4,5	0,0	0,0	215,5	212,8
Resultat af primær drift	161,8	187,3	11,1	3,2	16,4	1,5	0,0	0,0	189,3	192,0
Samlede aktiver	3.843,0	2.801,8	151,1	110,8	309,4	204,8	-145,7	-126,9	4.157,8	2.990,4

I 2008 er der foretaget følgende køb af nye ejendomme:

- Finnslätten 2, Västerås, Sverige som er en domicilejendom med et samlet kontorudlejningsareal på 5.945 m<sup>2</sup>.
- Fläkten 11, Växjö, Sverige som er en domicilejendom med et samlet udlejningsareal på 13.500 m<sup>2</sup>, heraf 9.500 m<sup>2</sup> kontorer.
- Am Sande 52, Lüneburg, en ejendom med et samlet udlejningsareal på 1.700 m<sup>2</sup> med butikker i stueetagen samt boliger på 1. og 2. etage.

Der er i 2008 til dato solgt 4 investeringsejendomme for i alt 145,2 mio. kr. Salgene har givet avancer på 18,9 mio. kr., svarende til en bruttoavance på 13,0 %. De solgte ejendomme er følgende:

- Låsbybanke 4-6 / Adelgade 16 i Kolding, Danmark
- Ejerlejligheder Bredgade 2-8 og Ny Vestergade 3 i Kolding, Danmark
- Stines Gård, Gerritsgade 40 A & 42, 5700 Svendborg
- Møllergade 79, 5700 Svendborg

## Nordicom Udvikling

Bruttoresultatet i Nordicom Udvikling udgør 122,6 mio. kr. og er steget med 11,3 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år. Stigningen skyldes færdiggørelsen af enkelte større udviklingsejendomme, som er dagsværdireguleret i forbindelse med overførsel til færdige investeringsejendomme.

Betingelserne for at sælge boliger er ændret fundamentalt siden 2006, og er blevet yderligere vanskeliggjort i 3. kvartal 2008. Omsætningen på markedet er generelt set forholdsmæssig lav, og priserne er fortsat under pres. Til gengæld er mulighederne for at udleje boliger blevet gunstige. Den store usikkerhed på ejerboligmarkedet har flyttet efterspørgsel over i lejemarkedet, og gør det muligt at opnå nogle relativt gode lejepriser.

Periodens resultat før skat i Nordicom Udvikling udgør 84,4 mio. kr. (1.-3. kv. 2007: 87,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 3,4 mio. kr.

### Nordicom Udvikling opdelt på geografiske segmenter – år til dato

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Ikke fordelt		Koncern i alt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bruttoresultat	122,6	111,3	-	-	-	-	-	-	122,6	111,3
Resultat af primær drift	104,8	97,5	-	-	-	-	-	-	104,8	97,5
Samlede aktiver	2.142,4	2.482,6	82,2	-	59,1	-	-	-	2.283,7	2.482,6

År til dato er der kun færdiggjort projekter i Danmark.

På Sluseholmen i København er der pr. 30. september 2008 afleveret 61 solgte lejligheder ud af 146 lejligheder på Lindholm-projektet. Udlejningen af de resterende 85 lejligheder, som er opstartet i slutningen af tredje kvartal, går tilfredsstillende og forventes at være tilendebragt primo 2009.

I 3. kvartal 2008 blev der afleveret yderligere 2 ejerlejligheder i Ro's Have i Roskilde, således at 11 ud af de 18 opførte lejligheder nu er afleveret. Herudover er der i år færdiggjort to butiksejendomme i Ro's Have-projektet, hvorved disse overgik til porteføljen med færdige investeringsejendomme. På Loftbrovej 17 i Nørresundby har Nordicom i 2008 erhvervet en ejendom beliggende synligt til motorvejen mod Frederikshavn med Kwickly og Jysk, som de væsentligste lejere. Det er efter anskaffelsen lykkedes at optimere brugen af de eksisterende bygninger, samt skabe mulighed for at

udbygge detailhandlen på ejendommen. I 3. kvartal 2008 er ejendommen overgået til porteføljen med færdige investeringsejendomme, mens jorden er forbleven som projektejendom. Periodens samlede værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning udgør herefter 90,2 mio. kr. (1.-3. kv. 2007: 80,9 mio. kr.).

Der er i 2008 til dato erhvervet eller opstartet følgende projekter:

- På Loftbrovej 17 i Nørresundby har Nordicom erhvervet en ejendom beliggende synligt til motorvejen mod Frederikshavn.
- På Københavnsvej 43 i Roskilde er der erhvervet en mindre ejendom i umiddelbar forlængelse af Nordicoms øvrige ejendomme Københavnsvej 45 og 47. Ejendommen forventes nedrevet i forbindelse med et samlet projekt for området.
- I Næstved har Nordicom erhvervet et mindre grundstykke i tilknytning til et eksisterende areal til boligbebyggelse.
- Lippeltstrasse 1, Hamborg, Tyskland en 16-etagers kontorbygning med et samlet udlejningsareal på 8.100 m<sup>2</sup>., som er beliggende mellem de to bydele Hafen City og City Süd. Ejendommen der er en af de højeste i området, og derfor har en fin udsigt over byen og havnen, skal moderniseres.
- Grundstykke i Eidelstedt, Hamburg i Tyskland til brug for opførelse af 49 lejligheder med et samlet udlejningsareal på 4.900 m<sup>2</sup>.
- Regulatorn 3, Norrköping, Sverige, hvor det er hensigten at nyopføre en logistikejendom på op til 5.000 m<sup>2</sup>. i forbindelse med en ny motorvejsafkørsel, som etableres i 2010.
- Kroken 8, 9, 11, Norrköping, Sverige ligger i centrum af byen. Det er hensigten at der skal ske en modernisering og omdannelse af en tidligere industribygning, med henblik på fremtidig anvendelse til kontorformål. Herudover skabes der mulighed for at nyopføre en bygning på minimum 8-10.000 m<sup>2</sup>. inden for butiks-, hotel-, bolig- og kontorområdet.

