

## **Nordicom A/S**

CVR.nr. 12 93 25 02

# **Koncernens delårsrapport**

## **1. halvår 2007**

(perioden 1/1-30/6 2007)

- Nordicom koncernens resultat før skat for første halvår 2007 udgør 77,1 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede.
- Resultatet af den ordinære drift (eksklusive dagsværdireguleringer på investerings-ejendomme) er forbedret med 6,3 mio. kr. i forhold til første halvår 2006, mens det samlede resultat inklusive dagsværdireguleringer er reduceret med 152,4 mio. kr. i forhold til første halvår 2006.
- Der er i første halvår indgået aftaler om at erhverve 10 nye ejendomme for 361 mio. kr., således at ejendomsporteføljen i 2007 er øget med i alt 550 mio. kr. inkl. to ejendomme erhvervet i 2006, som først er overtaget i 2007.
- Indtægterne fra udlejning, der udgør 89,0 mio. kr., er øget med 18,8 mio. kr. i forhold til først halvår 2006, svarende til en fremgang på 26,8 %.
- På parkeringsområdet har Nordicom i første halvår fået et gennembrud i arbejdet med grøn byudvikling via fuldautomatisk underjordisk parkering. Københavns Kommune har truffet beslutning vedrørende etablering af op til 800 fuldautomatiske underjordiske P-pladser, og her er valget faldet på Westfalia Car Park GmbH, Wien som systemleverandør, og som i Nordeuropa er repræsenteret af Nordicom A/S. I Odense har kommunen indgået en samarbejdsaftale med Nordicom Parking, der skal føre til etablering af et underjordisk automatisk p-anlæg på ca. 200 pladser ved Brandts Klædefabrik.
- For hele regnskabsåret 2007 forventes fortsat et resultat før skat i niveau 300 mio. kr.

## Indhold

	<b>Side</b>
Kvartalsregnskab .....	3
Ledelsens beretning .....	5
Forventninger til fremtiden .....	8
Regnskabspraksis .....	8
Revision .....	8
Ledelsespåtegning .....	9
Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom .....	10
Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling .....	15
Segmentoplysninger - Nordicom Finans .....	21
Bilag 1 – Resultat og balance for segmenter .....	23

15. august 2007  
Delårsrapport 1. halvår 2007

### RESULTATOPGØRELSE

2006	Nordicom koncernen (mio. kr.)	1. kvrt 2007	2. kvrt 2007	6 mdr. 2007	6 mdr. 2006
919,4	Nettoomsætning	92,4	103,6	196,0	135,1
-620,9	Drifts- og produktionsomkostninger	-40,4	-54,1	-94,5	-65,5
256,0	Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	33,4	30,4	63,8	200,2
33,8	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-0,6	0,1	-0,5	29,7
<b>588,3</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>84,8</b>	<b>80,0</b>	<b>164,8</b>	<b>299,5</b>
-61,0	Kapacitetsomkostninger	-14,1	-13,2	-27,3	-33,5
<b>527,3</b>	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>70,7</b>	<b>66,8</b>	<b>137,5</b>	<b>266,0</b>
-75,3	Finansieringsomkostninger, netto	-31,1	-29,3	-60,4	-36,5
<b>452,0</b>	<b>Resultat før skat</b>	<b>39,6</b>	<b>37,5</b>	<b>77,1</b>	<b>229,5</b>
-125,5	Skat af periodens resultat	-11,1	-13,9	-25,0	-64,3
<b>326,5</b>	<b>Periodens resultat</b>	<b>28,5</b>	<b>23,6</b>	<b>52,1</b>	<b>165,3</b>

Fordeles således:

326,5	Aktionærer i Nordicom	28,5	23,6	52,1	165,3
0,0	Minoritetsinteresser	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>326,5</b>	<b>Periodens resultat</b>	<b>28,5</b>	<b>23,6</b>	<b>52,1</b>	<b>165,3</b>

### BALANCE

31/12 2006	Nordicom koncernen (mio. kr.)	30/6 2007	30/6 2006
	<b>Aktiver</b>		
3.763,4	Materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.195,7	3.408,2
88,3	Finansielle rentebærende anlægsaktiver	57,4	89,8
30,1	Øvrige finansielle anlægsaktiver	41,5	38,4
1.071,3	Projektbeholdninger og øvrige omsætningsaktiver	785,9	857,3
<b>4.953,1</b>	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.080,5</b>	<b>4.393,7</b>
	<b>Passiver</b>		
1.197,9	Egenkapital	1.217,9	1.029,7
354,9	Hensættelse til udskudt skat	372,8	251,1
1.422,6	Langfristet rentebærende gæld	1.765,7	1.135,6
23,8	Øvrig langfristet gæld	26,3	7,0
1.732,5	Kortfristet rentebærende gæld	1.499,4	1.715,5
221,4	Øvrig kortfristet gæld	198,4	255,0
<b>4.953,1</b>	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.080,5</b>	<b>4.393,7</b>

**15. august 2007**  
**Delårsrapport 1. halvår 2007**

**EGENKAPITALFORKLARING**

<b>Nordicom koncernen (mio. kr.)</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
Egenkapital pr. 1. januar		1.197,9	899,7
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse		1,0	1,8
Udloddet udbytte		-40,6	-37,5
Salg af aktier		7,2	
Udbytte egne aktier		0,4	0,7
Periodens resultat		52,1	165,3
Øvrige reguleringer		0,0	-0,3
<b>Egenkapital pr. 30. juni</b>		<b>1.217,9</b>	<b>1.029,7</b>

Fordeles således:

Aktionærer i Nordicom	1.217,9	1.029,7
Minoritetsinteresser	0,0	0,0
<b>Egenkapital pr. 30. juni</b>	<b>1.217,9</b>	<b>1.029,7</b>

**NØGLETAL**

<b>2006</b>	<b>Nordicom koncernen</b>	<b>30/6 2007</b>	<b>30/6 2006</b>
312.785	Selskabskapital (t.kr.)	312.785,0	312.785,0
43,1	Forrentning af egenkapital, før skat i perioden	6,4	23,8
31,1	Forrentning af egenkapital, efter skat i perioden	4,3	17,1
24	Solidsitetsgrad i %	24,0	23,0
843	Børskurs, ultimo	850,0	1.040,0
-75	Aktiekursstigning, 6 måneder (kurspoints)	7,0	122,0
391	Indre værdi pr. aktie, ultimo	398,0	337,0
147	Resultat pr. aktie før skat	25,2	73,0
107	Resultat pr. aktie efter skat	17,0	53,0
2,2	Kurs/indre værdi	2,1	3,1

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

### Beretning for 1. halvår 2007

#### Tilfredsstillende aktivitet i 1. halvår 2007

Nordicom har haft et tilfredsstillende 1. halvår af 2007 med et aktivitetsniveau og resultat som ventet.

På investeringsområdet er det Nordicoms mål at øge investeringerne i ejendomme til mellem 5-6 mia. kr. inden udgangen af 2008. Det aktuelle prisniveau i markedet for investeringsejendomme gør det imidlertid vanskeligt for Nordicom at få opfyldt vores investeringskriterier, herunder bl.a. kravet om et startafkast på mindst 6,5 % før finansiering. Det er derfor tilfredsstillende, at det i første halvår er lykkedes at indgå aftaler om at erhverve 10 nye ejendomme for 361 mio. kr., således at ejendomsporteføljen i 2007 indtil videre er øget med i alt 550 mio. kr. inkl. to ejendomme erhvervet i 2006, som først er overtaget i 2007. Se yderligere specifikation under segmentoplysninger. Med de nye ejendomme udgør investeringerne i ejendomme pr. 30.6.2007 3,5 mia. kr., hvoraf de 206 mio. kr. først kommer til at indgå i balancen i andet halvår. I første halvår er der solgt en ejendomme for 40,0 mio. kr., som har regnskabsmæssig effekt i andet halvår. De nye investeringer, arbejdet med udlejningen og optimeringen af ejendommenes driftsudgifter har som planlagt øget indtægterne fra udlejningen i første halvår. Indtægterne fra udlejning, der udgør 89,0 mio. kr., er øget med 18,8 mio. kr. i forhold til først halvår 2006, svarende til en fremgang på 26,8 %. Samtidig har optimeringsarbejdet skabt betydelige nye ejendomsværdier, som øger sikkerheden for at nå de budgetterede realiserede værdireguleringer for hele året.

