

Et godt år i et marked under forandring

- Nordicom har i 2007 realiseret et resultat før skat på 292,1 mio. kr. (2006: 583,8 mio. kr.), hvilket er i niveau med det forventede resultat. Resultat efter skat udgør 257,2 mio. kr. Heraf udgør den likvide andel 140,4 mio. kr.
- Pengestrømme fra koncernens driftsaktivitet udgør 303,2 mio. kr. (2006: 354,6 mio. kr.).
- Koncernens egenkapital er forrentet med 22,7 % p.a. før skat.
- Omsætningen er reduceret til 755,1 mio. kr. fra 919,4 mio. kr. året før.
- Der stilles forslag til generalforsamlingen om et udbytte på 14,0 kroner pr. aktie, svarende til en udlodning på 43,8 mio. kr.
- Nordicoms tidligere meddelte forventning til resultatet før skat for 2008 på ca. 300 mio. kr. fastholdes.

Indholdsfortegnelse

	Side
Koncernens hoved- og nøgletal	3
Ledelsens beretning for koncernen i 2007	5
Forventninger til koncernen i 2008	24
Bestyrelsens forslag	25
Ledelsespåtegning	26
Anvendt regnskabspraksis	27
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december	30
Balance pr. 31. december	31
Egenkapitalopgørelse	33
Pengestrømsopgørelse	34

Koncernens hoved- og nøgletal

Beløb i 1.000 kr.

Resultatopgørelsen	2007	2006	2005 1)	2004	2003 1)
Omsætning	755.051	919.439	423.420	363.465	409.462
Driftsomkostninger	-536.287	-620.885	-303.878	-245.951	-278.281
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	80.798	241.383	35.778	0	0
Regulering til dagsværdi	70.919	146.410	278.133	29.543	32.144
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	99.499	33.809	26.554	39.196	24.900
Bruttoresultat	469.980	720.156	460.007	186.253	188.225
Personale og andre eksterne omkostninger	-53.869	-57.802	-45.529	-44.970	-36.675
Resultat af associerede virksomheder	1.430	4.768	1.087	0	0
Afskrivninger	-4.416	-3.179	-2.768	-3.436	-1.777
Resultat af primær drift	413.125	663.943	412.797	137.847	149.773
Finansielle poster	-121.008	-80.109	-59.687	-52.298	-54.544
Resultat før skat	292.117	583.834	353.110	85.549	95.229
Skat af årets resultat	-34.940	-162.438	-89.928	-23.322	-31.439
Årets resultat	257.177	421.396	263.182	62.227	63.790
Balancen	2007	2006	2005 1)	2004	2003 1)
Aktiver					
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	4.776.429	3.790.952	2.616.066	1.577.354	1.620.756
Langfristede finansielle aktiver	27.784	30.121	133.605	140.724	167.257
Projektbeholdninger og øvrige omsætningsaktiver	993.513	1.099.638	602.398	846.827	583.135
Aktiver i alt	5.797.726	4.920.711	3.352.069	2.564.905	2.371.148
Passiver					
Egenkapital ultimo	1.386.240	1.182.454	789.359	552.923	557.248
Langfristede gældsforpligtelser	2.804.511	1.795.361	1.423.151	1.127.755	1.238.791
Kortfristede gældsforpligtelser	1.606.975	1.942.896	1.139.559	884.227	575.109
Passiver i alt	5.797.726	4.920.711	3.352.069	2.564.905	2.371.148
Pengestrømme	2007	2006	2005	2004	2003 1)
Pengestrømme fra driften	303.217	354.558	-67.377	-539.508	73.521
Pengestrømme til investering, netto	-975.833	-772.435	-529.874	441.117	-191.608
Pengestrømme fra finansiering	566.786	923.510	450.005	260.951	115.351
Pengestrømme i alt	-105.830	505.633	-147.246	162.560	-2.736

1) Hoved- og nøgletal for 2003 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis ved overgangen til IFRS, herunder den ændrede regnskabspraksis for indregning af acontoavancer på projektbeholdninger præsenteret i årsrapporten for 2006. Hoved- og nøgletal for 2005 er tilpasset med effekten af rettelse af fejl vedrørende tidligere år som omtalt under anvendt regnskabspraksis.

Koncernens hoved- og nøgletal

Nøgletal	2007	2006	2005 1)	2004	2003 1)
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	22,7	59,2	52,6	15,9	17,3
Forrentning af egenkapital efter skat	20,0	42,7	39,2	11,5	11,6
Børskurs, ultimo	820	843	918	237	175
Aktiekursstigning i kurspoint	-23	-75	681	62	25
Indre værdi pr. aktie, ultimo	449	386	258	183	178
Resultat pr. aktie før skat	95	190	116	28	30
Resultat pr. aktie efter skat	83	137	86	21	20
Udbytte pr. aktie (kr.)	14,0	13,0	12,0	11,0	10,0
Direkte afkast (udbytterate)	1,7	1,4	5,1	6,3	6,7
Kurs/indre værdi, ultimo	1,8	2,2	3,6	1,3	1,0
Udbytteprocent	17,0	9,6	10,0	55,3	49,0
Price Earning	9	4	8	8	6
Cashflow pr. aktie	97,3	113,7	-21,7	-177,5	23,5
Soliditet (%)	23,9	24,0	23,5	21,6	23,5
Antal medarbejdere i koncernen	64	52	46	57	50

1) Hoved- og nøgletal for 2003 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis ved overgangen til IFRS, herunder den ændrede regnskabspraksis for indregning af acontoavancer på projektbeholdninger præsenteret i årsrapporten for 2006. Hoved- og nøgletal for 2005 er tilpasset med effekten af rettelse af fejl vedrørende tidligere år som omtalt under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens beretning for koncernen i 2007

2007 gav store forandringer på ejendomsmarkedene.

Efter år med højkonjunktur har kreditkrise, stigende renter og boligafmatning givet store forandringer på ejendomsmarkedene i 2007.

Nordicoms omsætning på koncernniveau, som udgjorde 755,1 mio. kr. (2006: 919,4 mio. kr.), er som ventet reduceret i forhold til 2006. Det samme gælder koncernens bruttoresultat på 470,0 mio. kr. (2006: 720,1 mio. kr.). Forklaringen er dels det ventede lavere aktivitetsniveau på boligområdet og dels lavere værdireguleringer. Avancen fra salg af investerings- og domicilejendomme er øget.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgjorde 53,9 mio. kr. (2006: 57,8 mio. kr.), er reduceret med 4 mio. kr. som følge af generelle besparelser samt mindre brug af eksterne konsulenter.

De finansielle poster, som udgør 121,0 mio. kr. (2006: 80,1 mio. kr.), er øget med 40,9 mio. kr. i forhold til 2006 (51%). Forklaringen er dels et øget aktivitetsniveau og dels øgede rentekomkostninger som følge af højere markedsrenter.

Det er tilfredsstillende, at det er lykkedes Nordicom at leve op til budgetforudsætningerne og opnå et resultat før skat på 292,1 mio. kr. Resultatet vidner om værdien af den foretagne diversificering af Nordicoms aktiviteter, som har gjort det muligt at fastholde en høj indtjening i et år, hvor der er sket mange forandringer i markedet. Arbejdet med diversificeringen har betydet, at Nordicom opererer inden for tre forskellige forretningsområder, på tre forskellige geografiske markeder og inden for en række forskellige ejendomstyper.

Aktiverne i Nordicom koncernen, der ultimo 2007 udgør 5.798 mio. kr. (2006: 4.921 mio. kr.), er øget med 877,0 mio. kr. Det har i 2007 været vanskeligt for Nordicom at få opfyldt kravene til afkast og kvalitet ved nye investeringer, og blandt andet derfor har væksten ligget i underkanten af det forventede. Samtidig har Nordicom i 2007 været tilbageholdende med at gå ind i større nye udviklingsprojekter pga. høje priser på projektmuligheder. Nordicoms aktuelle projektportefølje rummer mulighed for at udvikle ejendomme med et areal på ca. 473.400 m² (2006: 441.000 m²) og en forventet færdigværdi på 11,3 mia. kr.

Egenkapitalen, der ultimo 2007 udgjorde 1.386 mio. kr. (2006: 1.182 mio. kr.), er i løbet af året blev øget med 204 mio. kr. Soliditeten kan herefter opgøres til 23,9%. Egenfinansieringsgraden (inklusive udskudt skat) udgør 31,1% og lever dermed op til Nordicoms mål om, at den skal være over 30%.

Den rentebærende gæld ultimo 2007 udgjorde 3.775 mio. kr. (2006: 3.155 mio. kr.). Heraf udgjorde den langfristede andel af gælden 2.371 mio. kr., svarende til en andel på 62,8% (2006: 45,1%). Nordicom har i 2007 med succes arbejdet på at øge den langfristede gældsandel og reducere låneandelen hos de mindre pengeinstitutter, da de ændrede vilkår i den finansielle sektor i fremtiden forventes at give begrænsninger i udlånsmulighederne hos en række af de mindre pengeinstitutter. Nordicoms likviditetsreserve ultimo 2007 udgjorde 716 mio. kr. (2006: 975 mio. kr.), hvilket er tilfredsstillende.

Nordicoms resultat fordelt på forretningsområder

Beløb i mio. kr.	Nordicom Ejendom		Nordicom Udvikling		Nordicom Finans		Ikke fordelt		Koncern i alt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Omsætning, ekstemt	163,2	135,9	587,2	769,4	4,6	14,1	-	-	755,1	919,4
Omsætning, internt	2,6	1,7	-	-	-	-	(2,6)	(1,7)	-	-
Driftsomkostninger	(34,3)	(30,6)	(504,6)	(591,9)	-	-	2,6	1,7	(536,3)	(620,9)
Værdiskabelse ved projektudvikling	-	-	80,8	241,4	-	-	-	-	80,8	241,4
Regulering til dagsværdi, netto	70,9	146,4	-	-	-	-	-	-	70,9	146,4
Realiserede avancer ved salg af inv.ejd.	99,5	33,8	-	-	-	-	-	-	99,5	33,8
Bruttoresultat	301,9	287,2	163,5	418,9	4,6	14,1	-	-	470,0	720,2
Resultat før finansielle poster	267,2	264,6	150,4	394,3	3,3	12,4	(7,8)	(7,3)	413,1	663,9
Langfristede aktiver	3.061,5	2.162,9	1.734,2	1.654,0	-	-	8,5	4,2	4.804,2	3.821,1
Kortfristede aktiver	571,0	411,6	994,9	1.351,0	75,4	103,4	(647,8)	(766,4)	993,5	1.099,6
Segmentaktiver i alt	3.632,4	2.574,5	2.729,2	3.005,0	75,4	103,4	(639,3)	(762,2)	5.797,7	4.920,7

Årets resultat før finansielle poster i **Nordicom Ejendom** i 2007 udgør 267,2 mio. kr. (2006: 264,6 mio. kr.), hvilket er på niveau med sidste år.