## **Nordicom Finans**

Resultat før skat i Nordicom Finans for 1.-3. kvartal 2008 udgør 0,3 mio. kr. (1.-3. kv. 2007: 3,0 mio. kr.), svarende til en reduktion på 2,7 mio. kr. Tilbagegangen skyldes nedskrivning på pantebreve. I forhold til 31. december 2007 er pantebrevsbeholdningen uændret på cirka 70 mio. kr.

Der er i 2008 ikke indgået nye kautionssaftaler under forretningskonceptet EjendomsKaution.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, som beregnes på basis af ejendommens normalindtjening, som i videst muligt omfang er baseret på historisk realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer i det nærmeste driftsår. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene baseres på såvel samfundsmæssige forhold som individuelle forhold for den enkelte ejendom.

18. november 2008

Delårsrapport 1.-3. kvartal 2008

**nordicom**

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til datoen for aflæggelse af denne delårsrapport ikke indtrådt forhold, som væsentligt påvirker vurderingen af delårsrapporten.



## Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv. 2008	3. kv. 2007
	Nettoomsætning	472.824	260.953	148.805	64.945
	Driftsomkostninger	-312.051	-119.503	-97.881	-24.967
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	90.158	80.932	68.961	72.156
	Regulering til dagsværdi, netto	69.417	82.433	16.722	27.391
	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	18.885	22.766	3.538	23.281
<b>3</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>339.233</b>	<b>327.581</b>	<b>140.145</b>	<b>162.806</b>
	Personaleomkostninger	-27.624	-25.279	-8.152	-7.882
	Andre eksterne omkostninger	-15.296	-11.198	-3.251	-3.303
	Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	-1.571	-119	0	-30
	Afskrivninger	-2.557	-3.110	-940	-1.111
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>292.185</b>	<b>287.875</b>	<b>127.802</b>	<b>150.480</b>
	Finansielle indtægter	9.409	6.646	5.440	2.285
	Finansielle omkostninger	-134.605	-97.127	-50.666	-32.447
	<b>Resultat før skat</b>	<b>166.989</b>	<b>197.394</b>	<b>82.576</b>	<b>120.318</b>
<b>5</b>	Skat af periodens resultat	-44.954	-55.100	-22.400	-30.100
	<b>Periodens resultat</b>	<b>122.035</b>	<b>142.294</b>	<b>60.176</b>	<b>90.218</b>
	<b>Fordeling af periodens resultat</b>				
	Moderselskabets aktionærer	121.796	142.319	60.028	90.208
	Minoritetsinteresser	239	-25	148	10
		<b>122.035</b>	<b>142.294</b>	<b>60.176</b>	<b>90.218</b>
<b>6</b>	<b>Resultat pr. aktie</b>	40,65	46,13	20,17	29,10
<b>6</b>	<b>Udvandet resultat pr. aktie</b>	40,48	45,77	20,09	28,87

## Balance

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.09.2008</u>	<u>30.09.2007</u>	<u>31.12.2007</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>7 Immaterielle aktiver</b>	<u>2.700</u>	<u>431</u>	<u>59</u>
<b>Materielle aktiver</b>			
<b>8</b> Domicilejendomme	62.956	105.380	62.372
<b>9</b> Færdige investeringsejendomme	3.797.970	2.945.771	3.018.891
<b>9</b> Investeringsejendomme under udvikling	1.780.545	1.520.233	1.686.377
<b>10</b> Inventar og driftsmidler	<u>6.893</u>	<u>7.639</u>	<u>8.730</u>
	<b><u>5.648.364</u></b>	<b><u>4.579.023</u></b>	<b><u>4.776.370</u></b>
<b>Finansielle aktiver</b>			
Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures	1.713	13.994	3.284
Tilgodehavender	37.159	21.338	42.245
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	<u>24.500</u>	<u>16.500</u>	<u>24.500</u>
	<b><u>63.372</u></b>	<b><u>51.832</u></b>	<b><u>70.029</u></b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b><u>5.714.436</u></b>	<b><u>4.631.286</u></b>	<b><u>4.846.458</u></b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>11 Projektbeholdninger</b>	<u>27.761</u>	<u>455.553</u>	<u>363.194</u>
Tilgodehavender	31.313	19.064	47.852
Selskabsskat	7.476	4.201	5.571
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	25.481	12.813	27.306
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.615</u>	<u>8.078</u>	<u>5.462</u>
	<b><u>80.885</u></b>	<b><u>44.156</u></b>	<b><u>86.191</u></b>
<b>Pante- og gældsbreve</b>	<u>70.468</u>	<u>58.800</u>	<u>74.460</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>332.722</u>	<u>124.406</u>	<u>480.229</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b><u>511.836</u></b>	<b><u>682.915</u></b>	<b><u>1.004.074</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.226.272</u></b>	<b><u>5.314.201</u></b>	<b><u>5.850.532</u></b>