Projektudviklingen af ejendomme forløber generelt set også godt. Der blev ultimo halvåret arbejdet på 29 udviklingsprojekter med en samlet forventet færdigværdi på 10,1 mia. kr. inden for primært bolig-, butiks- og kontorområdet. På boligudviklingsområdet er der i overensstemmelse med det planlagte ikke færdiggjort boliger i første halvår 2007. Den aktuelt store usikkerhed på boligmarkedet betyder, at projektsalget i markedet generelt er reduceret til et meget lavt niveau. For Nordicom har ændringen af markedsvilkårene ikke nogen indtjeningsmæssig betydning i 2007, da indtjeningen er baseret på aflevering af tidligere solgte boliger, hvilket også vil være tilfældet i andet halvår af 2007. Boligafmatningen betyder, at Nordicom ikke har erhvervet nye byggeretter til boligformål i første halvår. Priserne på byggeretter er faldende, og da Nordicom forventer, at denne tendens vil fortsætte i et stykke tid endnu, har selskabet fulgt en tilbageholdende indkøbspolitik. Den rene boligprojektportefølje består således fortsat uændret af 198.300 m<sup>2</sup>. til boligformål med en forventet færdigværdi på 6,2 mia. kr. Inden for butiks- og kontorområdet er der i første halvår afleveret eller solgt 6 projekter med et samlet areal på 23.217 m<sup>2</sup>. til en samlet værdi på 213 mio. kr. Heraf har de fire projekter med et samlet areal på 13.370 m<sup>2</sup>. haft regnskabsmæssig effekt i første halvår, og genereret et dækningsbidrag på 22,6 mio. kr. De to øvrige projekter med et areal på 9.847 m<sup>2</sup>. får regnskabsmæssig effekt i andet halvår af 2007. Se yderligere specifikation under segmentoplysninger. Erhvervsprojektporteføljen består ved afslutning af halvåret af 232.189 m<sup>2</sup> med en samlet forventet færdigværdi på 3,9 mia. kr. På parkeringsområdet har Nordicom i første halvår fået et gennembrud i arbejdet med grøn byudvikling via fuldautomatisk underjordisk parkering. Københavns Kommune har truffet beslutning vedrørende etablering af op til 800 fuldautomatiske underjordiske P-pladser, og her er valget faldet på Westfalia Car Park GmbH, Wien som

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

systemleverandør, og som i Nordeuropa er repræsenteret af Nordicom A/S. Derved har Københavns kommune taget det første skridt til realisering af en parkeringsstrategi, der kommer til at skabe meget synlige forbedringer af parkeringsforholdene i Københavns indre brokvarterer. En strategi, der skal føre frem til etablering af i alt 4000 nye underjordiske p-pladser inden 2014. I Odense har kommunen indgået en samarbejdsaftale med Nordicom Parking, der skal føre til etablering af et underjordisk automatisk p-anlæg på ca. 200 pladser ved Brandts Klædefabrik.

### Resultat for 1. halvår 2007

Nordicom koncernen har i 1. halvår 2007 realiseret et bruttoresultat på 164,8 mio. kr. mod kr. 299,5 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til et fald på 134,7 mio. kr. (-45,0 %). Tilbagegangen skyldes lavere reguleringer til dagsværdier, som i første halvår af 2007 udgjorde 55,0 mio. kr. mod 196,1 mio. kr. for første halvår i 2006. Bortses der fra dagsværdireguleringerne på investerings-ejendommene, kan der konstateres en fremgang i den ordinære drift i forhold til første halvår 2006 på 6,3 mio. kr., selv om der ikke er realiseret avancer fra salg af investeringsejendomme i først halvår af 2007.

Bruttoresultatet i Nordicom Koncernen sammensætter sig af følgende komponenter:

1. omsætning (fratrasket drifts- og produktionsomkostninger),
2. værdiskabelse ved udvikling af erhvervsprojekter,
3. regulering af dagsværdier på investeringsejendomme, og
4. avance fra salg af investeringsejendomme

Omsætningen udgør 196,0 mio. kr. i 1. halvår 2007 mod 135,1 mio. i samme periode sidste år, svarende til en fremgang på 60,9 mio. kr. (+45,1 %). Bruttoresultatet fra omsætning fratrukket drifts- og produktionsomkostninger udgør 101,5 mio. kr. mod 69,6 mio. sidste år. Fremgangen i bruttoresultatet på 31,9 mio. kr. i forhold til sidste år sammensætter sig af følgende forhold:

- Overskud fra udlejning af ejendomme udgør 70,4 mio. kr. mod 52,6 mio. kr. i 1. halvår sidste år. Fremgangen skyldes øgede investeringer i ejendomme samt optimeringer af driften på koncernens ejendomme.
- Overskud ved projektsalg udgør 28,7 mio. kr. i 1. kvartal 2007 mod 9,1 mio. kr. i tilsvarende periode sidste år. Resultatet i 1. halvår 2007 indeholder avance fra salg af fire erhvervsprojekter, aflevering af en lejlighed samt periodiseringer på tidligere afleverede boligprojekter.
- Øvrig omsætning, som er renteindtægter vedr. Ejendomskaution og pantebreve, udgør 2,4 mio. kr. i 1. halvår 2007 mod 7,9 mio. kr. i samme periode sidste år.

Værdiskabelsen ved udvikling af erhvervsprojekter, som ikke er solgt, har i første halvår 2007 bidraget med 8,8 mio. kr. sammenholdt med 4,1 mio. kr. for tilsvarende periode sidste år.

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

- Regulering af dagsværdier på investeringsejendomme har i forhold til sidste år reduceret bruttoresultatet med 141,1 mio. kr.

Avancer ved salg af investeringsejendomme er i 1. halvår 2007 reduceret med 30,2 mio. kr. sammenholdt med samme periode sidste år. Nordicom har ikke realiseret avancer fra salg af investeringsejendomme i 1. halvår 2007. Realiserede avancer udgør -0,5 mio. kr., og vedrører reguleringer til tidligere gennemførte salg. I 1. halvår 2006 blev realiseret avancer på 29,7 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 27,3 mio. kr., hvilket er en besparelse på 6,2 mio. eller en reduktion på 18,5%. Dette skyldes dels fokus på effektivisering med bl.a. besparelser til følge, og dels ændrede principper for aktivering på igangværende projekter. Finansieringsomkostningerne udgør 60,3 mio. kr. mod 36,5 mio. kr. i 1. halvår 2006. Stigningen i finansieringsomkostningerne på 23,8 mio. kr. skyldes dels forøgelsen af ejendomsporteføljen, generelle rentestigninger på kortfristede lån samt omkostninger i forbindelse med omlægninger af lån.

Koncernens resultat før skat i 1. halvår 2007 udgør 77,1 mio. kr. mod 229,5 mio. i samme periode sidste år, svarende til en tilbagegang på 152,4 mio. kr. Nedgangen skyldes lavere urealiserede værdireguleringer og et mindre salg af investeringsejendomme..

### Balance pr. 30/6 2007

Balancesummen pr. 30/6 2007 udgør 5.080,5 mio. kr. mod 4.953,1 mio. kr. pr. 31/12 2006. Materielle og immaterielle anlægsaktiver udgør 4.195,7 mio. kr. af balancesummen pr. 30/6 2007, og er steget med 432,3 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31/12 2006, hvilket primært kan henføres til øgede investeringer i udlejningsejendomme og erhvervsprojekter.