Omsætningen i Nordicom Ejendom, der hidrører fra udlejningen af ejendommene, udgør 163,2 mio. kr. i 2007 (2006: 135,9 mio. kr.), hvilket svarer til en tilfredsstillende fremgang på 27,3 mio. kr. (20,1%).

Salg af investerings- og domicilejendommene har i 2007 givet en fortjeneste på 99,5 mio. kr. (2006: 33,8 mio. kr.), svarende til en fremgang på 65,7 mio. kr. (194,4%). I forhold til de realiserede salgspriser på 206,6 mio. kr. er der opnået en bruttoavance på 48,2% (2006: 24,9%). Den høje bruttoavance kan dels forklares med Nordicoms mangeårige porteføljepolitik, hvor der satses på ejendomme med høje afkast, og dels med salget af Nordicoms eget domicil, som har givet en høj avance. De internationale regnskabsstandarder (IFRS), som Nordicom følger, giver ikke mulighed for at værdiregulere på ejendomme, som Nordicom selv anvender, og derfor har salget af ejendommen på Kgs. Nytorv 26 givet en forholdsmæssig høj avance. Nordicom fortsætter som lejer i ejendommen.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi udgør 70,9 mio. kr. (2006: 146,4 mio. kr.), hvilket svarer til godt en halvering af niveauet fra 2006. De ca. 90% af grundlaget for værdireguleringerne kan henføres til et øget indtægtsgrundlag i ejendommene, mens de 10% kan henføres til prisstigninger på ejendomsmarkederne i Tyskland og Sverige. Ejendommens regnskabsmæssige værdi er i 2007 opgjort ud fra et gennemsnitligt afkast på 6,7% p.a. I 2006 udgjorde det tilsvarende afkast 6,6% p.a. Nordicom anvender den afkastbaserede værdiansættelsesmodel til at opgøre ejendommens markedsværdi. Denne model tager udgangspunkt i nettolejen for det kommende regnskabsår, en lejeværdi for ledige lokaler samt eventuelle indtægter fra ejendommens fælles- og varmeregnskaber. Til driftsomkostninger indregnes bl.a. ejendomsskatter og afgifter, administration, forsikringer, vedligeholdelse, serviceomkostninger, renholdelse og forsyningsomkostninger. Ejendommens nettoleje fremkommer ved at fratække driftsomkostningerne fra ejen-

dommenes indtægter og tillægge forrentning af depositum. Ejendommenes markedsværdi beregnes ved at kapitalisere nettolejen med en afkastprocent, som fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 301,9 mio. kr. (2006: 287,2 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 14,7 mio. kr. i forhold til 2006 (5,1%).

Ud af de langfristede aktiver i segmentet Nordicom Ejendom på 3.061 mio. kr. vedrører 3.019 mio. kr. (2006: 2.089 mio. kr.) færdige investeringsejendomme (316.000 m²), der anvendes til udlejning. I forhold til ultimo 2006 er porteføljen øget med 930 mio. kr.

Udlejningsejendomme, geografisk opdeling (mio. kr.)	2006		2007	
Danmark	2.008	98%	2.667	88%
Sverige	0	0%	231	8%
Tyskland	81	2%	121	4%
I alt	2.089		3.019	

Udlejningsejendomme, typer (mio. kr.)	2006		2007	
Butiksejendomme	658	32%	953	32%
Boligejendomme	326	15%	325	11%
Byejendomme	476	22%	1029	34%
Domicilejendomme	393	19%	464	15%
Logistik- og produktionsejendomme	200	10%	209	17%
Andre ejendomme	36	2%	39	1%
I alt	2.089		3.019	

Ved fuld udlejning forventes der i 2008 at blive genereret et overskud før finansiering på knap 200 mio. kr. ved udlejning af færdige investeringsejendomme, svarende til et afkast på 6,7% p.a. Ultimo 2007 udgjorde ledigheden i porteføljen 9%, svarende til 20,9 mio. kr. i tomgang på årsbasis. Hvis tomgangen forbliver uændret i hele 2008, vil der blive et overskud før finansiering i niveau 180 mio. kr. (2007: 132 mio. kr.). Den relativt høje tomgang ultimo 2007 blandt udlejningsejendommene skyldes igangværende renoverings- og omstrukturingsarbejder af tre relativt store udlejningsejendomme, som forventes at blive færdiggjort i 2008. Ud af den aktuelle tomgang kan de 10,5 mio. kr. eller 50% af tomgangen henføres til de tre ejendomme. Den samlede oversigt over udlejningsejendomme fremgår af Nordicoms nye hjemmeside, der åbnes medio april 2008.

Udover overskud fra udlejning af færdige investeringsejendomme forventes investeringsejendomme under udvikling at generere et overskud før finansiering på ca. 13 mio. kr.

Årets resultat før finansielle poster i **Nordicom Udvikling** i 2007 udgør 150,4 mio. kr. (2006: 394,3 mio. kr.), hvilket svarer til en tilbagegang på 243,9 mio. kr. (61,9%).

Omsætningen i Nordicom Udvikling udgør 587,2 mio. kr. (2006: 769,4 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 182,2 mio. kr., svarende til 23,7%. Der er afleveret solgte projekter med et areal på 32.938 m², som indgår i omsætningen, mens de afleverede projekter på 13.646 m², som er overgået til Nordicoms investeringsportefølje, indgår i regnskabsposten ”værdiskabelse fra udvikling af projekter til egen beholdning”.

Samlet er der udviklet projekter med et areal på 46.584 m², som har givet et bruttoresultat på 163,5 mio. kr. (2006: 418,9 mio. kr.), hvilket er en tilbagegang på 255,4 mio. kr. i forhold til 2006 (61,0%).

Udvikling af nye byggeretter på Amager Strand og på Enghave Brygge har givet en værdiskabelse på 67,5 mio. kr.

Ud af de langfristede aktiver i segmentet Nordicom Udvikling, som udgør 1.734 mio. kr., vedrører 1.686 mio. kr. (2006: 1.652 mio. kr.), investeringsejendomme under udvikling. I 2007 udgjorde lejeindtægter fra disse ejendomme 33,1 mio. kr. Investeringsejendomme under projektudvikling udlejes så meget som muligt, under hensyntagen til arbejdet med den pågående projektudvikling. I 2008 forventes der lejeindtægter fra udlejning af ejendomme under projektudvikling på 22 mio. kr.

Ud af de kortfristede aktiver på 995 mio. kr. vedrører 363 mio. kr. (2006: 286 mio. kr.) projektbeholdninger bestående af ejendomme, hvor der er byggeri i gang, og som forventes afleveret i 2008. Øvrige kortfristede aktiver vedrører mellemregninger med andre segmenter, andre tilgodehavender og likvide beholdninger.

Nordicom har i 2007 kun haft udviklingsaktiviteter i Danmark.

Årets resultat før finansielle poster i **Nordicom Finans** i 2007 udgør 3,3 mio. kr. (2006: 12,4 mio. kr.), hvilket svarer til en tilbagegang på 9,1 mio. kr. (73,4%).

Omsætningen i Nordicom Finans udgør i 2007 4,6 mio. kr. (2006: 14,1 mio. kr.), svarende til en reduktion på 67,4%. Faldet skyldes, at der gennem de seneste år er sket en neddrøsling af aktivitetsniveauet. Højkonjunktur på ejendoms- og finansmarkederne har betydet, at lånerenterne har været lave, og adgangen til billig og risikovillig kapital har været høj. Efterspørgslen efter Nordicoms finansprodukter på vilkår, hvor der er et rimeligt forhold mellem afkast og risiko, har derfor ikke været særlig stor. Derfor har det heller ikke været attraktivt for Nordicom at søge vækst på dette marked. International kreditkrise og stigende renter har ændret radikalt på markedssituationen i slutningen af 2007. Prisen på egenkapital er steget betydeligt, og likviditeten i pengemarkederne er reduceret markant. Det giver gode muligheder for at øge aktivitetsniveauet på finansområdet i 2008 og i de efterfølgende år.

Aktiver i segmentet Nordicom Finans består hovedsagelig af pante- og gældsbreve, som ultimo 2007 udgør 59 mio. kr. (2006: 101 mio. kr.).

Nordicom har i 2007 kun haft finansaktiviteter i Danmark.

Nordicoms resultat fordelt på geografiske områder

Koncernens aktiviteter har i 2007 fortsat primært været lokaliseret i Danmark. I 2006 etablerede koncernen sig i såvel Sverige som i Tyskland med henblik på at starte opbygningen af ejendomsporteføljer. Ledelses- og rapporteringsmæssigt henføres de udenlandske aktiviteter i 2007 udelukkende til Nordicom Ejendom, da der i regnskabsåret ikke har været igangsat udviklings- eller finansaktiviteter. Nedenstående oplysninger om geografiske segmenter er baseret på ejendommenes beliggenhed:

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Koncern i alt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Omsætning, eksternt	737,6	918,9	7,4	0,5	10,0	-	755,1	919,4
Omsætning, internt	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftsomkostninger	(532,9)	(620,9)	(1,7)	-	(1,8)	-	(536,3)	(620,9)
Værdiskabelse ved projektudvikling	80,8	241,4	-	-	-	-	80,8	241,4
Regulering til dagsværdi, netto	49,7	146,4	7,2	-	14,0	-	70,9	146,4
Realiserede avancer ved salg af inv.ejd.	99,5	33,8	-	-	-	-	99,5	33,8
Bruttoresultat	434,7	719,6	13,0	0,5	22,3	-	470,0	720,2
Resultat før finansielle poster	385,4	663,9	10,5	0,1	17,2	(0,0)	413,1	663,9
Langfristede aktiver	4.454,4	3.740,0	121,3	81,1	228,6	-	4.804,2	3.821,1
Kortfristede aktiver	943,5	1.097,4	5,1	2,2	45,0	-	993,5	1.099,6
Segmentaktiver i alt	5.397,9	4.837,5	126,3	83,3	273,5	-	5.797,7	4.920,7

Aktiviteter i Danmark og forventninger til 2008

I Danmark har Nordicom i 2007 opnået et resultat før finansielle poster på 385,4 mio. kr. (2006: 663,9 mio. kr.), svarende til en nedgang på 278,5 mio. kr. (41,9%).