## Balance

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.09.2008</u>	<u>30.09.2007</u>	<u>31.12.2007</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	312.786	312.786	312.786
Reserve for valutakursregulering	-5.089	-21	-1.402
Reserve for investeringsejd, nettoopskrivning	0	743.514	753.314
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	11.236	526
Overført resultat	1.089.761	225.669	276.763
Foreslået udbytte	0	0	43.790
	<b>1.397.458</b>	<b>1.293.184</b>	<b>1.385.777</b>
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer			
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	702	-42	463
<b>12-14 Egenkapital i alt</b>	<b>1.398.160</b>	<b>1.293.142</b>	<b>1.386.240</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Hensatte forpligtelser	37.159	21.338	42.245
Udskudt skat	455.948	416.903	402.035
Kreditinstitutter	2.768.535	1.873.725	2.370.703
Deposita	34.649	19.138	31.773
	<b>3.296.291</b>	<b>2.331.104</b>	<b>2.846.756</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Hensatte forpligtelser	19.262	5.335	16.061
Kreditinstitutter	1.372.395	1.568.010	1.404.085
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	8.895	0	21.753
Skyldige købesummer mv., ejendomme	30.142	218	42.736
Leverandørgæld	48.813	45.185	64.869
Selskabsskat	0	0	0
Deposita	20.128	32.835	21.874
Anden gæld	32.186	38.372	46.158
	<b>1.531.821</b>	<b>1.689.955</b>	<b>1.617.536</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.828.112</b>	<b>4.021.059</b>	<b>4.464.292</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.226.272</b>	<b>5.314.201</b>	<b>5.850.532</b>

## Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv. 2008	3. kv. 2007
	Periodens resultat	122.035	142.294	60.176	90.218
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-3.687	-7	-2.081	-5
	<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>118.348</b>	<b>142.287</b>	<b>58.095</b>	<b>90.213</b>
	<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>				
	Moderselskabets aktionærer	118.109	142.312	57.947	90.203
	Minoritetsinteresser	239	-25	148	10
		<b>118.348</b>	<b>142.287</b>	<b>58.095</b>	<b>90.213</b>

## Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv. 2008	3. kv. 2007
	<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>292.185</b>	<b>287.875</b>	<b>127.802</b>	<b>150.480</b>
15	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-173.388	-181.404	-88.777	-121.225
	Ændring i projektbeholdninger netto	49.487	-171.239	67.222	-68.898
16	Ændring i øvrig driftskapital	-29.873	70.968	33.792	54.173
	<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>138.411</b>	<b>6.200</b>	<b>140.039</b>	<b>14.530</b>
	Modtagne finansielle indtægter	9.409	6.646	5.440	2.285
	Betalte finansielle omkostninger	-187.605	-133.702	-68.149	-46.958
	Betalt / modtaget selskabsskat	7.464	1.980	0	-1.081
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>-32.321</b>	<b>-118.876</b>	<b>77.330</b>	<b>-31.224</b>
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-2.006	0	-2.006	0
	Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	0	0	0
	Køb af færdige investerings- og domicilejendomme	-212.996	-616.761	-19.858	-275.069
	Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	145.150	92.600	31.300	92.600
	Køb af inv.ejd. under udvikling / udviklingsomk.	-304.493	-78.633	-51.315	-42.918
	Salg af inv.ejd. under udvikling	0	0	0	0
	Salg af handelsejendomme	0	10.966	0	0
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-2.031	-4.897	-20	-312
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	613	1.232	0	0
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>-375.763</b>	<b>-595.493</b>	<b>-41.899</b>	<b>-225.699</b>
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	655.493	1.146.676	132.845	355.773
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-287.862	-860.881	-70.210	-179.527
	Udlodning af udbytte	-43.790	-40.662	0	0
	Udbytte af egne aktier	2.126	361	0	0
	Køb af egne aktier	-65.300	0	0	0
	Salg af egne aktier	0	7.222	0	0
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>260.667</b>	<b>252.716</b>	<b>62.635</b>	<b>176.246</b>
	<b>Periodens pengestrøm i alt</b>	<b>-147.417</b>	<b>-461.653</b>	<b>98.066</b>	<b>-80.677</b>
	Likvide beholdninger primo	480.229	586.084	234.675	205.070
	Kursregulering af likvide beholdninger	-90	-25	-19	13
	<b>Likvide beholdninger pr. 30. september</b>	<b>332.722</b>	<b>124.406</b>	<b>332.722</b>	<b>124.406</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder. Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet.

Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 2007, som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder. Vi henviser til årsrapporten for 2007 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er trådt i kraft med virkning for regnskabsåret 2008:

- IFRIC 12 – Service Concession Arrangements
- IFRIC 14 – The limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction.