Boligprojekter og øvrige omsætningsaktiver pr. 30/6 2007 udgør 785,9 mio. kr., hvilket er et fald på 285,4 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31/12 2006. Faldet dækker over flere forhold, hvoraf frigivelsen af deponerede bankindeståender fra salget af et stort boligprojekt i 2. halvår 2006 er den væsentligste, idet likviderne er anvendt til at reducere kortfristede forpligtelser til kreditinstitutter. Faldet i bankindeståender modsvares delvist af øgede investeringer i projektbeholdninger.

Egenkapitalen udgør 1.217,9 mio. kr. pr. 30/6 2007, hvilket er en stigning på 20,0 mio. i forhold til 31/12 2006. Egenkapitalen er i første halvår påvirket af udbetaling af udbytte. Den langfristede gæld pr. 30/6 2007 udgør 1.765,7 mio. kr., hvilket er en stigning på 343,1 mio. kr. i forhold til 31/12 2006, som bl.a. skyldes øgede investeringer i ejendomme. Kortfristede lån er faldet med 233,1 mio. kr. til 1.499,4 mio. kr., hvilket skyldes indfrielse af projektkreditter i forbindelse med frigivelse af deponerede bankindestående jf. omtalen ovenfor.

15. august 2007

Delårsrapport 1. halvår 2007

## Forventninger til fremtiden.

For regnskabsåret 2007 budgetteres fortsat med et resultat før skat i niveau 300 mio. kr. I andet halvår forventes nye investeringer i udlejningsejendomme for mellem 0,5 – 1,0 mia., og fortsat øgede indtægterne fra udlejningen. Positive resultater fra arbejdet med optimering af ejendommens udlejning og drift giver forhåbninger om et niveau for de urealiserede værdireguleringer i hele 2007, som ligger over det aktuelle inflationsniveau. På projektudviklingsområdet forventes det, at de gode takter fra første halvår kan videreføres i andet halvår. På boligmarkedet har de ændrede markedsvilkår ikke nogen betydning på kort sigt, men på lidt længere sigt vil Nordicom i højere grad færdigbygge projektboliger, før de sælges eller udlejes. Boligpriserne er fortsat attraktive og høje nok til, at der kan udvikles nye boligprojekter, og det er forventningen, at eventuelle yderligere prisfald på boligmarkedet vil kunne kompenseres af faldende priser på nybyggeri. Samtidig betyder de ændrede efterspørgselsforhold, at udbuddet af nye boliger forventes reduceret væsentligt i de kommende år. Samlet set vurderes disse forhold at betyde, at der bliver mere plads og større synlighed til de langsigtede boligudviklere, og at boligmarkedet fortsat vil være en attraktiv markedsplads for Nordicom. Mulighederne for at udvikle erhvervsprojekter er fortsat gode, og da efterspørgslen efter butik- og kontorlejemål med attraktive placeringer forventes at fortsætte, vurderes der at være gode muligheder for opstart af nye erhvervsprojekter i andet halvår. Nordicoms gennembrud på parkeringsområdet i Danmark forventes på længere sigt at få positiv betydning på de udenlandske markeder, hvor Nordicom i en årrække har været aktive med at foreslå grøn byudvikling. De kommunale myndigheder og private developere har i stigende omfang fokus på langtidsholdbare byudviklingsplaner, hvor trivsel og miljø sættes i højsæde, og konceptet bag den Grønne Byudvikling rummer muligheder for at kombinere en effektiv infrastruktur, hvor der også er plads til biler, med positive oplevelser for alle byens brugergrupper. På finansområdet har den rigelige tilstedeværelse af risikovillig og billig kapital i de seneste år betydet, at Nordicom har ønsket et relativt lavt aktivitetsniveau på finansområdet. Med den seneste tids ændrede markedsvilkår er det forventningen, at Nordicom i den kommende tid vil blive lidt mere aktive på finansområdet.

## Regnskabspraksis

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

## Revision

Der er ikke foretaget review eller revision af delårsrapporten for 1. halvår 2007.



**15. august 2007**  
**Delårsrapport 1. halvår 2007**

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1/1-30/6 2007 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede i henhold til de internationale regnskabsstandarder af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2007 samt af koncernens aktiviteter i perioden 1. januar – 30. juni 2007.

København, den 15. august 2007

**Direktion:**

Gunnar Chr. Kristensen

**Bestyrelse:**

Torben Schøn, formand

Peter Højland, næstformand

Aksel Bjødstrup Andreasen

Michael Vad Petersen

Per Mellander

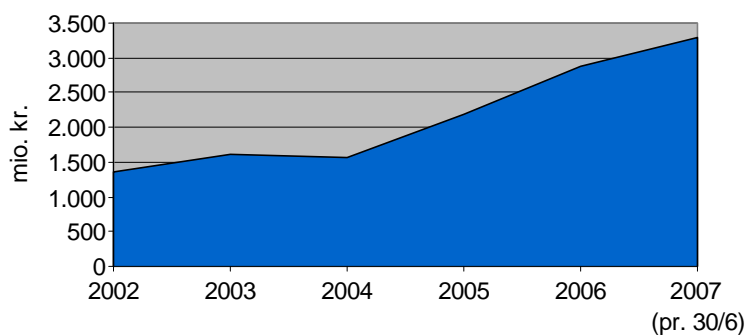
Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer bedes venligst rettet til adm. dir. Gunnar Chr. Kristensen på telefon 33 33 93 03 eller e-mail [gk@nordicom.dk](mailto:gk@nordicom.dk).

## Segmentoplysninger - Nordicom Ejendom

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

### Udvikling i ejendomsporteføljen

**Figur 1, Udvikling i ejendomsportefølje**



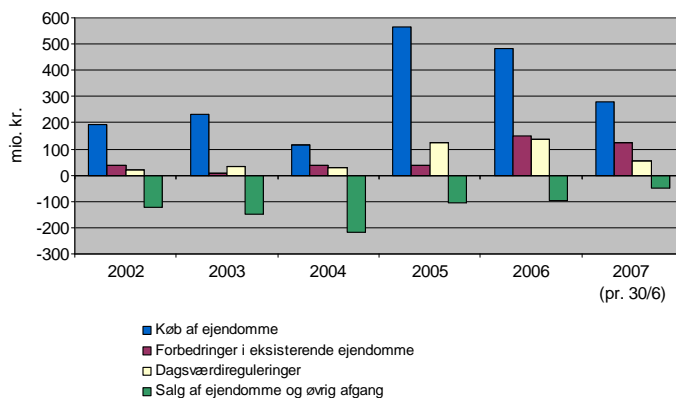
Nordicom er fortsat med at øge investeringerne i ejendomme i første halvår af 2007. Ved halvårets afslutning var den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen opgjort til 3,2 mia. kr. mod 3,0 mia. kr. pr. 31.3.2007 og 2,5 mia. kr. efter første halvår i 2006. I Figur 1 til venstre vises væksten i ejendomsporteføljen fra 2002 og frem til halvåret 2007.

I henhold til Nordicoms strategi Plan 2008, er det målet at øge ejendomsporteføljen til niveau 5-6 mia. kr.

inden udgangen af 2008. I det aktuelle ejendomsmarked har det i første halvår været svært at få opfyldt Nordicoms krav til investeringskvalitet og afkast ved køb af nye ejendomme, og det er derfor ikke gået helt så stærkt med køb af nye ejendomme som ventet. Det er imidlertid fortsat forventningen at nå balancemålet ultimo 2008.

Uagtet de aktuelle vanskeligheder ved at identificere egnede nye investeringsejendomme, er det fortsat ønsket løbende at fortage porteføljetilpasninger ved at sælge ejendomme. Det er vigtigt for Nordicom løbende at realisere gevinster ved at sælge ejendomme, og vigtigt at opretholde rotation i ejendomsporteføljen.