Det er gået godt for Danmark i mange år, og det gjorde det også i 2007. En god eksport og en fortsat stærk indenlandsk efterspørgsel har sammen med en lav rente i de senere år været med til at give gode vilkår i de fleste brancher. Mange mennesker har endvidere oplevet at have flere penge mellem hænderne end nogen sinde før. I 2007 begyndte der imidlertid også at være tegn på, at højkonjunktoren nærmede sig sin afslutning. Beskæftigelsen var i 2007 den højeste i mange år, og mange både private og offentlige arbejdsgivere oplevede et betydeligt pres for højere lønninger. Da energipriser og rente samtidig har været stigende, forventes der i 2008 højere driftsomkostninger i de fleste brancher. Global afmatning på boligmarkederne og højere renteomkostninger truer samtidig med at reducere den private efterspørgsel. Endvidere varsler afmatningen på boligmarkedet en nedkøling af aktiviteten i byggesektoren.

Væksten i den danske investeringsportefølje har i 2007 været lavere end ventet. Nordicom har haft svært ved at få opfyldt selskabets krav til afkast ved køb af nye ejendomme på det danske marked, og en pæn del af væksten i investeringsporteføljen er da også skabt ved at overtage ejendomme, som er udviklet af Nordicom Udvikling. I 2006 blev investeringsejendomme i Danmark handlet til historisk lave afkast. Der er eksempler på meget velbeliggende kontorejendomme og gågadeejendomme, som i denne periode er blevet handlet til

afkast på under 4% p.a. Men selv om stigende renter og finanskrisen har været med til at vende prisudviklingen på investeringsejendomme i 2007, har det endnu ikke nået at få betydning for Nordicoms investeringsaktiviteter. Generelt er det Nordicoms vurdering, at priserne på investeringsejendomme i 2007 generelt er faldet. Der har været store geografiske forskelle i prisudviklingen samt store forskelle afhængig af ejendommens anvendelse, men den generelle prisudvikling i Danmark har været negativ. I 2008 er det forventningen, at priserne på udlejningsejendomme fortsat vil være under pres, dog med knap så store prisfald som i 2007. Nordicom planlægger i 2008 at fortsætte med at øge investeringerne i danske ejendomme med mellem 3-500 mio. kr. via opkøb eller færdiggørelse af egne udviklingsprojekter.

Der er i 2007 overtaget 14 nye ejendomme med et samlet areal på 110.000 m²:

På ejendommen *Havnegade 50 i Næstved*, der blev erhvervet som en udlejningsejendom, er der i årets løb startet projektudvikling af Max Banks nye hovedsæde. Ejendommen rummede ved overtagelsen 1.166 m² bygninger og 8.514 m² grund og er efterfølgende overgået til projektporteføljen.

Ejendommene *Torvet 1 og Jernbanegade 8 i Åkirkeby* samt ejendommen *Aakirkebyvej 50 i Rønne* blev erhvervet som led i Nordicoms aftale om udvikling af en ny forretning til IDEmøbler på 5.000 m² i Rønne, som blev ibrugtaget i 2006. Ejendommene, som bl.a. rummede den gamle IDEmøbler-forretning, har et samlet areal på 5.350 m² og er blevet delvist tom ved IDEmøblers overtagelse af de nye lokaler. Efter overtagelsen har Nordicom foretaget delvis udlejning af de ledige arealer, og den sidste del af de ledige arealer forventes udlejet i løbet af 2008.

I *Dannebrogsgade 2 i Odense* har Nordicom erhvervet Postens sorteringscentral med et samlet areal på 37.861 m². Posten, der tidligere har benyttet hele ejendommen til egen produktion, ønskede i 2007 at indskrænke arealet og kun anvende det til kontorformål. På erhvervelsestidspunktet var ca. 1/3 tomt, hvoraf ca. halvdelen heraf efterfølgende er udlejet til Skat.

I Helsingør har Nordicom i 2007 overtaget ejendommen *Stationspladsen 2* med bygninger på 220 m² og et grundareal på 1.522 m², som på længere sigt forventes at kunne anvendes til projektudvikling.

Nordicom overtog i 2007 den historiske hotelejendom *Prindsen i Roskilde* med et areal på 5.700 m². Ejendommen, der har været i drift som hotel siden 1695, har en meget central beliggenhed på Algade 13 og rummer fine muligheder for alternativ anvendelse i form af bolig-, kontor- og detailhandelsformål, hvis der ikke længere skal være hotel.

I Silkeborg erhvervede Nordicom i 2007 ejendommen *Kejlstrupvej 84* på 49.656 m², som hidtil har fungeret som produktions-, lager- og kontorejendom for virksomheden Treviras aktiviteter i Danmark. Inden for en treårig periode flytter Trevira produktionen til udlandet, hvorefter ejendommen skal udlejes til andre lejere eller udvikles. Som et led i aftalen har Nordicom indgået en aftale med Trevira om at opføre et nyt kontordomicil i Danmark på 4.500 m², som forventes at stå færdigt i 2009.

Nordicom blev i 2007 færdig med at udvikle *Zleep Hotellet på Marbækvej 6 i Ballerup* med et samlet areal på 3.400 m². Ejendommen er herefter blevet indlagt i Nordicoms ejendomsportefølje. Ved udviklingen af hotellet har der været fokus på de bygningsmæssigt alternative anvendelsesmuligheder, således at bygningerne nemt og billigt kan omstilles til boligformål, hvis de ikke længere skal anvendes til hotel.

På *L.C Worresøvej 2 i Holbæk* færdiggjorte Nordicoms udviklingsafdeling i 2007 omstruktureringen og udlejningen af 2.057 m² til brug for detailhandel. Ejendommen er herefter indlagt i porteføljen med færdige investeringsejendomme.

På *Københavnsvej 51 i Roskilde* har Nordicom Udvikling i 2007 færdiggjort første del af det nye centerområde til storbutikker, som kaldes *Ro's Have*. Ejendommen, der er opført i en etage med kælder, har et samlet areal på 3.444 m². Efter færdiggørelsen er ejendommen indlagt i porteføljen med færdige investeringsejendomme.

Ejendommen *Byageren 13 i Roskilde* er erhvervet som en del af *Ro's Have* projektet og har i 2007 bl.a. været benyttet til midlertidig husning af lejere i forbindelse med projektudviklingen af *Ro's Have* projektet. Ejendommen rummer et samlet areal til udlejning på 1.100 m².

På udlejningsområdet er de seneste års positive udvikling fortsat i 2007. Der er realiseret samlede lejeindtægter på færdige investeringsejendomme i Danmark på 145,8 mio. kr. (2006: 123,4 mio. kr.), svarende til en fremgang på 18,2%. For Nordicom har det gode marked lettet det daglige arbejde med genudlejning af porteføljens ejendomme, og samtidig har den positive efterspørgsel efter lejemål i mange tilfælde gjort det muligt at hæve lejen ved genudlejning. Der er fortsat generel stor efterspørgsel efter lejemål inden for de fleste kategorier, og lejepriserne forventes at fortsætte med at stige i 2008.

Selv om priserne på investeringsejendomme generelt set har været faldende i 2007, er salget af ejendomme gået godt. Der er solgt 4 investerings- og domicilejendomme for i alt 207 mio. kr., hvilket har givet avancer på 99,5 mio. kr., svarende til en bruttoavance på 48,2%.

De solgte ejendomme er følgende:

Lyngby Hovedgade 66 i Lyngby
Thorsgade 81 i København
Rungsted Bytorv, Rungsted (4 lejligheder)
Kgs. Nytorv 26 i København

Værdien af Nordicoms danske investeringsejendomme er i 2007 øget med 70,9 mio. kr. (2006: 146,4 mio. kr.), hvilket udelukkende kan henføres til organisationens arbejde med værdiskabelse og pristalsreguleringer af huslejerne. Der er ikke foretaget urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendomme i Danmark, som kan henføres til prisstigninger på ejendomsmarkedet, og der forventes heller ikke at blive grundlag for det i 2008.

Nordicom har i 2007 været tilbageholdende med at gå ind i nye udviklingsprojekter. De seneste års stigende priser på projektmuligheder har generelt øget risikoen ved projektudvikling, og da Nordicom i forvejen har haft en attraktiv projektportefølje, har det ikke været nødvendigt for Nordicom at acceptere en højere risiko. Det naturlige valg har været tilbageholdenhed med nye sager. I slutningen af 2007 har kreditkrise og stigende rente imidlertid vendt prisudviklingen på projektmuligheder, og der kræves nu igen betydelig egenkapital for at gennemføre projektudvikling. Efterspørgslen efter projektudviklingsmuligheder er derfor faldet markant i den sidste halvdel af 2007, hvilket er en tendens, som forventes at fortsætte i 2008.

Der er foretaget følgende tilkøb af projekter i 2007:

På *Astersvej 25 i Rønne* har Nordicom erhvervet et mindre grundstykke på 1.000 m², som skal anvendes til opførelse af selskabets første Præfab projekt, der indeholder 4 huse. Nordicom har i 2006 og 2007 investeret ressourcer i udviklingen af et nyt koncept til opførelse af præfabrikerede rækkehuse, som på basis af få og enkle grundelementer giver mulighed for en række indretninger og design. Konceptet bygger på samme filosofi som hos bilproducenter, hvor man med udgangspunkt i et enkelt grundmodul tilføjer individuelle elementer, og derved i praksis kan skabe forskellige modeller. Nordicoms PreFab består af tredimensionelle bygningsmoduler, der kan produceres hos en række forskellige fabrikanter rundt omkring i Europa. Modulerne produceres under kontrollerede forhold i opvarmede haller, med alle indvendige overflader, døre, vinduer m.v. færdigmonterede, og transporteres derefter via lastbil eller skib til byggepladsen og monteres på et i forvejen etableret fundament. Bygningsmodulerne har en færdiggørelsesgrad på minimum 80-90 %, når de forlader fabrikken.