Anvendelse af de nye fortolkningsbidrag har ikke medført ændringer i Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

### Reklassifikationer

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

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

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

## Noter

De enkelte regnskabsposter i balancen er påvirket som følger:

	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2007</b>
Langfristede tilgodehavender	21.338	42.245
Kortfristede tilgodehavender	5.335	16.061
Aktiver i alt	26.673	58.306
Hensatte forpligtelser, langfristede	21.338	42.245
Hensatte forpligtelser, kortfristede	5.335	16.061
Passiver i alt	26.673	58.306

## Noter

### 2 Segmentoplysninger for koncernen

#### Forretningsmæssige segmenter

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i tre forretningsmæssige segmenter, der anses for at være koncernens primære segmentopdeling. De forretningsmæssige segmenter er, som følger:

Nordicom Ejendom:	Investering i investeringsejendomme
Nordicom Udvikling:	Opførelse og udvikling af ejendomme og parkeringsanlæg
Nordicom Finans:	Ejendomskaution og erhvervspantebreve

#### Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter - år til dato 2008

Beløb i 1.000 kr.	Nordicom Ejendom	Nordicom Udvikling	Nordicom Finans	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksternt	157.633	311.279	3.912	0	472.824
Driftsomkostninger	-33.184	-278.867	0	0	-312.051
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	90.158	0	0	90.158
Regulering til dagsværdi, netto	72.203	0	-2.786	0	69.417
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	18.885	0	0	0	18.885
<b>Bruttoresultat</b>	<b>215.537</b>	<b>122.570</b>	<b>1.126</b>	<b>0</b>	<b>339.233</b>
Personaleomkostninger	-16.490	-7.321	-604	-3.209	-27.624
Andre eksterne omkostninger	-8.519	-7.624	-248	1.095	-15.296
Resultat af ass. virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	0	-1.571
Afskrivninger	-1.214	-1.216	-32	-95	-2.557
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>189.314</b>	<b>104.838</b>	<b>242</b>	<b>-2.209</b>	<b>292.185</b>
Finansielle indtægter	4.236	2.748	58	2.367	9.409
Finansielle omkostninger	-103.420	-23.231	0	-7.954	-134.605
<b>Resultat før skat</b>	<b>90.130</b>	<b>84.355</b>	<b>300</b>	<b>-7.796</b>	<b>166.989</b>
Skat af periodens resultat	-22.533	-21.089	-75	-1.258	-44.954
<b>Periodens resultat</b>	<b>67.598</b>	<b>63.266</b>	<b>225</b>	<b>-9.054</b>	<b>122.035</b>
Langfristede aktiver	3.863.647	1.841.196	0	9.593	5.714.436
Kortfristede aktiver	294.200	442.461	73.292	-298.117	511.836
<b>Segmentaktiver</b>	<b>4.157.847</b>	<b>2.283.657</b>	<b>73.292</b>	<b>-288.524</b>	<b>6.226.272</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>3.042.006</b>	<b>1.874.128</b>	<b>27.558</b>	<b>-115.580</b>	<b>4.828.112</b>
<b>Investering i langfristede aktiver</b>	<b>212.996</b>	<b>304.493</b>	<b>0</b>	<b>4.037</b>	<b>521.526</b>



## Noter

### Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter - år til dato 2007

Beløb i 1.000 kr.	Nordicom Ejendom	Nordicom Udvikling	Nordicom Finans	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksternt	132.765	124.705	3.483	0	260.953
Omsætning, internt	2.990	0	0	-2.990	0
Driftsomkostninger	-28.151	-94.342	0	2.990	-119.503
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	80.932	0	0	80.932
Regulering til dagsværdi, netto	82.433	0	0	0	82.433
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	22.766	0	0	0	22.766
<b>Bruttoresultat</b>	<b>212.803</b>	<b>111.295</b>	<b>3.483</b>	<b>0</b>	<b>327.581</b>
Personaleomkostninger	-13.792	-6.374	-617	-4.496	-25.279
Andre eksterne omkostninger	-7.002	-6.142	-309	2.255	-11.198
Resultat af ass. virksomheder og joint ventures	0	-119	0	0	-119
Afskrivninger	-24	-1.132	0	-1.954	-3.110
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>191.985</b>	<b>97.528</b>	<b>2.557</b>	<b>-4.195</b>	<b>287.875</b>
Finansielle indtægter	2.413	2.377	445	1.411	6.646
Finansielle omkostninger	-80.377	-12.135	0	-4.615	-97.127
<b>Resultat før skat</b>	<b>114.021</b>	<b>87.770</b>	<b>3.002</b>	<b>-7.399</b>	<b>197.394</b>
Skat af periodens resultat	-28.505	-21.943	-751	-3.902	-55.100
<b>Periodens resultat</b>	<b>85.516</b>	<b>65.828</b>	<b>2.252</b>	<b>-11.301</b>	<b>142.294</b>
Langfristede aktiver	3.051.151	1.572.065	0	8.070	4.631.286
Kortfristede aktiver	190.609	910.568	58.800	-477.062	682.915
<b>Segmentaktiver</b>	<b>3.241.760</b>	<b>2.482.633</b>	<b>58.800</b>	<b>-468.992</b>	<b>5.314.201</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>2.990.417</b>	<b>1.434.518</b>	<b>9.903</b>	<b>-413.779</b>	<b>4.021.059</b>
<b>Investering i langfristede aktiver</b>	<b>616.761</b>	<b>78.633</b>	<b>0</b>	<b>4.897</b>	<b>700.291</b>