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

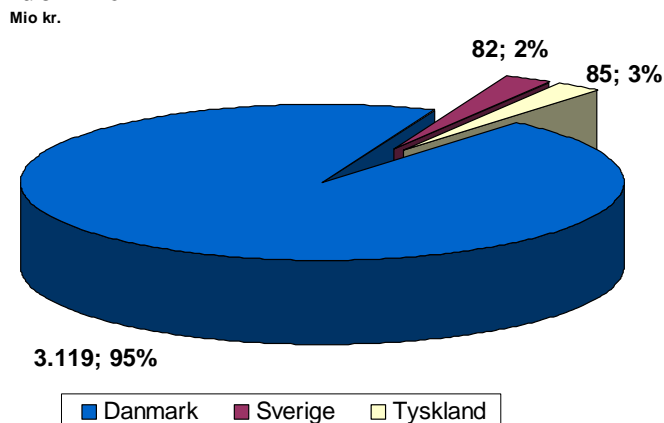


I figur 2 er den årlige vækst i ejendomsporteføljen opdelt på årlige køb, salg, forbedringer og dagsværdireguleringer. Det årlige salg af ejendomme er i figuren vist med den grønne søjle, og som det fremgår, har det årlige salg siden 2002 ligget på mellem 100 og 200 mio. kr. Hovedparten af salget af investeringsejendomme ligger traditionelt i andet halvår, og det er forventningen, at salget i 2007 vil ligge på samme niveau.

15. august 2007  
Delårsrapport 1. halvår 2007

Med ejendomme i Danmark for 3,1 mia. kr., er det fortsat det danske marked som vægter tungest i porteføljen. Efter først halvår 2007 udgjorde investeringerne i ejendomme uden for Danmark 166,5 mio. kr., svarende til 5,1 % af den samlede portefølje (2,8% ultimo 2006).

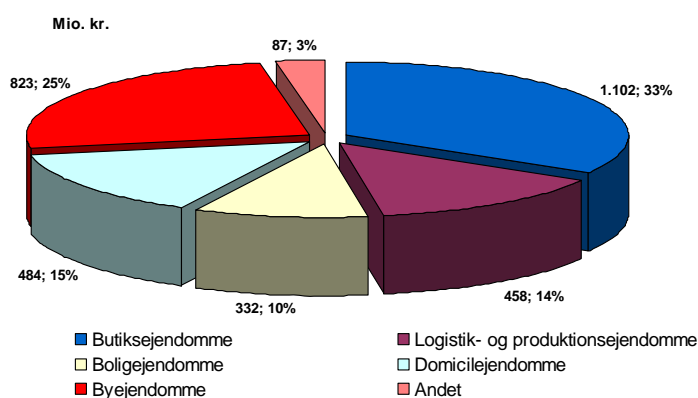
**Figur 3, Geografisk opdeling af ejendomme**



Og selv om det i første halvår af 2007 er gået lidt langsomt med at få identificeret de rigtige og attraktive nye ejendomme i Sverige og Tyskland, er organisationerne nu ved at være så godt positioneret, at det er forventningen, at der fra andet halvår kommer mere fart på investeringerne i Sverige og Tyskland. Ultimo 2008 er det forventningen, at de udenlandske ejendommers andel af den samlede ejendomsportefølje vil være øget til mellem 25 og 35 %.

Af de samlede ejendomsinvesteringer er de ca. 2,5 mia. kr. investeret i udlejningsejendomme, mens de ca. 0,8 mia. kr. er investeret i ejendomme under projektudvikling. Arbejdet med projektudviklingen håndteres organisatorisk i Nordicom Udvikling, mens ejerskabet af projektejendommene ligger i Nordicom Ejendom. Det hænger sammen med forventningen om, at en del af ejendommene efter endt projektudvikling skal indgå i Nordicoms portefølje som almindelige udlejnings-ejendomme.

**Figur 4, Segment opdeling af ejendomme**



Af investeringerne i udlejnings-ejendomme er de ca. 1.102 mio. kr. placeret i butiksejendomme, svarende til ca. 33 %. Dermed er butiksområdet fortsat det største udlejningsområde i Nordicom. Hovedvægten af de nye investeringer i udlejnings-ejendomme ligger dog uden for butiksområdet i øjeblikket, og andelen af den samlede portefølje i dette segment har derfor været faldende. Efter andet halvår i 2006

udgjorde butikssegmentets andel af ejendomsporteføljen 38 %. Det næststørste udlejningsområde er Byejendomme, hvor der ultimo første halvår 2007 var investeret 823 mio. kr. svarende til en andel på ca. 25 %.

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

### Køb af ejendomme

I første halvår har Nordicom indgået aftaler om at erhverve 10 nye ejendomme for i alt 360,8 mio. kr. med følgende fordeling på de tre geografiske markedsområder, som Nordicom Ejendomme opererer i:

Geografisk region	Antal	Areal	Investering
Danmark	4	19.221 m <sup>2</sup> .	192,0 mio. kr.
Sverige	5	24.353 m <sup>2</sup>	158,8 mio. kr.
Tyskland	1	1.088 m <sup>2</sup> .	10,0 mio. kr.
I alt	10	44.662 m <sup>2</sup> .	360,8 mio. kr.

Heraf er der i Q2 erhvervet følgende 7 ejendomme med et samlet areal på 27.980 m<sup>2</sup>. for i alt 259,3 mio. kr.

#### **Danmark**

##### Algade 13, (Hotel Prindsen), Roskilde – formål udlejning

Ejendommen, der er beliggende i centrum af Roskilde, rummer 5.700 m<sup>2</sup>, og har Hotel Prindsen som hovedlejer. Hotellet har ligget på denne adresse i mange år, og herudover rummer ejendommen to lejemaal til detailhandel ud mod Strøget. Ejendommen er fuldt udlejet, og forventes at kunne videreudvikles på lidt længere sigt.

##### Marbækvej 6, (Zleep Hotel), Ballerup – formål udlejning

Ejendommen, der er udviklet af Nordicom Udvikling til hotelformål, er ibrugtaget i andet kvartal. Ejendommen er konstrueret, så den kan bygges om til boliger for en relativt lille investering. Hotellet drives af Zleep Hotel, der råder over 3.400 m<sup>2</sup>.

##### Ejlersvej 73, Næstved – formål udvikling

Ejendommen er beliggende i forbindelse med omfartsvejen i Næstved, og rummer mulighed for udvikling af kontor og boliger. Ejendommen indgår indirekte i Næstved Havn projektet som en mulighed for at flytte virksomheder beliggende i havnen til nye lokaliteter.

#### **Sverige**

##### Galgen 3 og 8, Linköping, - formål udlejning

Ejendommene, der har et samlet areal på 4.503, er beliggende i nærheden af vores tidlige investering i Linköping, og anvendes til kontor og lagerformål. Ejendommene har god beliggenhed til det aktuelle formål i lokalområdet, og er udlejet til 10 forskellige lejere.

##### Magnetjärnet 6, Linköping – formål udlejning

Ejendommen, der har et samlet areal på 2.268 m<sup>2</sup>., er en kontor/lager ejendom, som er beliggende i Linköpings industriområde. Ejendommen indeholder 8 lejemaal, som er udlejet til relativt lave lejeniveauer.

##### Kopparn 10-11, Norrköping – formål udlejning

Ejendommene, der har et samlet areal på 9.300 m<sup>2</sup>, er beliggende i industriområdet i Norrköping, der med et indbyggertal på ca. 125.000 er den 8. største by i Sverige. Ejendommene anvendes til kontor, lettere produktion og lager, og er udlejet til 12 forskellige lejere.