I *Osted* har Nordicom erhvervet en option til et større landområde som på sigt forventes at kunne udvikles til boligområde for villaer og rækkehuse. Optionen løber indtil 2012.

På *Ejlersvej 73-77 i Næstved* har Nordicom erhvervet en ejendom med blandet anvendelse med et samlet bebygget areal på 2.235 m². Ejendommen, der indtil Nordicoms overtagelse har været anvendt til detailhandel samt administration med tilhørende bolig, planlægges omstillet til en kombination af bolig, kontor og butik.

På hjørnet af *Bisgårdsgade* og *Skolegade* i *Holstebro*, har Nordicom vundet et kommunalt udbud om at opføre et P-hus og højhus.

I *Nyborg* har Nordicom indgået en betinget aftale om at erhverve en ejendom med et samlet areal på 18.570 m², som ønskes anvendt til detailhandel og dagligvarebutikker.

Til den igangværende udvikling af storbutikscentret i *Slagelse* har Nordicom tilkøbt ejendommen *Korsørvej 83* med et grundareal på 1.379 m².

I *Odense* har Nordicom erhvervet ejendommen *Middelfartvej 1* som en færdig projektejendom. Ejendommen er videresolgt og afleveret i 2007.

I alt er der i løbet af året afleveret projektudviklede arealer på 46.584 m².

Følgende projektudviklede arealer er indlagt i Nordicom Ejendoms investeringsportefølje 2007:

Marbækvej 6, Ballerup	3.400 m ²	hotel
L.C Worresøvej 2, Holbæk	2.057 m ²	storbutik
Toldbuen, Næstved	1.745 m ²	kontor
Københavnsvej 51, Roskilde	3.444 m ²	storbutikker
Hotel Hvide Hus, Ebeltoft	3.000 m ²	ferielejligheder
I alt	13.646 m²	

Følgende solgte projektudviklede arealer er i 2007 blevet afleveret af Nordicom Udvikling i 2007:

Olgas Have, Ballerup	3.333 m ²	boliger
Hammars Have, Helsingør	4.978 m ²	boliger
Fyrholmen	110 m ²	boliger
Galosche Alle, Køge	2.940 m ²	storbutikker
Herlev Hovedgade 199, Herlev	3.430 m ²	kontorer
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	8.300 m ²	storbutikker
Middelfartvej 1, Odense	8.500 m ²	butik/kontor/bolig
Frederikssundsvej 11, København	1.347 m ²	butik
I alt	32.938 m²	

Herudover er der skabt nye værdier i projekterne Amager Strand og Enghave Brygge ved udvikling af 16.231 m² nye byggeretter.

Årsregnskabsmeddelelse 2007 7. marts 2008

Tabel over Udviklingsprojekter

Lokalplan godkendt/ forventet	Forventet areal i alt	Heraf afleveret	Areal rest	Heraf butik	Heraf kontor	Heraf bolig	Heraf andet	Heraf solgt / udlejet	Byggeri igangsat	Forventet aflevering 2008	Senere aflevering
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)

Storkøbenhavn

Amager Strandvej, København	2008	55.600		55.600		8.300	47.300				55.600
Enghave Brygge, København	2009	70.000		70.000		10.000	60.000				70.000
Fyrholm, Sluseholmen, København	Ja	18.400	18.300	100			100	100	100	100	
Hammershøj Længehus, Helsingør	Ja	4.400		4.400			4.400				4.400
Herlev Hovedgade 17, Herlev	2009	50.800		50.800	44.400	3.100		3.300	5.000		50.800
Lindholm, Sluseholmen, København	Ja	14.300		14.300			14.300	6.200	14.300	14.300	
Olgas Have, Ballerup	Ja	11.500	11.100	400			400		400	400	
Skråningshusene, Snekkersten	Ja	1.300		1.300			1.300				1.300
Tåstrup Bycenter, Tåstrup	Ja	10.800		10.800	7.200		2.800	800	4.400		10.800
Ved Stigbordene, København	Ja	55.600		55.600	2.000	17.400	36.200				55.600
		292.700	29.400	263.300	53.600	38.800	166.800	4.100	15.700	14.800	248.500

Øvrige Sjælland

Ejlersvej 73-77, Næstved	2008	4.600		4.600	1.000	2.700		900		4.600	
Helsingør Stationspladsen, Helsingør	2008	25.000		25.000	6.900	1.600	16.000	500			25.000
Laguneparken, Næstved	Ja	7.600		7.600			7.600				7.600
Næstved Havn, Næstved	Ja	49.300		49.300	8.700	37.200		3.400	9.400	5.500	8.100
RO's Have, Roskilde	Ja	11.300		11.300	5.700	1.000	3.600	1.000	3.100	5.500	5.800
Schweizerakaden, Slagelse	Ja	9.300		9.300	3.800	1.300	4.200				9.300
Slagelse Storcenter, Slagelse	Ja	36.300		36.300	36.300			1.200			36.300
		143.400		143.400	62.400	43.800	31.400	5.800	13.700	11.000	18.200

Jylland og øerne

Astersvej, Rønde	Ja	400		400			400			400	
Kejlstrupvej 84, 8600 Silkeborg	2010	49.600		49.600	49.600						49.600
Kongensgade 67 m.fl., Odense	Ja	5.800		5.800	900		4.900				5.800
Middelfartvej 1, Odense	Ja	3.200		3.200			3.200		3.200	3.200	
Randlevvej, Odder	2008										
Stagehøjvej Trevira, Silkeborg	Ja	4.500		4.500		4.500		4.500			4.500
Svendborg Havn, Svendborg	2008	3.100		3.100	1.100		2.000	900			3.100
		66.600		66.600	51.600	4.500	10.500	5.400	3.200	3.600	63.000

Total		502.700	29.400	473.300	167.600	87.100	208.700	9.900	34.800	29.000	36.600	436.700
--------------	--	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------	--------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Amager Strandvej:

I kvarteret overfor Amager Strandpark mellem Øresundsvej, Krimsvej og Amager Strandvej, har Nordicom været drivkraften i udviklingen af grundlaget for en ny bydel med et samlet areal på 135.000 m². Arbejdet er konkretiseret i en "start-redegørelse" fra Københavns Kommune, der er startskuddet for lokalplansprocessen og forventes at føre til en godkendt lokalplan inden årsskiftet ultimo 2008 primo 2009. Nordicom står for udviklingen af godt en tredjedel af det fremtidige areal. Området kommer til at rumme nyt og gammelt, tæt lavt og højt, boliger, erhverv, butikker og institutioner.

Enghave Brygge:

I området mellem Tømmergraven og Frederiksholmsløbet i Københavns Havn har Nordicom været en af drivkræfterne i udviklingen af grundlaget for en ny bydel, som kommer til at rumme omkring 200.000 m². Planerne for områdets udvikling bearbejdes aktuelt ved workshops med deltagelse af Københavns Kommune, udviklingsselskaberne, lodsejerne og tilknyttede rådgivere. En overordnet bebyggelsesplan forventes afklaret i Q2 2008. Udarbejdelse og godkendelse af lokalplan er planlagt sideløbende og integreret med en ny kommuneplan, som påregnes godkendt medio 2009.

Fyrholm:

Fyrholmen var Nordicoms første delprojekt i Københavns Kanalby, beliggende på Sluseholmen ved Teglværksløbet i Københavns Havn. Alle boligerne blev solgt inden projektets færdiggørelse, og der har nu været afholdt 1. års mangelgennemgang. Vandopfyldningen af områdes kanaler er lige påbegyndt og omkring Fyrholm øen forventes etableringen af broer og kanalerne at blive afsluttet i Q2, 2008. Den sidste bolig, som har fungeret som prøvebolig for vort salg på Lindholm, overdrages til køber den 1. marts 2008.

Hammershøj:

Det gamle plejehjem på Murergade, som også Utzons højhus er en del af, blev i 2001 erhvervet fra Helsingør Kommune. Planen var at skabe et citynært kvarter omkring en ny fællesplads. Højhuset er i dag omdannet til 22 ejerboliger, hvor alle er indflyttet og solgt i 2006. Dernæst har vi skabt en ny karré, som indeholder 55 ejerboliger, som alle er solgt og indflyttet i okt/nov 2007. Den resterende del af projektet giver mulighed for at indrette 29 almene boliger, samt ca. 13 nye ejerboliger. Endelig er der en udlejningsdel på 20 lejelejligheder, der i løbet af 2008 bliver renoveret og genudlejet.

Herlev Hovedgade 17, Herlev:

Nordicom erhvervede i 2006 denne ejendom, som i øjeblikket er udlejet til kontor-, produktions- og lagerformål. I samarbejde med Herlev Kommune, har Nordicom igangsat arbejdet med udvikling af grundlaget for et nyt stort butikscenter. Ejendommens placering i hjertet af Herlev, direkte ved afkørsel 21 på Motorring 3 og i direkte ud til Fredeirksundsvejen samt med Herlev Station i ryggen er ideel til brug for et butikscenter med store og små butikker. I den fuldt udviklede form kommer ejendommen til at rumme ca. 50.000 m². I dialog med Herlev kommune er VVM-redegørelse under udarbejdelse.