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

## Noter

### Geografiske segmenter

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

#### Segmen toplysninger opdelt på geografiske segmenter - år til dato 2008

Beløb i 1.000 kr.	Danmark	Tyskland	Sverige	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksterne kunder	440.700	9.146	22.978	0	472.824
Driftsomkostninger	-306.252	-1.531	-4.268	0	-312.051
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	90.158	0	0	0	90.158
Regulering til dagsværdi, netto	61.917	4.500	3.000	0	69.417
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	18.885	0	0	0	18.885
<b>Bruttoresultat</b>	<b>305.408</b>	<b>12.115</b>	<b>21.710</b>	<b>0</b>	<b>339.233</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>264.652</b>	<b>11.094</b>	<b>16.439</b>	<b>0</b>	<b>292.185</b>
<b>Samlede aktiver</b>	<b>5.770.183</b>	<b>233.265</b>	<b>368.506</b>	<b>-145.682</b>	<b>6.226.272</b>
<b>Investering i langfristede aktiver</b>	<b>293.024</b>	<b>91.314</b>	<b>135.182</b>	<b>0</b>	<b>519.520</b>

#### Segmen toplysninger opdelt på geografiske segmenter - år til dato 2007

Beløb i 1.000 kr.	Danmark	Tyskland	Sverige	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksterne kunder	251.027	5.049	4.877	0	260.953
Driftsomkostninger	-118.014	-1.112	-377	0	-119.503
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	80.932	0	0	0	80.932
Regulering til dagsværdi, netto	82.433	0	0	0	82.433
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	22.766	0	0	0	22.766
<b>Bruttoresultat</b>	<b>319.144</b>	<b>3.937</b>	<b>4.500</b>	<b>0</b>	<b>327.581</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>283.207</b>	<b>3.165</b>	<b>1.503</b>	<b>0</b>	<b>287.875</b>
<b>Samlede aktiver</b>	<b>5.125.545</b>	<b>110.762</b>	<b>204.766</b>	<b>-126.872</b>	<b>5.314.201</b>
<b>Investering i langfristede aktiver</b>	<b>513.459</b>	<b>25.301</b>	<b>161.531</b>	<b>0</b>	<b>700.291</b>

## Noter

### 3 Bruttoresultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv. 2008	3. kv. 2007
Huslejeindtægter	188.387	140.340	62.368	51.313
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	280.525	117.130	85.143	12.530
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	3.912	3.483	1.294	1.102
<b>Omsætning i alt</b>	<b>472.824</b>	<b>260.953</b>	<b>148.805</b>	<b>64.945</b>
Driftsomkostninger investeringsjendomme	-41.962	-30.736	-13.715	-12.080
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-270.089	-88.767	-84.166	-12.887
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-312.051</b>	<b>-119.503</b>	<b>-97.881</b>	<b>-24.967</b>
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	90.158	80.932	68.961	72.156
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	70.714	83.250	20.214	27.750
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	1.489	-817	-2.030	-359
Dagsværdiregulering, pantebreve	-2.786	0	-1.462	0
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>159.575</b>	<b>163.365</b>	<b>85.683</b>	<b>99.547</b>
Salgsummer investerings- og domicilejendomme	145.150	92.600	31.300	92.600
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-126.265	-69.834	-27.762	-69.319
<b>Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.</b>	<b>18.885</b>	<b>22.766</b>	<b>3.538</b>	<b>23.281</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>339.233</b>	<b>327.581</b>	<b>140.145</b>	<b>162.806</b>

## Noter

### 4 Aktiebaseret vederlæggelse

Dagsværdien af udestående optioner på tildelingstidspunktet er opgjort på baggrund af Black Scholes-modellen og fremgår af nedenstående tabel.

Aktieoptioner tildelt til direktion og bestyrelse:

	Antal	Exercise kurs	Løbetid pr. 30.09.2008	Dagsværdi på tildelings-tidspunkt (t.kr.)	Optionens værdi på tildelings-tidspunkt (pr. stk.)
Optioner tildelt i 2003: Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	20.000	198	Optjent	204	10
Optioner tildelt i 2005: Udnyttelsestidspunkt 1. april 2007	34.000	698	Optjent	2.330	69
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	34.000	1.304	Optjent	2.112	62
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009	34.000	1.480	6 mdr.	2.040	60
Optioner tildelt i 2007: Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	4.000	1.304	Optjent	48	12
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009	4.000	1.480	6 mdr.	117	29
Optioner tildelt i 2008: Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009	4.000	1.480	6 mdr.	11	3
	134.000			6.862	

Ved beregningen af dagsværdier af optioner tildelt i 2003 forudsættes en volatilitet på 23 %, baseret på det seneste års kursobservationer, en risikofri rente på cirka 4 % og en udbytterate på 6,2 %. Aktiens kurs på tildelingstidspunktet udgjorde kr. 148.

Ved beregningen af dagsværdier af optioner tildelt i 2005 er forudsat en volatilitet på 30 %, baseret på det seneste års kursobservationer, en risikofri rente på cirka 3 % og en udbytterate på 1,7 %. Aktiens kurs på tildelingstidspunktet udgjorde kr. 650.

Ved beregningen af dagsværdier af optioner tildelt i 2007 er forudsat en volatilitet på 40 %, baseret på det seneste års kursobservationer, en risikofri rente på cirka 4 % og en udbytterate på 1,5 %. Aktiens kurs på tildelingstidspunktet udgjorde kr. 704.

Ved beregningen af dagsværdier af optioner tildelt i 2008 er forudsat en volatilitet på 47% baseret på det seneste års kursobservationer, en risikofri rente på ca. 4% og en udbytterate på 1,7%. Aktiens kurs på tildelingstidspunktet udgjorde kr. 550.

