



nordicom

ÅRSRAPPORT

'07

nordicom

nordicom

Nordicom A/S
Kongens Nytorv 26
1050 København K

Tlf: 33 33 93 03
Fax: 33 33 83 03

nordicom@nordicom.dk
www.nordicom.dk

ÅRSRAPPORT '07

Indhold

Utzons tårn i Hammarshave bebyggelsen i Helsingør blev i 2007 nyindrettet til boliger



Ledelsens beretning	side 4
- Udvikling i koncernens aktiviteter	side 4
- Nordicoms resultat fordelt på forretningsområder	side 5
- Nordicoms resultat fordelt på geografiske områder	side 11
- Begivenheder efter 31. december 2007	side 32
- Forventninger til 2008	side 34
- Vidensressource	side 36
- Risikofaktorer	side 38
- Miljø	side 48
- Parkering	side 50
- Præfabrikerede huse	side 52
Projektreferencer	side 54
Selskabs- og aktionærforhold	side 74
Årsregnskab for 2007	side 82
- Hoved- og nøgletal	side 84
- Ledelsespåtegning	side 87
- Revisionspåtegning	side 88
- Balance	side 90
- Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger	side 92
- Egenkapitalopgørelse	side 94
- Pengestrømsopgørelse	side 98
- Noter	side 99

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom opnåede i 2007 et resultat før skat på 292,1 mio. kr.

Efter år med højkonjunktur har kreditkrise, stigende renter og boligafmatning sat sine spor på ejendomsmarkederne i 2007.

Koncernen oplevede som ventet tilbagegang i 2007 ift. 2006 med en omsætning på 755,1 mio. kr. (2006: 919,4 mio. kr.) og et bruttoresultat på 470,0 mio. kr. (2006: 720,1 mio. kr.). Reduktionerne skyldes dels et lavere aktivitetsniveau på boligområdet og dels lavere værdireguleringer. Avancen fra salg af investeringsejendomme er øget.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgjorde 53,9 mio. kr. (2006: 57,8 mio. kr.), er reduceret med 3,9 mio. kr. som følge af generelle besparelser samt mindre brug af eksterne konsulenter.

De finansielle poster udgør 121,0 mio. kr. (2006: 80,1 mio. kr.), hvilket er en forøgelse med 40,9 mio. kr. eller 51% ift. 2006. Forklaringen er dels et øget aktivitetsniveau og dels øgede renteomkostninger 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 ejendomsstyper.

Koncernens aktiver, der ultimo 2007 udgør 5.798 mio. kr. (2006: 4.921 mio. kr.) er øget med 877 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 øget med 204 mio. kr. Soliditeten kan herefter opgøres til 23,9%. Egenfinansieringsgraden (inkl. udskudt skat) udgør 31,1% og lever dermed op til Nordicoms mål om at 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

Nordicoms aktiviteter er opdelt på tre hovedforretningsområder

	NORDICOM EJENDOM		NORDICOM UDVIKLING		NORDICOM FINANS		IKKE FORDELT		KONCERN I ALT	
mio. DKK	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Omsætning, eksternt	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	163,4	418,9	4,6	14,1	-	-	470,0	720,1
Resultat før finansielle poster	267,2	264	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	3.632,5	2.574,5	2.729,1	3.005,0	75,4	103,4	(639,3)	(762,2)	5.797,7	4.920,7



NORDICOM EJENDOM

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

Den del af Nordicom Ejendoms omsætning, der vedrører udlejning af ejendomme, udgør 163,2 mio. kr. i 2007 (2006: 135,9 mio. kr.) – en tilfredsstillende fremgang på 27,3 mio. kr. (20,1%).