Lindholm:

**Årsregnskabsmeddelelse 2007
7. marts 2008**

Lindholm er Nordicoms andet delprojekt i Københavns Kanalby, beliggende på Sluseholmen ved Teglværksløbet i Københavns Havn. Byggeriet blev opstartet i efteråret 2005, og boligerne afleveres i perioden Q1-Q3, 2008. Inden salget blev stoppet i Q2 af 2006, var der solgt 63 boliger. Salget/udlejning af de sidste 83 boliger igangsættes i Q2 2008. Sluseholms udvikling blev i 2007 præmieret af "Foreningen Til Hovedstadens Forskønnelse"

Olgas Have, Ballerup:

Nordicom vandt i 2005 den af Ballerup Kommune udskrevne konkurrence om udviklingen af Ballerup Idrætsby, og udviklingen er nu ved at være tilendebragt. Hotellet og alle rækkehuse og lejligheder er afleveret. Der resterer salg af 5 boliger. Hotellet har siden åbningen været velbesøgt, og projektet har fuldført Ballerup Kommunes visioner for idrætsbyen.

Skråningshusene, Snekkersten:

På en placering umiddelbart op til et eksisterende boligområde har Nordicom i nogle år været ejer af et stykke jord, hvor der kan opføres 10 rækkehuse. Projektet var byggeklart medio 2006, men blev ikke igangsat pga. de for høje byggepriser.

Tåstrup Bycenter:

Nordicom vandt i 2005 Tåstrup Kommunes udbud af et område ved stationspladsen i Tåstrup med et projekt til butik og boligformål. Med etableringen af et nyt butikscenter fuldendes kommunens vision om at afslutte hovedgaden på en attraktiv måde i byens trafikknudepunkt. Der er tale om butikscenter på ca. 7.000 m² med tilhørende parkering og mulighed for boliger på 1. og 2. sal. Byggeri forventes igangsat i 2008.

Ved Stigbordene:

Ved Stigbordene er Nordicoms tilbageværende del af projekt i Københavns Kanalby hvor byggeri endnu ikke er igangsat. Det er området, som tidligere husede Louis Poulsens gamle lampefabrik, som Nordicom erhvervede i starten af 2005. Projekteringen af de næste 2 delprojekter, som skal efterfølge Lindholm, er ved at være færdiggjorte, og vil kunne igangsættes primo 2009.

Ejlersvej, Næstved:

Nordicom erhvervede i 2007 denne ejendom beliggende på en af de veje, der forbinder ringvejen og centrum. Det er planen at genanvende de eksisterende bygninger og evt. etablere en mindre dagligvarebutik og/eller en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Stationspladsen, Helsingø:

Nordicom vandt i 2006 kommunens udbud af muligheden for at skabe et center, som forbinder gågaden med stationen. Projektet er i planlægningsfasen, hvor der bl.a. skal ske afklaring af centerets placering og de trafikale forhold.

Laguneparken, Næstved:

På en attraktiv placering ned til kanalen i et rekreativt område i Næstved er Nordicom ejer af et areal til boligbebyggelse, som kan anvendes til ca. 70 rækkehuse. Entrepriseraftale på første etape forventes underskrevet i foråret 2008.

Næstved Havn:

I Næstved Havn har Nordicom igennem en årrække opkøbt forskellige ejendomme, som i dag tilsammen giver mulighed for at udvikle i alt knap 50.000 m². Blandt nybyggeri og renovering af eksisterende bygninger, der hovedsagelig skal anvendes til kontor og butik. Etape 1 omfatter opførelsen af et nyt domicil til Max Bank, som forventes afsluttet i løbet af efteråret 2008. I 2008 forventes der på nabogrunden igangsat endnu en kontorejendom på ca. 3.000 m². Herudover er projekteringen af en ny Føtexbutik og et nyt biografcenter i gang. Begge forventes igangsat i 2008.

RO's Have, Roskilde:

RO's have er betegnelsen for et samlet butiks-, erhvervs- og boligprojekt ved siden af RO's torv på Københavnsvej i Roskilde. Første etape med 3.444 m². er afsluttet og afleveret i 2007. Anden etape, som rummer 5.571 m² fordelt på 3.548 m² butik og 18 boliger, er under opførelse, hvoraf 6 boliger er solgt. Anden etape forventes at være klar til overdragelse i maj 2008. Tredje etape, som rummer 3.250 m² med 1.542 m² butik og 13 boliger, bliver igangsat i Q1 2008. 4. etape er et domicil-byggeri hvor dispositionsforslag er udarbejdet, og forhandlinger med potentiel lejer pågår. Etapen forventes igangsat efter sommerferien 2008 med færdiggørelse ultimo 2009.

Schweizerarkaden, Slagelse:

I centrum af Slagelse erhvervede Nordicom i perioden 2004-2006 en række ejendomme i forbindelse med Schweizerpladsen med henblik på at inddrage pladsen i en udvidelse af strøgområdet. Hovedparten af ejendommene indgår i dag i Nordicoms udlejningsportefølje, og projektet rummer herefter et jordstykke med mulighed for at opføre et butikscenter med mulighed for boliger eller kontorer ovenpå.

Slagelse Storcenter:

I forbindelse med det eksisterende storcenterområdet ved Kina/Japanvej er Nordicom ejer af et større jordareal, hvor der er mulighed for at opføre yderligere ca. 35.000 m² storsalgsbutikker og dagligvarer. I den vestlige ende mod Korsørvej vil der endvidere blive mulighed for etablering af kontorer. Storsalgsbutikkerne kan igangsættes indenfor rammerne af den gældende lokalplan i direkte tilknytning til det allerede etablerede butiksområde, og forhandling med lejere pågår.

Astersvej, Rønne:

På Astersvej 25 i Rønne har Nordicom i 2007 erhvervet et mindre grundstykke på 1.000 m², som skal anvendes til opførelse af selskabets første Præfab-projekt, der indeholder 4 huse. Se omtalen under nye projekter. Der forventes byggetilladelse i maj 2008, og projektet afsluttes inden udgangen af 2008.

Kejlstrupvej 84, Silkeborg:

I Silkeborg erhvervede Nordicom i 2007 ejendommen Kejlstrupvej 84 med et bygningsareal på 49.656 m², som hidtil har fungeret som produktions-, lager- og kontorejendom for virksomheden Treviras aktiviteter i Danmark. Bygningerne er i de næste tre år udlejet til Trevira produktionen, hvorefter ejendommen skal udlejes til andre lejere eller udvikles. På længere sigt er det hensigten at omdanne ejendommen til nyt byområde med butikker, liberalt erhverv, hotel og boliger. Silkeborg står fremadrettet foran nogle gode udviklingsmuligheder bl.a. som følge af den kommende motorvejsforbindelse til byen, hvor afkørslen til centrum forventes at komme til at ske via Kejlstrupvej.

Kongensgade, Odense:

Projektet på Kongensgade i Odense (gågaden) omfatter en ny bebyggelse i seks etager ud mod Kongensgade med butikker i stueetagen og ca. 50 boliger. Herudover renoveres en ældre bygning med beliggenhed ud mod Vindegade, som kan bruges til detailhandel, kontor og bolig. Byggeriet forventes at kunne igangsættes medio 2008 og forventes færdig ultimo 2009.

Middelfartvej, Odense:

Projektet omfattende ca. 9.000 m² butiksareal samt et fitnesscenter blev færdigopført og afleveret til brugerne og køberne ultimo 2007. Herudover er Nordicom i gang med at opføre 40 boliger til udlejning, som forventes indflytningsklare over sommeren 2008.

Randlevvej, Odde:

På en attraktiv placering tæt på centrum i et dejligt naturområde er Nordicom ejer af et jordareal, som forventes at kunne udstykkes i ca. 90 parcelhusgrunde. En færdig lokalplan forventes i medio 2008, hvorefter det vil være muligt at igangsætte salget af parcellerne eller bebygge disse.

Stagehøjvej, Trevira, Silkeborg:

Som led i aftalen om køb af ejendommen Kejlstrupvej 84 omtalt ovenfor har Nordicom indgået aftale med Trevira om at opføre et nyt kontordomicil i Danmark på 4.500 m², som forventes at stå færdigt i 2009. Der skal opføres et nyt Global Competance Center til Trevira til brug for virksomhedens globale salgs- og udviklingsafdeling. Trevira bliver lejer hos Nordicom på en længerevarende lejekontrakt. Byggeriet forventes afsluttet sommeren 2009.

Svendborg Havn:

I Svendborg planlægger kommunen en omlægning af de gamle havnearealer. Nordicom har i dette område erhvervet et stykke jord, hvor der skal opføres en ny butik til Fakta og 15 boliger. Pt. pågår der lokalplansarbejde, og der forventes at kunne foreligge en godkendt lokalplan der muliggør byggeriet ultimo 2008. Forventet indflytning ultimo 2009.

Udviklingsporteføljen rummede 24 sager ultimo 2007, med et samlet forventet færdigt areal på 474.000 m² (2006: 441.000) og en samlet forventet færdigværdi på 11,3 mia. kr. (2006: 9,8 mia. kr.)

Udviklingsporteføljen opdelt i segmenter 2007:

Boligarealer	6,9 mia. kr.	61 %	208.700 m ²	44 %
Butiksarealer	2,0 mia. kr.	18 %	167.600 m ²	35 %
Kontorarealer	2,1 mia. kr.	18 %	87.100 m ²	19 %
Andre arealer	0,3 mia. kr.	3 %	9.900 m ²	2 %
I alt	11,3 mia. kr.		473.300 m²	

Ud over de ovennævnte erhvervs- og boligprojekter arbejdes der på en række projekter inden for parkeringsområdet, hvor der i 2007 er sket en række spændende nye ting. Nordicom udvidede selskabets produktsortiment, så det nu indeholder 4 forskellige parkeringssystemer, to fuldautomatiske, et semiautomatisk system samt et stålsystem til manuel parkering. Herefter er Nordicom nu både via salg af tekniske systemer og via projektudvikling i stand til at tilbyde en fuld palette af parkeringsløsninger. Samtidig blev de første automatiske parkeringsprojekter igangsat i Danmark. Københavns Kommune og Ørestadsselskabet afsluttede udbud af automatiske parkeringssystemer til i alt fire forskellige parkeringsprojekter og valgte Westfalia Logistic Solutions, som i Skandinavien er repræsenteret af Nordicom. Det lykkedes endvidere at nå til enighed med Odense kommune om vilkårene for et samarbejde om at udvikle pladsen i forbindelse med Brandts Klædefabrikker. I 2008 forventes der at blive mange nye spændende muligheder inden for parkeringsområdet. Der er aktiviteter i gang mange steder i både Danmark, Norge og Sverige, og det vurderes, at der er gode chancer for, at der kommer nye projekter i gang i 2008.