De på tildelingstidspunktet opgjorte dagsværdier for optionerne indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen som en personaleomkostning over perioden frem til udnyttelsestidspunktet. I indeværende regnskabsperiode er resultatført t.kr. 715 (1.-3. kv. 2007: t.kr. 1.480).

## Noter

<b>Udestående optioner:</b>	<b>Antal optioner</b>	<b>Gns. Exercise- kurs</b>
Udestående optioner pr. 1. januar 2007	162.000	799
Tildelt i 2007	8.000	1.392
Udnyttet i 2007	-40.000	178
Fortabt i 2007	-4.000	893
	<hr/>	
Udestående optioner pr. 30. september 2007	126.000	1.015
	<hr/>	
Udestående optioner pr. 1. januar 2008	126.000	1.015
Tildelt i 2008	4.000	1.480
Udnyttet i 2008	0	0
Fortabt i 2008	-10.000	1.480
Udløbet i 2008	0	0
	<hr/>	
Udestående optioner pr. 30. september 2008	120.000	1.015
	<hr/>	

## 5 Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	<b>år til dato 2008</b>	<b>år til dato 2007</b>	<b>3. kvrt. 2008</b>	<b>3. kvrt. 2007</b>
Aktuel skat af periodens resultat	0	0	0	
Aktuel skat, tidligere år	-297	-12.863	-407	-748
Ændring i udskudt skat tidligere år	3.131	17.871	1.790	25
Ændring i udskudt skat	42.120	50.092	21.017	30.823
	<hr/>			
	<b>44.954</b>	<b>55.100</b>	<b>22.400</b>	<b>30.100</b>
	<hr/>			

De i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostninger for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1.-3. kvartal 2008. Den estimerede effektive skatteprocent for 2008 udgør 25% (1.-3. kvartal 2007: 28%).

Udover skat af årets resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteomkostning på t.kr. 179 direkte på egenkapitalen, relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende aktiebaseret vederlæggelse.

## Noter

### 6 Resultat pr. aktie

Resultat pr. aktie er beregnet på grundlag af følgende beløb:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv. 2008	3. kv. 2007
Periodens resultat	121.796	142.319	60.028	90.208
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter m	0	0	0	0
<b>Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat</b>	<b>121.796</b>	<b>142.319</b>	<b>60.028</b>	<b>90.208</b>
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-131.761	-42.914	-151.861	-27.803
<b>Gennemsnitligt antal aktier i omløb</b>	<b>2.996.097</b>	<b>3.084.944</b>	<b>2.975.997</b>	<b>3.100.055</b>
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	12.774	24.571	11.784	24.383
<b>Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb</b>	<b>3.008.871</b>	<b>3.109.515</b>	<b>2.987.781</b>	<b>3.124.438</b>
Resultat pr. aktie (kr.)	40,65	46,13	20,17	29,10
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	40,48	45,77	20,09	28,87

## Noter

### 7 Immaterielle aktiver

Beløb i 1.000 kr.

Kostpris pr. 1. januar 2007

Tilgang

Afgang

**Kostpris pr. 30. september 2007**

Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2007

Periodens afskrivninger

Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang

Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2007

**Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2007**

Kostpris pr. 1. januar 2008

Overført fra driftsmidler og inventar

Tilgang

Afgang

**Kostpris pr. 30. september 2008**

Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2008

Overført fra driftsmidler og inventar

Periodens afskrivninger

Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang

Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2008

**Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2008**

	<u>Rettigheder</u>	<u>Software</u>	<u>I alt</u>
	5.756	0	5.756
	0	0	0
	0	0	0
	<b>5.756</b>	<b>0</b>	<b>5.756</b>
	-4.246	0	-4.246
	-1.079	0	-1.079
	0	0	0
	<b>-5.325</b>	<b>0</b>	<b>-5.325</b>
	<b>431</b>	<b>0</b>	<b>431</b>
	5.756	0	5.756
	0	2.828	2.828
	0	2.006	2.006
	0	0	0
	<b>5.756</b>	<b>4.834</b>	<b>10.590</b>
	-5.697	0	-5.697
	0	-1.494	-1.494
	-59	-640	-699
	0	0	0
	<b>-5.756</b>	<b>-2.134</b>	<b>-7.890</b>
	<b>0</b>	<b>2.700</b>	<b>2.700</b>

## Noter

### 8 Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.09.2008</u>	<u>30.09.2007</u>
Kostpris pr. 1. januar	62.372	43.007
Tilgang	584	62.373
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b><u>62.956</u></b>	<b><u>105.380</u></b>
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Periodens afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 30. september</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b><u>62.956</u></b>	<b><u>105.380</u></b>

### 9 Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.

	<b>Færdige investe- ringsej- domme</b>	<b>Investe- ringsej- domme under udvikling</b>	<b>I alt</b>
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2007	2.088.909	1.651.519	3.740.428
Kursregulering	10	0	10
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	-25.154	-25.154
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	289.056	-289.056	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	552.378	101.992	654.370
Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse	83.250	80.932	164.182
Afgang ved salg	<u>-67.832</u>	<u>0</u>	<u>-67.832</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2007</b>	<b><u>2.945.771</u></b>	<b><u>1.520.233</u></b>	<b><u>4.466.004</u></b>
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2008	3.018.890	1.686.377	4.705.267
Kursregulering	-8.136	0	-8.136
Overførsel til / fra projektbeholdninger	333.969	-39.658	294.311
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	292.961	-292.961	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	212.412	336.629	549.041
Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse	70.714	90.158	160.872
Afgang ved salg	<u>-122.840</u>	<u>0</u>	<u>-122.840</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2008</b>	<b><u>3.797.970</u></b>	<b><u>1.780.545</u></b>	<b><u>5.578.515</u></b>