15. august 2007  
**Delårsrapport 1. halvår 2007**

**Tyskland**

Vogteistrasse 3-7, Hamburg – formål udlejning

Ejendommen, der er beliggende i et veletableret boligområde i Hamburg, har et samlet areal på 1.088 m<sup>2</sup>, fordelt på 15 boliger

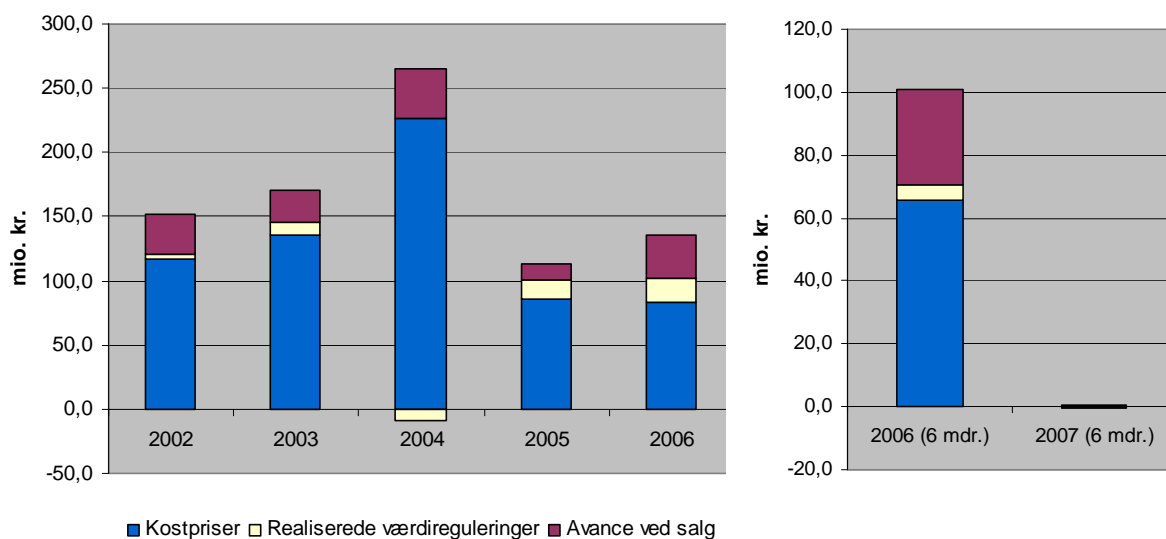
Af de nye ejendomme for i alt 360,8 mio. kr. indgår 168,2 mio. kr. i balancen pr. 30.6.2007. De øvrige ejendomme vil komme til at indgå i balancen i løbet af andet halvår, efterhånden som de overtages.

**Salg af ejendomme**

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

I figur 5 herunder er salgsprisen på de ejendomme, som er solgt i perioden 2002-2006, opdelt på kostpriser, realiserede værdireguleringer og realiserede avancer ved salg. Sidstnævnte er indgået i resultatopgørelsen på salgspunktet. Tilsvarende viser figuren fordelingen af realiserede salgssummer for de 6 første måneder af 2007 sammenholdt med samme periode i 2006.

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



Der blev i første kvartal indgået salgsaftaler vedrørende Lyngby Hovedgade, Lyngby, til en salgspris på 40,0 mio. kr. Salget af Lyngby Hovedgade ejendommen får regnskabsmæssig effekt i 3. kvartal 2007. Der er ikke indgået aftaler om salg af ejendomme i andet kvartal af 2007.

**Urealiserede værdireguleringer**

De seneste års betydelige prisstigninger på ejendomsmarkedet, afspejlede sig i store urealiserede værdireguleringer i Nordicoms regnskaber i 2005 og 2006. I 2007 forventes der ikke urealiserede værdireguleringer som følge af generelle prisstigninger i ejendomsmarkedet. De budgetterede urealiserede værdireguleringer for 2007 er relateret til arbejdet med optimeringen af driften i ejendommene, og den normale inflationsbaserede regulering af ejendommens lejegrundlag. I første halvår har disse tiltag ført til urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendomme på 55,0 mio.

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

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

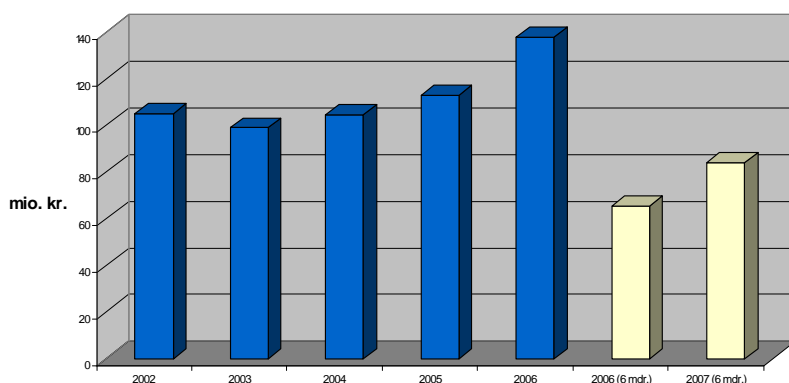
Nordicom anvender den afkastbaserede værdiansættelsesmodel til fastsættelsen af vurderet markedsværdi ved værdiansættelse af udlejningsejendomme. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i nettolejen for det kommende regnskabsår, en lejeværdi for ledige lokaler samt indtægter fra ejendommenes fælles- og varmeregnskaber. Til driftsudgifter indregnes alle faktiske driftsomkostninger, som bl.a. omfatter skatter og afgifter, administration, forsikringer, vedligeholdelse, serviceudgifter, renholdelse og forsyningsudgifter. Ejendommens nettoleje fremkommer ved at fratække driftsudgifterne fra ejendommenes indtægter og tillægge forrentning af depositum. Ejendommenes markedsværdi beregnes ved at kapitalisere nettolejen med en afkastprocent, som fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

### Udlejning af ejendommene

Arealet til udlejning (eksklusive ejendomme under projektudvikling), var ultimo halvåret opgjort til 271.000 m<sup>2</sup>. med en samlet årlig udlejningsværdi på ca. 177 mio. kr.. Heraf var der ultimo halvåret indgået lejekontrakter med en samlet årsleje på ca. 153 mio. kr., mens arealer med en lejeværdi på 24 mio. kr. var uden lejer, svarende til en tomgang på 13,5 % (Q1 2007: 15,1 %)

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

**Figur 6, Realiserede lejeindtægter**



I første halvår udgjorde de realiserede lejeindtægter 90,3 mio. kr. Heraf ca. 84 mio. kr. fra udlejningsporteføljen og ca. 6,3 mio. kr. fra ejendomme under projektudvikling. I forhold til første halvår sidste år er de realiserede lejeindtægter steget med 19,3 mio. kr. svarende til ca. 27 %.

### Resultat for Nordicom Ejendom

Resultatet for Nordicom Ejendom for de første 6 måneder er et overskud før skat på kr. 58,9 mio., mod kr. 145,6 mio. kr. i samme periode sidste år.

15. august 2007

Delårsrapport 1. halvår 2007

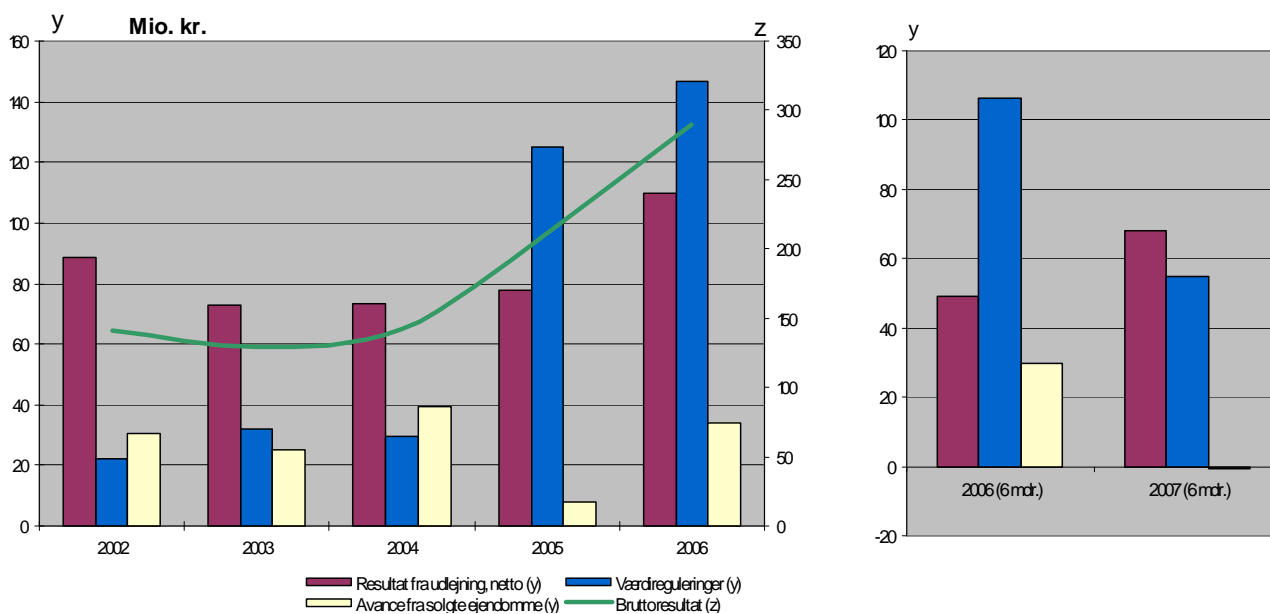
Tabel 1, Resultat i Nordicom Ejendom (mio. kr.)