Aktiviteter i Sverige og forventninger til 2008

I Sverige har Nordicom i 2007 opnået et resultat før finansielle poster på 17,2 mio. kr. (2006: 0 mio. kr.), svarende til 4,2% af koncernens resultat.

I Sverige ser den positive økonomiske udvikling i de seneste år ud til at have nået toppen i 2007. Faktorer, som kan give forventning om en lavere vækst i de kommende år, er en øget inflation og højere renter, som ser ud til at have sit udgangspunkt i stigende dagligvare- og energipriser, arbejdskraftmangel og en styrket svensk krone i forhold til dollaren.

Internationaliseringen af det svenske ejendomsmarked er fortsat i 2007. I de seneste to år udgjorde den internationale investors andel af de samlede nye investeringer ca. 40%. I 2007 er andelen imidlertid øget til ca. 75%. Samtidig har efterspørgslen efter ejendomme ændret sig. Under Sveriges forrige højkonjunktur omkring årtusindeskiftet var det de tyske fonde, som drev markedet med investeringer i velbeliggende kontor-ejendomme. I de seneste år har de største udenlandske investorer imidlertid være enten ud af Storbritannien eller arabiske lande. Fokus ser samtidig ud til at være skiftet til ejendomme med højere afkast, ofte beliggende uden for hovedstaden. Selv om renten har været stigende, er priserne på investeringsejendomme fortsat med at stige med ca. 10% i 2007. Konsekvensen har været, at mere egenkapitaldrevne investorer i løbet af året er kommet til at fylde mere i investeringslandskabet. I 2008 er det Nordicoms forventning, at priserne på ejendomme i Sverige vil være nogenlunde uændrede eller falde en smule. Stigende renter og afdæmpningen i udlånsvilligheden i slutningen af 2007 har lagt en lille dæmper på det ellers meget likvide svenske ejendomsmarked, og det er vurderingen, at det vil påvirke prisudviklingen.

Nordicoms første investeringer på det svenske ejendomsmarked er sket i Linköping og Norrköping. Der bor ca. en halv million mennesker i området, som er den fjerdestørste region i Sverige. I Linköping og Norrköping findes Linköpings Universitet med ca. 26.000 studerende. Investeringerne ligger i disse områder strategisk godt placeret langs med E4 og med tilgang til Djuphamn i Norrköping og en kommende ny motorvejs-tilkobling. Afstanden til Skavsta Lufthavn i Stockholm Syd, er 60 km. fra Norrköping.

I alt har Nordicom i 2007 erhvervet 7 svenske ejendomme med et samlet areal på ca. 36.000 m² til en samlet pris på 215 mio. kr. Generelt er det med de nye investeringer lykkedes at opnå gode startafkast og fine muligheder for at skabe merværdi i de kommende år. Der er erhvervet følgende nye ejendomme i Sverige:

Nordicom erhvervede i første halvår ejendommene *Glasblåsaren 7 og 12* i Tornby City i Linköping, som omfatter 10.759 m². Bygningerne blev oprindeligt anvendt til slagteri og er opført i 1911 og 1930. I midten af halvfemserne blev området konverteret til et butiksområde med fokus på design og indretning. I 2006 blev der på området opført et nyt kontorhus, som indgår i Nordicoms besiddelse.

I midten af 2007 erhvervede Nordicom ejendommen *Galgen 3*, som er beliggende i Tornby industriområde i Linköping. Ejendommen rummer 4.080 m² kontor-, lager- og produktionslokaler. Ejendommen er med sin fleksible sammensætning efterspurgt af virksomheder inden for service og håndværk.

I midten af året erhvervede Nordicom ejendommen *Magnetjärnet 6* beliggende i Torvinge, som er et industri- og logistikområde i Linköping. I området pågår der udbygning af ejendomme til lager- og logistikformål. Arealerne i ejendommen anvendes til kontor, værksted og lager og omfatter 2.268 m². Ejendommen er ikke bebygget fuldt ud, hvilket på sigt gør det muligt at opføre nye bygninger med et areal på ca. 1.000 m².

Nordicom erhvervede i midten af 2007 ejendommen *Kopparn 10-11* i Ingelsta, Norrköpings største handelsområde. Ejendommen indeholder tre bygninger med kontor- og lagerlokaler samt en ubemandet benzinstation. Det samlede areal udgør 6.876 m². Den ca. 33.500 m² store grund rummer desuden yderligere muligheder for at bygge.

I sidste halvdel af 2007 erhvervede Nordicom ejendommen *Kroken 8-9 og 11*, som er beliggende i det centrale Norrköping. Kvarteret Kroken er en del af et herligt gammelt centralt beliggende industriområde, som gennem de seneste 20 år gradvist er blevet konverteret til en nutidig anvendelse. Bygningerne på har oprindeligt været benyttet til produktion af øl og er opført mellem 1909 og 1945. Bygningerne ligger i umiddelbar forbindelse med kanalen i bymidten Motala Ström, og har et udlejningsareal på 20.900 m². Bygningen anvendes i dag til kommunens restaurationsskole, museum og fitness-formål. Ejendommen skal i løbet af de nærmeste år videreudvikles til et nutidigt bygningsmæssigt udtryk og med en anden anvendelse. Ud over de bebyggede arealer rummer ejendommen en endnu ikke defineret byggemulighed.

Ultimo 2007 erhvervede Nordicom ejendommen *Regulatorn 3*, som er beliggende i Himmelstalunds industriområde i Norrköping. I området findes i forvejen lager- og logistikejendomme. Ejendommen består af to

bygninger, som tilsammen rummer 4.966 m² og anvendes til udstillings- og logistikformål. Alle muligheder for at bygge er ikke udnyttet, og med beslutning om etablering af en ny motorvejsafkørsel forbi ejendommen er der gode muligheder for at kunne udbygge denne.

Væksten i investeringerne i Sverige har ligget i underkanten af det forventede. Efterspørgslen efter svenske ejendomme har været høj og priserne stigende, og det har gjort det vanskeligt for Nordicom at få opfyldt investeringsmålene på det svenske marked. Den svækkelse af markedet, som skete i slutningen af året, forventes at gøre det lidt lettere for Nordicom at få opfyldt investeringsmålene i 2008. Der forventes både nye investeringer i de samme geografiske områder, hvor Nordicom allerede er repræsenteret, samt i nye geografiske områder med positive karakteristika. Det er målet at erhverve nye ejendomme i Sverige for mellem 3 og 500 mio. kr. i 2008.

Der forventes ikke ejendomssalg i Sverige i 2008.

På udlejningsområdet har det svenske marked i 2007 fortsat de seneste års positive udvikling. Nordicom har i 2007 realiseret lejeindtægter på i alt 10 mio. kr. Den stigende beskæftigelse har givet stigende efterspørgsel på lokaler inden for alle segmenter, hvilket igen har betydet stigende markedsleje og generelt faldende tomgang på ejendomsmarkedet.

Den faldende tomgang i det svenske ejendomsmarked har betydet, at der er blevet igangsat flere store kontorprojekter i Storstockholm, men også i Gøteborg og Malmø. Nogle af disse er endvidere blevet igangsat i spekulation (uden forhåndsudlejning). Nordicom er endnu ikke gået i gang med projektudvikling på det svenske marked, men en del af de nye ejendomme, som blev erhvervet i 2007, rummer gode udviklingsmuligheder.

Værdien af de svenske investeringsejendomme er i 2007 øget med 14,0 mio. kr. Ca. 50% af stigningen kan henføres til pristalsreguleringer af ejendommenes indtægtsgrundlag, mens de resterende ca. 50% kan henføres til prisstigninger på det svenske ejendomsmarked.

Nordicoms svenske organisation omfatter ultimo 2007 fem fuldtidsansatte personer, der er lokaliseret på selskabets kontor i Stockholm. I 2008 er det endvidere planen at oprette en lokal afdeling i Lindköping/Norrköping, som skal finde nye lokale investeringsmuligheder og servicere de investeringer, som Nordicom allerede har foretaget.

Aktiviteter i Tyskland og forventninger til 2008.

I Tyskland har Nordicom i 2007 opnået et resultat før finansielle poster på 10,5 mio. kr. (2006: 0,1 mio. kr.), svarende til 2,5% af koncernresultatet for 2007.

Styrkelsen af den tyske økonomi fortsatte i 2007. Optimismen var særligt i starten af året større end i mange år, og for ejendomsmarkedet betød det stor efterspørgsel og stigende priser. Det tyske ejendomsmarked var i

i perioden fra 2000 til midt i 2005 præget af resignation hos både lejere og investorer. Denne tendens er dog i løbet af de seneste to et halvt år blevet afløst af store prisstigninger overalt i den tyske ejendomsbranche.

Ændringerne i markedet blev anført af udenlandske ejendomsinvestorer, som vurderede, at markedet gav mulighed for gode afkast pga. faldende renter og højkonjunktur på de fleste udenlandske ejendomsmarkeder. De første store porteføljehandler blev gennemført i 2005 med et stort antal østtyske boligbyggerier, som tilhørte forgældede kommunale boligselskaber. Den seneste ændring i det tyske ejendomsmarked skete i august måned 2007, hvor den internationale kreditkrise begyndte at lægge en dæmper på de tyske bankers udlånslyst. Den pludselige mangel på adgang til finansiering har på kort tid reduceret transaktionsvolumen i det tyske marked og har sat en foreløbig stopper for den positive prisudvikling.

Priserne på det tyske marked vurderes at være steget med 15-20% i løbet af de seneste 12-18 måneder. I første halvdel af 2008 er det forventningen, at ejendomsmarkedet fortsat vil være i en afventende situation med svagt vigende priser. Udviklingen i den sidste halvdel af året vurderes at ville komme til at afhænge af udviklingen hos de tyske banker. Selv om kreditkrisen har vist svaghedstegn i det tyske marked, vurderes den underliggende trend fortsat at være stærk. De seneste års forbedring af den tyske økonomi har bl.a. betydet at tyske pensionselskaber har fået øgede indbetalinger, som bl.a. skal reinvesteres i det tyske ejendomsmarked. Så selv om mere spekulative udenlandske investorer måske er nødt til at vise større tilbageholdenhed på grund af det finansielle marked, er der andre mere egenkapitalbaserede investorer, som står klar til at tage over.