## Noter

### FÆRDIGE INVESTERINGSEJENDOMME PR. 30. SEPTEMBER 2008

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
<b>Danmark</b>				
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.643	Bolig
Rantzausgade 22-24	2200	København N	3.541	Bolig
Amagerbanen 15 /Amager Strandvej 20-26	2300	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	10.760	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	3.910	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	8.251	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	2450	København SV	7.714	Bolig
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.024	Butik
Rebæk Søpark Butikcenter	2650	Hvidovre	11.364	Butik
Mosedet Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	448	Bolig
Ballerup Idrætsby Hotel	2750	Ballerup	3.400	Andet
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	11.776	Butik
Vandtårnsvej 68	2860	Søborg	359	Butik
Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Ejl.	2960	Rungsted Kyst	2.018	Bolig
Murergade 5	3000	Helsingør	938	Bolig
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Slangerupgade 48 D, ejerl. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.626	Andet
Banetorvet 3 - Ejl. Nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Åkirkebyvej 50	3700	Rønne	5.000	Butik
Aakirkebyvej 58-60	3700	Rønne	723	Butik
Jernbanegade 8	3720	Aakirkeby	-	Butik
Torvet 1	3720	Aakirkeby	2.290	Butik
Algade 13, Roskilde htl Prindsen	4000	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B Ejl.	4000	Roskilde	1.044	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde Ejl.	4000	Roskilde	462	Bolig
Ro's Have 11	4000	Roskilde	3.011	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	160	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	1.100	Butik
Nørregade 27 A Ejl.	4100	Ringsted	344	Butik
Sct. Bendtsvej 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Ringsted Centret	4100	Ringsted	9.476	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	632	Butik
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik

## Noter

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Schweizerpladsen 5, Ejl.	4200	Slagelse	540	Butik
Schweizerpladsen 1 A	4200	Slagelse	977	Kontor
Schweizerpladsen 1B, - Ejl. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Løvegade 6	4200	Slagelse	908	Bolig
Schweizerpladsen 1B, 2.tv. - Ejl. 6	4200	Slagelse	819	Bolig
Schweizerpladsen 3	4200	Slagelse	175	Bolig
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	130	Butik
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik
Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.391	Butik
Vadestedet 6	4700	Næstved	460	Kontor
Hotel Vinhuset	4700	Næstved	3.400	Andet
Toldbuen 6, 4700 Næstved	4700	Næstved	1.950	Kontor
Middelfartvej 1, 5000 Odense C	5000	Odense C	3.259	Bolig
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	37.861	Kontor
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevvej 1 C	5700	Svendborg	2.573	Kontor
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.590	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.304	Butik
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.522	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	6000	Kolding	3.062	Butik
Fuglsang Allé 4	7000	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.993	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2	7400	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
Center Syd	9200	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17, Nørresundby	9400	Nørresundby	13.092	Butik
I alt Danmark			283.331	
<b>Sverige</b>				
Finnslätten 2	72136	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	35241	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	58273	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	58273	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	60223	Norrköping	6.825	Butik
Magnetjärnet 6	58278	Linköping	2.268	Kontor
I alt Sverige			43.377	

## Noter

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
<b>Tyskland</b>				
Vogteistrasse 3, 5, 7	21079	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	21147	Hamburg	1.819	Bolig
Apothekenstrasse 5-7	21335	Lüneburg	1.488	Bolig
Grapengiessarstasse 2	21335	Lüneburg	1.841	Butik
Grapengiesserstrasse 16	21335	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	21335	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarshcerstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	22049	Hamburg	4.229	Bolig
I alt Tyskland			12.896	
I alt koncernen			339.604	

### 10 Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.09.2008</u>	<u>30.09.2007</u>
Kostpris pr. 1. januar	16.959	11.425
Valutakursregulering	-4	-59
Overført til software	-2.828	
Tilgang	2.031	4.897
Afgang	<u>-943</u>	<u>-1.672</u>
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b><u>15.215</u></b>	<b><u>14.591</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.229	-5.420
Valutakursregulering	0	3
Overført til software	1.494	
Periodens afskrivninger	-1.982	-2.032
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	<u>395</u>	<u>497</u>
<b>Afskrivninger pr. 30. september</b>	<b><u>-8.322</u></b>	<b><u>-6.952</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b><u>6.893</u></b>	<b><u>7.639</u></b>

18. november 2008

Delårsrapport 1.-3. kvartal 2008



## Noter

### 11 Egenkapitalopgørelse

Beløb i 1.000 kr.