		1. kv. 2007	2. kv. 2007	6 mdr. 2007	6 mdr. 2006
2006	Nordicom Ejendom				
137,6	Omsætning	38,9	45,1	84,0	65,4
33,8	Avance, salg af ejendomme	-0,6	0,1	-0,5	29,7
201,8	Resultat før skat	23,0	35,9	58,9	145,6
3.091,9	Balancesum	3.323,0	3.527,3	3.527,3	2.758,6

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

Nedgangen i resultatet i forhold til 2006 kan henføres til lavere urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendomme, samt manglende salg af investeringsejendomme med regnskabsmæssig virkning for 1. halvår 2007. I figur 7 herunder vises indtjeningens fordeling på hovedområder.

Figur 7, Indtjeningens fordeling på hovedområder (bruttoresultat):



## Segmentoplysninger - Nordicom Udvikling

Nordicoms Udviklingsafdeling arbejder med projektudvikling af ejendomme i Danmark med fokus på boligprojekter, butikprojekter, kontorprojekter og parkeringsprojekter. Ultimo andet kvartal blev der arbejdet med en projektportefølje med et vurderet samlet udviklingsareal på ca. 430.500 m2 og en vurderet færdigværdi på ca. 10,1 mia. kr.

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

Boligarealer	222.700 m2.	51,6 %
Butiksarealer	156.800 m2	34,6 %
Kontorarealer	35.300 m2.	8,2 %
Parkeringsarealer	0 m2.	0 %
Andre arealer	15.700 m2.	3,6 %

I første halvår er der realiseret en bruttoindtjening fra udvikling af projekter på 37,5 mio. kr. For hele 2007 forventes der en bruttoindtjening fra projektudvikling på omkring 150 mio. kr.

### Projektudvikling af boliger

Boliger udvikles både til udlejning og til salg.

#### Aflevering af boliger

Boligafdelingen i Nordicom Udvikling har afleveret 1 bolig i første halvår. Herudover er der realiseret indtægter fra periodisering i forbindelse med tidligere afleverede boliger. Avance for 1. halvår udgør 11,5 mio. kr. Der forventes yderligere avancer fra aflevering af boliger fra igangværende projekter i 2. halvår 2007.

#### Portefølje

Pr. 30/6 2007 rummer den rene boligportefølje mulighed for at udvikle ca. 2.100 nye boliger, med et forventet samlet etageareal på ca. 198.300 m<sup>2</sup>, og en forventet samlet markedsværdi på ca. 6,2 mia. kr.

#### Boliger under opførelse

Der er i øjeblikket 250 boliger under opførelse med en samlet markedsværdi på ca. 763 mio. kr., og et samlet etageareal på ca. 23.000 m<sup>2</sup>.

Tabel 2

Projekter under opførelse pr. 30/6 2007	Areal (m <sup>2</sup> )	Antal boliger (stk.)	Afleverede boliger (stk.)	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	Forventet aflevering (angivet i areal m <sup>2</sup> )		
					2007	2008	2009
Hammershave, Helsingør	4.978	55		55	4.978		
Fyrholm, Sluseholmen, Kbh.	18.365	196	195	1	90		
Lindholm, Sluseholmen, Kbh.	14.299	146		63		14.299	
Olgas Have, Ballerup	11.446	128	80	42	3.720		
<b>I alt</b>	<b>49.088</b>	<b>525</b>	<b>275</b>	<b>161</b>	<b>8.788</b>	<b>14.299</b>	
<b>Markedsværdi i alt – mio. kr.</b>		<b>1.416</b>	<b>650</b>	<b>442</b>			

Af de 250 boliger under opførelse, som ikke er afleveret, er 161 solgt. I alt er der 89 boliger under opførelse, som ikke er solgt/udlejet. De igangværende boligbyggerier, som ikke er afleveret, er pr. 30/6 2007 indregnet i balancen med en regnskabsmæssig kostpris på 402,9 mio. kr. Af de ikke solgte boliger er der 6 lejligheder i projektet Olgas Have, Ballerup og 83 lejligheder i projektet



15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

Lindholm, Sluseholmen i København. Lejlighederne i Olgas Have forventes solgt, efterhånden som projektet færdiggøres i løbet af andet halvår 2007. I Sluseholmen opstartes salget igen, efter at kanalerne er blevet åbnet med vand i løbet af Q4.

### Projektudvikling af boliger, som ikke er under opførelse

Nordicom Udvikling har 7 boligprojekter under udvikling, hvor der ikke er igangsat byggeri pr. 30/6 2007. I disse projekter forventes at kunne opføres 1.874 nye boliger med en samlet markedsværdi på ca. 5,5 mia. kr. og et samlet etageareal på ca. 175.200 m<sup>2</sup>. I andet kvartal er lokalplanen vedrørende Stigboderne i København blevet godkendt, således at der nu er godkendte lokalplaner i 4 af de 7 projekter. Der er et igangværende planlægningsforløb på de øvrige projekter, herunder de sidste to store projekter i København. I de syv boligprojekter under udvikling, hvor byggeri ikke er igangsat, udgør den regnskabsmæssigt bogførte værdi i alt 898,4 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig regnskabsmæssig værdi på ca. 4.400 kr. pr. forventet kvadratmeter byggeret. Jordværdierne for de tre Københavnske grunde, Amager Strandvej, Ved Stigbordene og Enghave Brygge, er pr. 30/6 2007 indregnet til en regnskabsmæssig værdi på 783,5 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig pris pr. forventet byggeretskvadratmeter på ca. 4.700 kr. De øvrige jordbeholdninger er bogført til en gennemsnitlig pris pr. byggeretskvadratmeter på ca. 3.000 kr.

Tabel 3

Projekter under udvikling pr. 30/6 2007	Areal (m <sup>2</sup> )	Antal Boliger (stk.)	Endelig lokalplan	Solgte ikke afleverede boliger (stk.)	Forventet byggestart (angivet i areal m <sup>2</sup> )		
					2007	2008	2009
Skråningshusene, Snekkersten	1.292	10	Godkendt			1.292	
Hammershøj Længeh, Helsingør	4.433	68	Godkendt				
Amager Strandvej, København	47.447	420	I 2008				10.000
Ved Stigbordene, København	55.620	585	Godkendt			10.000	10.000
Enghave Brygge, København	59.700	630	I 2009				
Laguneparken, Næstved	6.700	71	Godkendt			3.500	
Randlevvej, Odder		90	I 2008				
<b>I alt</b>	<b>175.192</b>	<b>1.874</b>				<b>14.792</b>	<b>20.000</b>
<b>Markedsværdi i alt - mio. kr.</b>		<b>5.449</b>					

I forhold til Q1 er forventningerne til igangsætning af nyt boligbyggeri blevet ændret. På grund af aktuelt høje byggeomkostninger er det ikke forventningen, at der vil blive igangsat nyt boligbyggeri i 2007. Priserne for byggeri er fortsat ramt af en ekstrem højkonjunktur, og der forventes derfor først at blive igangsat nye byggerier på boligområdet i løbet af 2008, når byggepriserne forventeligt er blevet lavere.