Nordicoms tyske ejendomsinvesteringer i 2007 er sket i de samme geografiske områder som i 2006, nemlig Hamburg og Lüneburg.

Der er i 2007 erhvervet 3 ejendomme med et samlet areal på ca. 6.686 m² og en samlet pris på 33 mio. kr. Det er ligeledes lykkedes at opnå både gode startafkast og finde gode muligheder for at skabe merværdi i de kommende år. Der er erhvervet følgende nye ejendomme i Tyskland:

Ejendommen *Dithmarscherstrasse 1-13/Krauserstrasse 77 og 79* er beliggende i den sydlige del af Hamburg. Ejendommen, som har et areal på 4.229 m², anvendes til butiks- og boligformål. Ejendommen er en traditionel beboelsesejendom beliggende i et gammelt og veletableret boligområde med butikker i stueetagen. Ejendommen, der er i otte etager, er opført i 1959. Der er 42 boliger i ejendommen og de 1.135 m², som anvendes til butiksformål, er udlejet til den lokale bager, videoshop, frisør etc.

På *Vogtistrasse 3-7* i Hamburg har Nordicom erhvervet en mindre boligudlejningsejendom med et areal på 1.088 m² og 15 boliger. Ejendommen er beliggende i et veletableret boligområde i den sydlige del af Hamburg.

I Lüneburg har Nordicom erhvervet ejendommen *Apothekenstrasse 5-7* med et areal på 1.369 m². Ejendommen rummer 390 m² butikker i stueetagen og 979 m² boliger på tre etager oven over.

**Årsregnskabsmeddelelse 2007
7. marts 2008**

Nordicoms samlede investeringer i tyske ejendomme udgør herefter 121 mio. kr. og et samlet areal på 14.686 m².

I slutningen af 2007 er der desuden indgået aftale om at erhverve yderligere tre ejendomme, som regnskabsmæssigt først overtages i januar 2008. To af disse ejendomme er beliggende i Hamburg og en er beliggende i Lüneburg.

Væksten i de tyske investeringer har levet op til forventningerne for 2007. Prisudviklingen i starten af året betød, at Nordicom har haft vanskeligt ved at få opfyldt de opstillede investeringsmål, ligesom det har været tilfældet på det danske og svenske marked. I 2008 er det målet at erhverve nye ejendomme i Tyskland for mellem 3-500 mio. kr.

Der forventes ikke ejendomssalg i Tyskland i 2008.

På udlejningsområdet er der siden midten af 2006 sket en generel opblomstring på det tyske marked. Efterspørgslen på attraktive erhvervs- og beboelsesarealer er steget betydeligt, og det er en tendens, som forventes at fortsætte i 2008. Faktorer som koncentration af befolkningstilvæksten i de tæt bebyggede områder, samt den for tiden manglende opførelse af nye boliger, forventes at føre til fortsatte stigninger i lejepriserne på gode udlejningsboliger. Samtidig er det forventningen, at den stigende forbrugsvillighed vil fortsætte med at øge efterspørgsel efter gode detailhandelsarealer. På kontormarkedet regnes der først og fremmest med prisstigninger i de fem storbyer Berlin, Hamburg, München, Stuttgart og Düsseldorf.

Værdien af de tyske investeringsejendomme er i 2007 øget med 7,2 mio. kr. Ca. 25% af stigningen kan henføres til pristalsreguleringer, mens de resterende ca. 75% kan henføres til prisstigninger på ejendomsmarkedet.

Nordicoms etablering på det tyske ejendomsmarked, som startede i 2006, er baseret på et partnerskab med en Hamborgbaseret tysk ejendomsudviklingsvirksomhed. I 2008 er det imidlertid planen, at Nordicom påbegynder opbygningen af en egen organisation i Tyskland med henblik på at overtage de daglige opgaver med at drive og værdiudvikle de erhvervede ejendomme samt køb og salg af ejendomme.

Begivenheder efter 31. december 2007

Der er efter balancedagen ikke indtruffet væsentlige begivenheder, der ikke er nævnt i ledelsesrapporteringen, og som har betydning for årsregnskabsmeddelelsen.

Forventninger til koncernen i 2008

I regnskabsåret 2008 er der fortsat forventning om et resultat før skat i niveau 300 mio. kr.

Der er i 2008 planlagt øgede aktiviteter på investerings- og finansområdet, mens aktivitetsniveauet på projektudviklingsområdet forventes at være nogenlunde uændret i forhold til 2007. Det er fortsat strategi "Plan2008", som er udgangspunktet for tilrettelæggelsen af koncernens arbejde. Denne plan, som blev vedtaget i 2005, har dels til formål at sikre balance mellem indtægterne fra investeringsvirksomhed og development, og dels til formål at sikre spredning af koncernens aktiviteter og opbygning af kompetencer. Ultimo 2008 er det målet, at koncernen råder over en balance på 6,5-7,5 mia. kr., hvor 5-6 mia. kr. er placeret i investeringsejendomme, og 1-2 mia. kr. er placeret i udviklingsprojekter, under hensyn til selskabets overordnede mål for egenfinansieringsgraden.

I *Nordicom Ejendom* er det forventningen, at overskuddet fra udlejningen vil fortsætte med at stige. Øgede investeringer i ejendomme på alle tre markeder og færdiggørelsen af arbejdet med omstruktureringen af tre store udlejningssager i Danmark forventes tilsammen at give noget større lejeindtægter i 2008. Salg af investeringsejendomme forventes at give lidt lavere avancer end i 2007. Salgsomfanget forventes at blive det samme, men opbremsningen på alle de tre ejendomsmarkeder i andet halvår af 2007 forventes at give forholdsmæssigt lavere avancer i 2008. Salget af ejendomme vil fortsat blive forsøgt afstemt efter vækstmålet i strategi "Plan2008". Værdiudviklingen af investeringsejendomme gennem et øget indtægtsgrundlag forventes at bidrage med indtægter i samme niveau eller en smule mere end i 2007.

I *Nordicom Udvikling* forventes en øget indtjening i forhold til 2007 med bidrag fra alle ejendomsstyper. På boligområdet færdiggøres byggeriet af Lindholm-øen i Sluseholmprojektet. Ca. halvdelen af boligerne blev solgt i 2006, og den resterende halvdel på 83 enheder vil blive sat til salg eller søgt udlejet i løbet af 2008. På erhvervsområdet er der inden for både kontor -og butikssegmentet flere projekter i gang, som forventes at blive færdige i 2008. Ligeledes er der på parkeringsområdet projekter i gang, som forventes at bidrage med indtjening i 2008.

I *Nordicom Finans* forventes renteindtægter fra pantebreve og kautioner på et lidt højere niveau end i 2007. Der vil være flere muligheder for vækst på det finansielle ejendomsmarked i 2008. Nordicom forventer dog fortsat at ville agere med en vis forsigtighed på dette område. Efterspørgslen efter finansielle ejendomsprodukter og villigheden til at betale for egenkapital lignende kapital er stigende, men grundet den fortsatte ustabilitet vurderes det at blive svært at vurdere risici.

Bestyrelsens forslag

Der indkaldes til ordinær generalforsamling til afholdelse den 17. april 2008 kl. 10 hos Dansk Design Center, H.C. Andersens Boulevard 27, 1553 København K.

Den trykte årsrapport forventes at foreligge ultimo marts 2008.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2006 udbetales udbytte på 14 kr. pr. aktie, svarende til kr. 43,8 mio.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at generalforsamlingen forlænger bemyndigelsen til bestyrelsen til i en periode på 14 måneder fra generalforsamlingsdatoen og inden for 10% af den til enhver tid værende aktiekapital at erhverve egne aktier til den på erhvervelsestidspunktet gældende børskurs med en afvigelse på indtil 10%.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabsmeddelelsen for Nordicom A/S for perioden 1. januar – 31. december 2007.

Årsregnskabsmeddelelsen er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsregnskabsmeddelelsen for børsnoterede selskaber. Årsregnskabsmeddelelsen giver efter vores opfattelse et retvisende billede i henhold til de internationale regnskabsstandarder af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af koncernens aktiviteter og pengestrømme i perioden 1. januar – 31. december 2007.

København, den 7. marts 2008

Direktion:

.....
Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelse:

.....
Torben Schøn, formand

.....
Peter Højland, næstformand

.....
Aksel Bjødstrup Andreasen

.....
Michael Vad Petersen

.....
Carl Per Gunnar Mellander

Kontakt venligst adm. dir. Gunnar Kristensen på tlf. 33339303, hvis der er spørgsmål eller behov for yderligere information.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordicom A/S for 2007 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. OMX Den Nordiske Børs Københavns oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards (IFRS) udstedt af International Accounting Standards Board (IASB).