	Aktie-kapital	Reserve for valutakurs-regulering	Reserve for inv.-ejendoms nettopskrivning	Reserve for opsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapi-tal tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapi-tal tilhørende minoritets-interesser	Egenkapi-tal i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2007</b>	<b>312.786</b>	<b>-14</b>	<b>625.891</b>	<b>11.355</b>	<b>191.791</b>	<b>40.662</b>	<b>1.182.471</b>	<b>-17</b>	<b>1.182.454</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i perioden</b>									
Periodens totalindkomst		-7	117.623	-119	24.815	0	142.312	-25	142.287
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse					1.480		1.480		1.480
Udloddet udbytte						-40.301	-40.301		-40.301
Udbytte af egne aktier					361	-361	0		0
Salg af egne aktier					7.222		7.222		7.222
Øvrige reguleringer					0		0		0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2007 i alt</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>117.623</b>	<b>-119</b>	<b>33.878</b>	<b>-40.662</b>	<b>110.713</b>	<b>-25</b>	<b>110.688</b>
<b>Egenkapital pr. 30. september 2007</b>	<b>312.786</b>	<b>-21</b>	<b>743.514</b>	<b>11.236</b>	<b>225.669</b>	<b>0</b>	<b>1.293.184</b>	<b>-42</b>	<b>1.293.142</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2008</b>	<b>312.786</b>	<b>-1.402</b>	<b>753.314</b>	<b>526</b>	<b>276.763</b>	<b>43.790</b>	<b>1.385.777</b>	<b>463</b>	<b>1.386.240</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i perioden</b>									
Periodens totalindkomst		-3.687	0	-526	122.322	0	118.109	239	118.348
Overførsel til frie reserver som følge af ændring i Årsregnskabsloven			-753.314		753.314				0
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse					715		715		715
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse					-179		-179		-179
Udloddet udbytte						-41.664	-41.664		-41.664
Udbytte af egne aktier					2.126	-2.126	0		0
Køb af egne aktier					-65.300		-65.300		-65.300
<b>Egenkapitalbevægelser i 2008 i alt</b>	<b>0</b>	<b>-3.687</b>	<b>-753.314</b>	<b>-526</b>	<b>812.998</b>	<b>-43.790</b>	<b>11.681</b>	<b>239</b>	<b>11.920</b>
<b>Egenkapital pr. 30. september 2008</b>	<b>312.786</b>	<b>-5.089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.089.761</b>	<b>0</b>	<b>1.397.458</b>	<b>702</b>	<b>1.398.160</b>

## Noter

### 11 Egenkapitalopgørelse, fortsat

#### Reserve for valutakursregulering

Reserve for valutakursregulering omfatter kursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for virksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner.

#### Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning

Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning vedrører forskellen mellem kostpris og dagsværdi for koncernens investeringsejendomme.

#### Reserve for opskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode vedrører forskellen mellem kostpris og indre værdi for kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures.

#### Udbytte

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

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

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

### 12 Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.09.2008</u>	<u>30.09.2007</u>
Aktiekapital pr. 1. januar	<u>312.786</u>	<u>312.786</u>
<b>Aktiekapital pr. 30. september</b>	<u><u>312.786</u></u>	<u><u>312.786</u></u>

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

## Noter

### 13 Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabskapital
1. januar 2007	67.803	6.780	2,2%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	-40.000	-4.000	-1,3%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
<b>30. september 2007</b>	<b>27.803</b>	<b>2.780</b>	<b>0,9%</b>
1. januar 2008	51.361	5.136	1,6%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	0	0	0,0%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	100.500	10.050	3,2%
<b>30. september 2008</b>	<b>151.861</b>	<b>15.186</b>	<b>4,9%</b>

Periodens erhvervelse er sket med henblik på anvendelse i selskabets aktieoptionsprogram.

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S. Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse erhverve maksimalt 10 % af aktiekapitalen frem til den 17. juni 2009 til den på erhvervelsestidspunktet gældende børskurs med en afvigelse på indtil 10 %.

### 14 Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kvrt. 2008	3. kvrt. 2007
Af- og nedskrivninger	2.557	3.110	940	1.111
Værdiregulering investeringsejd m.v.	-159.575	-163.365	-85.683	-99.547
Avance ved salg af ejendomme	-18.885	-22.766	-3.538	-23.281
Resultat af ass. virksomheder og joint ventures	1.571	119	0	30
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	715	1.480	239	493
Øvrige reguleringer	229	18	-735	-31
<b>Regulering i alt</b>	<b>-173.388</b>	<b>-181.404</b>	<b>-88.777</b>	<b>-121.225</b>

## Noter

### 15 Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv. 2008	3. kv. 2007
Ændring i tilgodehavender	12.270	63.417	25.040	105.115
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	1.206	32.342	537	-1.379
Ændring i hensatte forpligtelser	-1.885	26.673	7.528	3.931
Ændring i deposita	1.150	6.579	-513	3.748
Ændring i anden gæld	-42.614	-58.043	1.200	-57.242
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>-29.873</b>	<b>70.968</b>	<b>33.792</b>	<b>54.173</b>

### 16 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter selskaber i Nordicomkoncernen, Nordicoms bestyrelse, Nordicoms direktør samt virksomheder uden for Nordicomkoncernen, der tegnes af medlemmer af ledelsen i Nordicom.

Selskaber i Nordicomkoncernen omfatter dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures, hvor Nordicom A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse.

Der har i regnskabsperioden været følgende transaktioner mellem Nordicom og nærtstående parter til denne:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2008	år til dato 2007	3. kv. 2008	3. kv. 2007
<b>Ledelsen</b>				
Nordicoms salg af tjenesteydelser til direktionen herunder administrationshonorar for administration af én ejendom.	30	30	10	10
Nordicoms salg af bil til direktionen	575	0	0	0
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	181	450	102	179

Alle transaktioner er baseret på markedsmæssige vilkår.

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