Salg af investeringsejendommene har i 2007 givet en fortjeneste på 99,5 mio. kr. (2006: 33,8 mio. kr.) – 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 skyldes dels Nordicoms mangeårige porteføljepolitik, hvor der satses på ejendomme med høje afkast, og dels 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 forholdsæssig høj avance. Nordicom fortsætter som lejer i ejendommen.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi udgør 70,9 mio. kr. (2006: 146,4 mio. kr.) – godt det halve af niveauet fra 2006. Ca. 90% af grundlaget for værdireguleringerne kan henføres til et øget indtægtsgrundlag i ejendommene, mens de 10% skyldes

prisstigninger på ejendomsmarkederne i Tyskland og Sverige. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er i 2007 opgjort ud fra et gennemsnitligt afkast på 6,7% (2006: 6,6%). Til opgørelsen af ejendommenes markedsværdi anvender Nordicom den afkastbase-rede værdiansættelsesmodel – en model, der tager udgangspunkt i nettolejen for det kommende regnskabsår, en lejeværdi for ledige lokaler samt eventuelle indtægter fra ejendommenes fælles- og varmeregnskaber. Til driftsomkostninger indregnes bl.a. ejendoms-skatter og -afgifter, administration, forsikringer, vedligeholdelse, serviceomkostninger, renholdelse og forsyningsomkostninger. Ejendommenes nettoleje udregnes ved at trække driftsomkostningerne fra ejendommenes indtægter og lægge forrentning af depositum til. Markedsværdien 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. ift. 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 med et areal på 316.000 m², der anvendes til udlejning. I forhold til ultimo 2006 er porteføljen øget med 930 mio. kr.

UDLEJNINGSEJENDOMME, GEOGRAFISK OPDELING

mio. DKK	2007		2006	
Danmark	2.667	88%	2.008	98%
Sverige	231	8%	0	0%
Tyskland	121	4%	81	2%
I alt	3.019		2.089	

UDLEJNINGSEJENDOMME, ANVENDELSE

mio. DKK	2007		2006	
Butiksejendomme	953	32%	658	32%
Boligejendomme	325	11%	326	15%
Byejendomme	1.029	34%	476	22%
Domicilejendomme	464	15%	393	19%
Logistik- og produktionsejendomme	209	7%	200	10%
Andre ejendomme	39	1%	36	2%
I alt	3.019		2.089	



Den østvendte facade i Fyrholm med bådlev og morgensol



Ved fuld udlejning forventes porteføljen i 2008 at kunne generere et overskud før finansiering på knap 200 mio. kr. – et afkast på 6,7%. Ultimo 2007 udgjorde ledigheden i porteføljen 9%, hvilket svarer 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.), hvortil kommer driftsoverskuddet fra udlejningen af investeringsejendomme under projektudvikling. 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. (50%) af tomgangen henføres til de tre projekter. Den samlede oversigt over udlejningsejendomme vil fremgå af Nordicoms nye hjemmeside, der lanceres ultimo juni.

NORDICOM UDVIKLING

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. (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 regnskabet under: "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.) – en tilbagegang på 255,4 mio. kr. ift. 2006 (61,0%). Udvikling af nye byggeretter i projekterne på Amager Strand og på Enghave Brygge har givet en værdiskabelse på 67,5 mio. kr.

Langfristede aktiver i Nordicom udvikling udgør i 2007 i alt 1.734 mio. kr. Heraf vedrører 1.686 mio. kr. (2006: 1.652 mio. kr.) investeringsejendomme under udvikling. Lejeindtægter fra udlejning af ejendomme under projektudvikling udgjorde 33,1 mio. kr. i 2007. Udlejningen finder sted i det omfang, det er muligt under hensyntagen til den pågående projektudvikling, og lejeindtægterne fra udlejning af ejendomme under projektudvikling forventes at falde til 22 mio. kr. i 2008.

Ud af de kortfristede aktiver på 995 mio. kr. vedrører 363 mio. kr. (2006: 286 mio. kr.) projektbeholdninger bestående af ejendomme med igangværende byggeri, der forventes afleveret i 2008.

Nordicom har i 2007 kun haft udviklingsaktiviteter i Danmark.

NORDICOM FINANS

Årets resultat før finansielle poster i Nordicom Finans 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.) – en reduktion på 67,4%. Faldet skyldes, at der gennem de seneste år er sket en neddrøsling af aktivitetsniveauet. Højkonjunktoren på ejendoms- og finansmarkederne betød, at lånerenterne var lave og adgangen til billig og risikovillig kapital stor. Under disse forhold har der ikke været stor efterspørgsel på Nordicoms finansprodukter med rimelige vilkår og forhold mellem afkast og risiko, og det har derfor ikke været attraktivt for Nordicom at øge aktivitetsniveauet. Mod slutningen af 2007 har

den internationale kreditkrise og stigende renter imidlertid ændret radikalt på markedssituationen. Prisen på egenkapital er steget betydeligt, og likviditeten i pengemarkederne er reduceret markant, hvilket giver gode muligheder for vækst på finansområdet i 2008 og de kommende år.