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK) afrundet til nærmeste 1.000 DKK, der anses for at være den primære valuta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, pante- og gældsbreve og visse finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Nordicom har valgt at ændre regnskabspraksis for pante- og gældsbreve, således at disse måles til dagsværdi, hvor der løbende foretages en værdiregulering heraf over resultatopgørelsen. Dette skyldes, at koncernens pante- og gældsbreve regnskabsmæssigt karakteriseres som en handelsbeholdning. Tidligere blev pante- og gældsbreve målt til amortiseret kostpris. Den beløbsmæssige effekt af ændringen i anvendt regnskabspraksis kan specificeres således:

	Koncern		
	Egenkapital 01.01.2007	Årets resul- tat 2007	Egenkapital 31.12.2007
t.kr.			
Beløb i henhold til hidtidig regnskabspraksis	1.182.454	256.345	1.385.408
Effekt af ændring før skat	-	1.110	1.110
Skattemæssig effekt af ændringen	-	-278	-278
Beløb i henhold til ændret regnskabspraksis	1.182.454	257.177	1.386.240

De enkelte regnskabsposter i resultatopgørelse, balance og resultat pr. aktie er for 2007 påvirket som følger:

t.kr.	Koncern 2007
Resultatopgørelse	
Finansielle indtægter	1.110
Resultat før skat	1.110
Skat af årets resultat	-278
Årets resultat	832
Årets totalindkomst	832
Resultat pr. aktie	0,27
Udvandet resultat pr. aktie	0,27
Balance	
Pante og gældsbreve	1.110
Aktiver i alt	1.110
Egenkapital i alt	832
Udskudt skat	278
Langfristede gældsforpligtelser i alt	278

Nordicom har herudover med virkning fra 1. januar 2007 implementeret IFRS 7 Finansielle instrumenter: Oplysninger, IAS 1 (ajourført 2005) Præsentation af årsregnskaber og IAS 32 (ajourført 2005) Finansielle instrumenter: Præsentation. Endvidere har Nordicom implementeret IFRIC 7-10. De nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling, men har alene medført ændringer i de afgivne noteoplysninger. Sammenligningstal i noterne er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Rettelse af fejl vedrørende tidligere år

Fondsrådet har i forbindelse med den gennemførte regnskabskontrol af selskabets årsrapport for 2006 været uenig i de udøvede skøn vedrørende indregningstidspunkt for to køb af ejendomme foretaget ultimo 2005. Selskabet har valgt at tage afgørelsen til efterretning, hvorefter købet af de to ejendomme først indregnes på tidspunktet for endeligt skøde. Forholdet medfører konkret, at foretagne dagsværdireguleringer på to grunde, indregnet som investeringsejendomme i 2005, regnskabsmæssigt flyttes fra 2005 til 2006.

Selskabet har i samme forbindelse foretaget en gennemgang af alle ejendomshandler i 2005 og 2006 og skønnet, at der fejlagtigt er sket indregning af et salg af en ejendom i 2005, som ikke fuldt ud opfylder alle de kriterier, som Fondsrådet har krævet opfyldt for indregning af ovennævnte ejendomme. Selskabet har derfor valgt også at ændre den regnskabsmæssige behandling af denne ejendom og tilbageføre det i 2005 bogførte salg af denne ejendom.

Den beløbsmæssige effekt af fejlene kan specificeres således for koncernen:

t.kr.	Koncern		
	Egenkapital 01.01.2006	Årets resul- tat 2006	Egenkapital 31.12.2006
Beløb i henhold til årsrapport for 2006	899.672	326.491	1.197.862
Effekt af fejl før skat	-153.212	131.812	-21.400
Skattemæssig effekt af fejl	42.899	-36.907	5.992
Beløb i henhold til årsrapport for 2007	783.367	421.396	1.182.454

De enkelte regnskabsposter i resultatopgørelse, balance og resultat pr. aktie er for 2006 påvirket som følger:

t.kr.	Koncern 2006
Resultatopgørelse	
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	131.812
Bruttoresultat	131.812
Resultat af primær drift	131.812
Resultat før skat	131.812
Skat af årets resultat	36.907
Årets resultat	94.905
Årets totalindkomst	94.905
Resultat pr. aktie	30,96
Udvandet resultat pr. aktie	30,43
Balance	
Investeringsejendomme	27.600
Tilgodehavender	-60.000
Aktiver i alt	-32.400
Egenkapital i alt	-15.408
Gældsforpligtelser i alt	-16.992

Den beløbsmæssige effekt af ovennævnte fejl på koncernens hoved- og nøgletal for 2005 og 2006 er indregnet i koncernens hoved- og nøgletalsoversigt.

Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december

Beløb i 1.000 kr.	Koncern	
	2007	2006
Nettoomsætning	755.051	919.439
Driftsomkostninger	-536.287	-620.885
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	80.798	241.383
Regulering til dagsværdi, netto	70.919	146.410
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	99.499	33.809
Bruttoresultat	469.980	720.156
Personaleomkostninger	-34.850	-29.971
Andre eksterne omkostninger	-19.019	-27.831
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	1.430	4.768
Afskrivninger	-4.416	-3.179
Resultat af primær drift	413.125	663.943
Finansielle indtægter	13.918	8.514
Finansielle omkostninger	-134.926	-88.623
Resultat før skat	292.117	583.834
Skat af årets resultat	-34.940	-162.438
Årets resultat	257.177	421.396
Fordeling af årets resultat		
Moderselskabets aktionærer	256.879	421.414
Minoritetsinteresser	298	-18
	257.177	421.396
Resultat pr. aktie	83,2	137,5
Udvandet resultat pr. aktie	82,4	135,1

Balance pr. 31. december

	<u>Koncern</u>	
Beløb i 1.000 kr.	<u>2007</u>	<u>2006</u>
AKTIVER		
Langfristede aktiver		
Immaterielle aktiver		
Rettigheder	59	1.510
	59	1.510
Materielle aktiver		
Domicilejendomme	62.372	43.007
Færdige investeringsejendomme	3.018.891	2.088.911
Investeringsejendomme under udvikling	1.686.377	1.651.519
Inventar og driftsmidler	8.730	6.005
	4.776.370	3.789.442
Finansielle aktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	3.284	14.113
Tilgodehavender hos associerede virksomheder og joint ventures	24.500	16.008
	27.784	30.121
Langfristede aktiver i alt	4.804.213	3.821.073
Kortfristede aktiver		
Projektbeholdninger	363.194	286.244
Handelsejendomme	0	10.966
Tilgodehavender	37.291	95.387
Selskabsskat	5.571	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder og joint ventures	27.306	2.278
Periodeafgrænsningsposter	5.462	27.537
	75.630	125.202
Pante- og gældsbreve	74.460	91.142
Likvide beholdninger	480.229	586.084
Kortfristede aktiver i alt	993.513	1.099.638
Aktiver i alt	5.797.726	4.920.711

	<u>Koncern</u>	
Beløb i 1.000 kr.	<u>2007</u>	<u>2006</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	312.786	312.786
Reserve for valutakursregulering	-1.402	-14
Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning	753.314	625.891
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	526	11.355
Overført resultat	276.763	191.791
Foreslået udbytte	43.790	40.662
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	1.385.777	1.182.471
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers	463	-17
Egenkapital i alt	1.386.240	1.182.454
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld og langfristet bankgæld	2.370.703	1.422.639
Udskudt skat	402.035	348.940
Deposita	31.773	23.782
	2.804.511	1.795.361
Kortfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld og langfristet bankgæld, kortfristet del	95.654	35.724
Øvrige kreditinstitutter	1.308.431	1.696.760
Skyldige omkostninger vedrørende solgte projekter	27.253	40.300
Skyldige købesummer mv., ejendomme	42.736	39.001
Leverandørgæld	64.869	75.180
Selskabsskat	0	6.682
Deposita	21.874	21.612
Anden gæld	46.158	27.637
	1.606.975	1.942.896
Gældsforpligtelser i alt	4.411.486	3.738.257
Passiver i alt	5.797.726	4.920.711

Egenkapitalopgørelse

Koncern

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for investeringsejendommens nettoopskrivning	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2006	312.786	0	462.857	6.587	79.908	37.534	899.672	0	899.672
Rettelse af fejl vedrørende tidligere år					-110.313		-110.313		-110.313
Reguleret egenkapital pr. 1. januar 2006	312.786	0	462.857	6.587	-30.405	37.534	789.359	0	789.359
Egenkapitalbevægelser i 2006									
Årets totalindkomst		-14	163.034	4.768	212.950	40.662	421.400	-18	421.382
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse					3.477		3.477		3.477
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse					9.723		9.723		9.723
Minoritetsinteresser, til- og afgang							0	1	1
Udloddet udbytte						-37.534	-37.534		-37.534
Køb af egne aktier					-4.466		-4.466		-4.466
Udbytte af egne aktier					744		744		744
Øvrige reguleringer					-232		-232		-232
Egenkapitalbevægelser i 2006 i alt	0	-14	163.034	4.768	222.196	3.128	393.112	-17	393.095
Egenkapital pr. 31. december 2006	312.786	-14	625.891	11.355	191.791	40.662	1.182.471	-17	1.182.454

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for investeringsejendommens nettoopskrivning	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2007	312.786	-14	625.891	11.355	191.791	40.662	1.182.471	-17	1.182.454
Egenkapitalbevægelser i 2007									
Årets totalindkomst		-1.388	127.423	1.430	84.236	43.790	255.491	298	255.789
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse					2.051		2.051		2.051
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse					-2.275		-2.275		-2.275
Minoritetsinteresser, til- og afgang							0	182	182
Udloddet udbytte fra ass. virksomhed				-12.259	12.259		0		0
Udloddet udbytte						-40.662	-40.662		-40.662
Køb af egne aktier					-19.420		-19.420		-19.420
Salg af egne aktier					7.758		7.758		7.758
Udbytte af egne aktier					361		361		361
Øvrige reguleringer					2		2		2
Egenkapitalbevægelser i 2007 i alt	0	-1.388	127.423	-10.829	84.972	3.128	203.306	480	203.786
Egenkapital pr. 31. december 2007	312.786	-1.402	753.314	526	276.763	43.790	1.385.777	463	1.386.240

Pengestrømsopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	Koncern	
	2007	2006
Resultat af primær drift (EBIT)	413.125	663.943
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-247.544	-421.654
Ændring i driftskapital	311.431	241.401
Pengestrømme vedrørende primær drift	477.012	483.690
Modtagne finansielle indtægter	12.808	8.514
Betalte finansielle omkostninger	-190.231	-125.423
Betalt / modtaget selskabsskat	3.628	-12.223
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	303.217	354.558
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
Køb af investerings- og domicilejendomme	-1.173.998	-937.790
Salg af investerings- og domicilejendomme	191.600	167.641
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-5.842	-2.701
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	148	415
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	12.259	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-975.833	-772.435
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	1.126.511	1.429.495
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-507.944	-464.729
Udlodning af udbytte	-40.662	-37.534
Udbytte af egne aktier	361	744
Indskud fra minoritetsinteresser	182	0
Køb af egne aktier	-19.420	-4.466
Salg af egne aktier	7.758	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	566.786	923.510
Årets pengestrøm i alt	-105.830	505.633
Likvide beholdninger pr. 1. januar	586.084	80.451
Kursregulering af likvide beholdninger	-25	0
Likvide beholdninger pr. 31. december	480.229	586.084