### Salg af projektboliger

Mulighederne for at præsælge projektboliger er i første halvår af 2007 blevet betydeligt begrænset. Nordicom vil vedblive med at udvikle nye boliger, men vil i de kommende år i langt større omfang færdigbygge boligerne, før de sælges eller udlejes. For Nordicom betyder de ændrede konditioner en tilbagevenden til markedsvilkårene i perioden fra omkring 2001 – 2003, hvor nye boliger også i

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

langt større omfang blev færdigbyggede, før de blev solgt eller udlejet. For projektboligmarkedet som helhed betyder de ændrede markedsvilkår, at antallet af projektboligudbydere vil blive reduceret betydeligt, og at udbudet af nye boliger vil falde markant. Nordicom har ikke i væsentlig grad øget aktivitetsniveau inden for boligområdet i højkonjunkturperioden 2004 – 2006, og de ændrede markedsvilkår forventes derfor heller ikke at ville føre til et betydeligt reduceret aktivitetsniveau i de kommende år.

### Projektudvikling af erhvervsprojekter

I Nordicoms erhvervsudviklingsafdeling arbejdes der på projekter til detailhandel, kontorformål og i projekter til blandet bymæssig anvendelse også til boligformål.

#### Aflevering af projekter

I første halvår er der sket aflevering eller salg af 6 projektudviklingssager med et samlet areal på 23.217 m<sup>2</sup> og en samlet værdi på 213 mio. kr. I regnskabet for første halvår er der som følge heraf indregnet avancer og urealiserede værdireguleringer på i alt 25,7 mio. kr.

<b>Projekt</b>	<b>Areal</b>	<b>Status</b>
L.C. Worsøesvej 2, Holbæk	2.000 m <sup>2</sup> .	ibrugtaget
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	5.000 m <sup>2</sup> .	ibrugtaget
Galoshe Alle 3-7, Køge	2.940 m <sup>2</sup> .	ibrugtaget/solgt/afleveret
Herlev Hovedgade 199, Herlev	3.430 m <sup>2</sup> .	solgt/afleveret

For projekter, som er ibrugtaget men ikke solgt, er der indregnet urealiseret værdiskabelse i regnskabet for første halvår baseret på Nordicoms vurdering af ejendommens porteføljeværdi, og her forventes en yderligere avance i andet halvår ved salg.

For projekter, som er solgt men ikke afleveret, sker der først indregning af avancen, når der sker aflevering af projekterne i andet halvår af 2007:

<b>Projekt</b>	<b>Areal</b>	<b>Status</b>
Frederikssundsvej 11, København	1.347 m <sup>2</sup>	solgt
Middelfartvej 1, Odense	8.500 m <sup>2</sup> .	solgt

#### Erhvervsprojekt portefølje

Pr. 30/06 2007 var erhvervsafdelingen i Nordicom Udvikling i gang med at udvikle 18 erhvervsprojekter med et samlet forventet areal på ca. 232.189 m<sup>2</sup> og en samlet forventet færdigværdi på ca. 3,9 mia. kr. Tyngden i projektudviklingen ligger fortsat inden for detailhandelsområdet, som med et areal på ca. 156.800 m<sup>2</sup> udgør ca. 68 % af den samlede projektportefølje (62 % ultimo 2006).

Projekter målrettet til kontorformål udgør ca. 35.300 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 15 % af projektporteføljen (14 % ultimo 2006).

#### Erhvervsprojekter under opførelse

Ultimo halvåret var 5 erhvervsprojekter under opførelse med et samlet areal på 13.773 m<sup>2</sup>. I andet kvartal er byggeriet af Gladsaxevej 341-347 afsluttet, og byggeriet i projekterne på Københavnsvej 51 i Roskilde og Byageren 5-11 i Roskilde er påbegyndt. Af det samlede areal under opførelse er 5.061 m<sup>2</sup>, udlejet jf. tabel 7., mens 3.000 m<sup>2</sup>. i Ebeltoft projektet er til salg. I Byageren 5-11 i Roskilde er der et boligareal på 1.817 m<sup>2</sup>., som skal sælges eller udlejes. De 5 projekter har en

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

forventet samlet færdigværdi på ca. 310 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.6.2007 for erhvervsprojekter under opførelse, udgør 124 mio. kr. Hertil kommer projektværdien af Hotel Hvide Hus projektet i Ebeltøft, som ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed.

Tabel 4

Erhvervsprojekter under opførelse pr. 30/6 2007						
Projekt	Butiks-areal (m <sup>2</sup> )	Kontor-areal (m <sup>2</sup> )	Anden anvendelse (m <sup>2</sup> )	Areal i alt (m <sup>2</sup> )	Udlejet areal (m <sup>2</sup> )	Forventet aflevering (år)
<b>Øvrige Sjælland</b>						
Toldbuen, Næstved		1.745		1.745	1.745	2007
Byageren 5-11, Roskilde	3.458		1.817	5.275	650	2007/08
Københavnsej 51, Roskilde	1.463			1.463	1.463	2007
<b>Jylland og øerne</b>						
Torvet 1, Aakirkeby, Bornholm	2.290			2.290	1.203	2008
Hotel Hvide Hus, Ebeltøft			3.000	3.000	Sælges	2008
<b>I alt</b>	<b>7.211</b>	<b>1.745</b>	<b>4.817</b>	<b>13.773</b>	<b>5.061</b>	

### Projektudvikling af erhvervsprojekter, som ikke er under opførelse

Der blev ultimo halvåret arbejdet på 13 erhvervsprojekter, som ikke er under opførelse, med et samlet areal på 218.416 m<sup>2</sup> og en forventet samlet færdigværdi på 3,6 mia. kr. I andet kvartal er planerne for projektet Amager Strandvej 20-22 opgivet, hvor det var hensigten at udvide med ca. 2.000 m<sup>2</sup> butiksarealer til en eksisterende lejer. Ligeledes arbejdes der ikke længere med en plan for at udvide Ringsted Centret. I andet kvartal er der endvidere overtaget endnu en ejendom til projektet Næstved Havn, som har forøget det forventede projektareal med ca. 7.000 m<sup>2</sup> til kontorformål.

Tabel 5

Projektudvikling af erhvervsprojekter som ikke er under opførelse pr. 30/6 2007						Forventet aflevering	
Projekt	Butiks-areal (m <sup>2</sup> )	Kontor-areal (m <sup>2</sup> )	Anden anvendelse (m <sup>2</sup> )	Areal i alt (m <sup>2</sup> )	Godkendt Lokal plan	2007 (m <sup>2</sup> )	2008 eller senere (m <sup>2</sup> )
<b>Storkøbenhavn</b>							
Herlev Hovedgade 17, Herlev	44.098			44.098	Nej		44.098
Høje Gladsaxe Center (udvidelse)	6.220		1.500	7.720	Nej		7.720
Taastrup Bycenter, Tåstrup	7.234		3.650	10.884	Ja		10.884
Englandsvej 51, København	1.000		2.818	3.818	Nej		3.818
<b>Øvrige Sjælland</b>							
Byageren m.fl	2.142	900	2.966	6.008	Ja		6.008
Schweizerarkaden, Slagelse	3.862	1.303	4.158	9.323	Ja		9.323
Slagelse Storcenter, Slagelse	46.700			46.700	Ja		46.700
Næstved Havn, Næstved	21.440	27.066	6.873	55.379	Ja	2.550	52.829
Helsingør Stationscenter	6.670	1.600	4.000	12.270	Nej		12.270
<b>Jylland og øerne</b>							
Åkirkebyvej 50, Bornholm	2.200	162		2.362	Ja		2.362

15. august 2007

## Delårsrapport 1. halvår 2007

Kongensgade 67, Odense	900		3.974	4.874	Ja		4.874
Svendborg Havn, Svendborg	1.100		1.980	3.080	Nej		3.080
Middelfartvej 1, Odense	6.000	2.500	3.400	11.900	Ja	8.500	3.400
<b>I alt</b>	<b>149.566</b>	<b>33.531</b>	<b>35.319</b>	<b>218.416</b>		<b>11.050</b>	<b>207.366</b>

Den bogførte regnskabsmæssige værdi på de erhvervsprojekter, hvor der ikke er igangsat byggeri, udgør godt 524 mio. ekskl. Taastrup Bycenter i Tåstrup, der ejes i partnerskab gennem en associeret virksomhed. Det samlede forventede areal i de projekter, hvor der ikke er igangsat byggeri, udgør 218.416 m<sup>2</sup>, hvoraf der pt. er indgået aftaler om udlejning af ca. 22.400 m<sup>2</sup> til en samlet årlig leje på ca. 25 mio. kr.

### Projektudvikling af parkeringsprojekter

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

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

På parkeringsområdet har Nordicom i første halvår fået et gennembrud i arbejdet med grøn byudvikling via fuldautomatisk underjordisk parkering. Københavns Kommune har truffet beslutning vedrørende etablering af op til 800 fuldautomatiske underjordiske P-pladser, og her er valget faldet på Westfalia Car Park GmbH, Wien som systemleverandør, og som i Nordeuropa er repræsenteret af Nordicom A/S. I Odense har kommunen indgået en samarbejdsaftale med Nordicom Parking, der skal føre til etablering af et underjordisk automatisk p-anlæg på ca. 200 pladser ved Brandts Klædefabrik.

### Resultat for Nordicom Udvikling

Resultat før skat i Nordicom Udvikling udviser et overskud på 22,5 mio. kr. for årets første 6 måneder mod 85,6 mio. kr. i samme periode sidste år. Faldet skyldes færre værdireguleringer på jordarealer.

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

		1. kvrt 2007	2. kvrt 2007	6 mdr. 2007	6 mdr. 2006
2006	<b>Nordicom Udvikling</b>				
769,4	Omsætning	52,8	58,1	110,9	62,5
250,2	Resultat før skat	18,8	3,7	22,5	85,4
2.080,3	Balancesum	1.905,4	1.945,4	1.945,4	1.597,9

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

15. august 2007

Delårsrapport 1. halvår 2007

## Segmentoplysninger - Nordicom Finans

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

### Pantebreve

I 1. halvår af 2007 er pantebrevsbeholdningen reduceret med ca. 31 mio. kr., hvorefter beholdningen af pantebreve udgør 57,7 mio. kr.

### EjendomsKaution

Via forretningsområdet EjendomsKaution tilbyder Nordicom kautioner til ejendoms-investorer eller ejendomsudviklere. Nordicom tilbyder at kautionere for de yderste 10-20 % af et ejendomsengagement overfor banker og lign. Samtidigt tilbydes kunderne at kunne trække på Nordicoms netværk og få mulighed for sparring og rådgivning om ejendomsinvesteringen og/eller projektudviklingen. Forretningsområdet er i god harmoni med koncernens øvrige forretningsområder, og giver mulighed for at optimere brugen af vor viden og netværk.

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

## Resultat for Nordicom Finans

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

2006	Nordicom Finans	1. kvrt 2007	2. kvrt 2007	6 mdr. 2007	6 mdr. 2006
14,2	Omsætning	1,3	1,1	2,4	7,9
12,5	Resultat før skat	1,0	0,9	1,9	6,9
101,6	Balancesum	73,0	62,2	62,2	109,1

Resultat og balance er yderligere specificeret i bilag 1.

Resultat før skat i Nordicom Finans udviser et overskud på kr. 1,0 mio. for årets første 3 måneder mod kr. 3,5 mio. i samme periode sidste år. Faldet skyldes reduktion af pantebrevsbeholdningen samt udløb af tidligere afgivne kautioner.

15. august 2007

Delårsrapport 1. halvår 2007

Bilag 1 – Resultat og balance for segmenter

RESULTATOPGØRELSE 1)

(mio. kr.)	2006					2007				
	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	Hele år	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	År til dato
<b>Nordicom Ejendom</b>										
Nettoomsætning	32,3	33,1	33,6	38,6	137,6	38,9	45,1			84,0
Drifts- og produktionsomkostninger	-8,8	-7,2	-5,7	-6,3	-28,0	-8,6	-7,1			-15,7
Urealiseret værdiregulering, investeringsejendomme	53,2	53,1	24,6	15,5	146,4	25,0	30,0			55,0
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	16,2	13,4	2,2	2,0	33,8	-0,6	0,1			-0,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>92,9</b>	<b>92,4</b>	<b>54,7</b>	<b>49,8</b>	<b>289,8</b>	<b>54,7</b>	<b>68,1</b>			<b>122,8</b>
Kapacitetsomkostninger	-4,9	-6,9	-5,8	-7,7	-25,3	-6,7	-6,9			-13,6
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>88,0</b>	<b>85,5</b>	<b>48,9</b>	<b>42,1</b>	<b>264,5</b>	<b>48,0</b>	<b>61,2</b>			<b>109,2</b>
Finansieringsomkostninger, netto	-14,2	-13,7	-16,9	-17,9	-62,7	-25,0	-25,3			-50,3
<b>Resultat før skat</b>	<b>73,8</b>	<b>71,8</b>	<b>32,0</b>	<b>24,2</b>	<b>201,8</b>	<b>23,0</b>	<b>35,9</b>			<b>58,9</b>
Skat af periodens resultat	-20,7	-20,1	-9,0	-6,8	-56,6	-6,4	-8,3			-14,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>53,1</b>	<b>51,7</b>	<b>23,0</b>	<b>17,4</b>	<b>145,2</b>	<b>16,6</b>	<b>27,5</b>			<b>44,1</b>
<b>Nordicom Udvikling</b>										
Nettoomsætning	7,0	55,5	196,5	510,4	769,4	52,8	58,1			110,9
Drifts- og produktionsomkostninger	-3,4	-45,6	-155,1	-387,9	-592,0	-31,4	-46,6			-78,0
Værdiskabelse og urealiseret værdiregulering	43,6	50,3	10,0	5,7	109,6	8,4	0,4			8,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>47,2</b>	<b>60,2</b>	<b>51,4</b>	<b>128,2</b>	<b>287,0</b>	<b>29,8</b>	<b>11,9</b>			<b>41,7</b>
Kapacitetsomkostninger	-8,7	-7,7	-2,5	-5,7	-24,6	-5,3	-4,8			-10,1
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>38,5</b>	<b>52,5</b>	<b>48,9</b>	<b>122,5</b>	<b>262,4</b>	<b>24,5</b>	<b>7,2</b>			<b>31,7</b>
Finansieringsomkostninger, netto	-2,3	-3,3	-2,2	-4,4	-12,2	-5,7	-3,4			-9,1
<b>Resultat før skat</b>	<b>36,2</b>	<b>49,2</b>	<b>46,7</b>	<b>118,1</b>	<b>250,2</b>	<b>18,8</b>	<b>3,7</b>			<b>22,5</b>
Skat af periodens resultat	-10,1	-13,8	-13,1	-33,1	-70,1	-5,3	-0,3			-5,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>26,1</b>	<b>35,4</b>	<b>33,6</b>	<b>85,0</b>	<b>180,1</b>	<b>13,5</b>	<b>3,4</b>			<b>16,9</b>
<b>Nordicom Finans</b>										
Nettoomsætning	4,0	3,9	3,3	3,0	14,2	1,3	1,1			2,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>14,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>			<b>2,4</b>
Kapacitetsomkostninger	-0,5	-0,6	-0,5	-0,2	-1,8	-0,4	-0,3			-0,7
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>12,4</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>			<b>1,7</b>
Finansieringsomkostninger, netto	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1			0,2
<b>Resultat før skat</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>12,5</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>			<b>1,9</b>
Skat af periodens resultat	-1,0	-1,0	-0,8	-0,8	-3,6	-0,3	-0,2			-0,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>8,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>			<b>1,4</b>

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

15. august 2007  
Delårsrapport 1. halvår 2007

BALANCE 1)

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

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