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

Nordicom Finans har i 2007 kun haft aktiviteter i Danmark.



Nordicoms resultat fordelt på geografiske områder

Koncernens aktiviteter har i 2007 fortsat primært fundet sted i Danmark. I 2006 etablerede koncernen sig i såvel Sverige som i Tyskland mhp. 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 finans-aktiviteter. Nedenstående oplysninger om geografiske segmenter er baseret på ejendommenes beliggenhed.

	DANMARK		TYSKLAND		SVERIGE		KONCERN I ALT	
mio. DKK	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftomkostninger	(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	12,9	0,5	22,2	-	470,0	720,1
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	4.837,4	126,4	83,3	273,6	-	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.) – 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, hvor mange mennesker oplevede at have flere penge mellem hænderne end nogen sinde før. En god eksport og fortsat stærk indenlandsk efterspørgsel har sammen med en lav rente været med til at give gode vilkår i de fleste brancher. I 2007 begyndte der imidlertid 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 efter højere lønninger. Da energipriser og rente samtidig har været stigende, forventer de fleste brancher højere driftsoms-kostninger i 2008. Global afmatning på boligmarkederne og højere renteomkostninger truer med at reducere den private efterspørgsel og varsler 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 – eksempelvis blev meget velbeliggende kontor- og gågadeejendomme handlet til afkast på under 4%. Stigende renter og finanskrisen har været med til at vende prisudviklingen på investeringsejendomme i 2007, med det har endnu ikke nået at få betydning for Nordicoms investeringsaktiviteter. Generelt er det Nordicoms vurdering, at priserne på investeringsejendomme i 2007 er faldet med ca. 10%. Der har været store forskelle i prisudvikling afhængig af geografi og ejendommenes anvendelse, men den generelle prisudvikling i Danmark har været negativ. Priserne på udlejningsejendomme forventes fortsat at være under pres i 2008

– dog med knap så store prisfald til følge som i 2007. Nordicom planlægger i 2008 fortsat at øge investeringerne i danske ejendomme med mellem 300-500 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 **Havnegade 50** i Næstved, der blev erhvervet som en udlejningsejendom, er der i årets løb startet projektudvikling af Maxbanks nye hovedsæde. Ejendommen, der ved overtagelsen rummede 1.166 m² bygninger og 8.514 m² grund, 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 åbnede i 2006. Nordicom har overtaget ejendommen, der rummede IDEmøblers tidligere lokaler, og påbegyndt udlejning af de i alt 5.350 m². 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 sig til kontorformål i stuen og på 1. sal af ejendommens i alt fire etager. Siden erhvervelsestidspunktet er 3. sal blevet udlejet til SKAT, mens 2. sal stadig istandsættes til udlejning.

I Helsingør har Nordicom i 2007 overtaget ejendommen **Stationspladsen 2** mhp. senere projektudvikling. Ejendommen har bygninger på 220 m² og et grundareal på 1.522 m².

Nordicom overtog i 2007 den historiske hotelejendom **Prindsen** i Roskilde med et areal på 5.700 m². Ejendommen, der er meget centralt beliggende på **Algade 13**, har haft hoteldrift siden 1695, men rummer også fine muligheder for anden anvendelse, f.eks. bolig, kontor eller detailhandel.

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. I løbet af tre år flytter Trevira sin produktion til udlandet, hvorefter ejendommen skal udlejes til andre lejere eller udvikles. Som et led i aftalen opfører Nordicom et nyt kontordomicil til Trevira i Danmark på 4.500 m², der forventes at stå færdigt i 2009.

Nordicom færdigudviklede i 2007 **Zleep Hotellet** på **Marbækvej 6** i Ballerup med et samlet areal på 3.400 m². Ejendommen er herefter blevet indlagt i Nordicoms ejendomsportefølje. I udviklingen har der været fokus på alternative anvendelsesmuligheder, så bygningerne nemt og billigt en gang i fremtiden eventuelt kan omstilles til boligformål.

På **L.C. Worresøvej 2** i Holbæk færdiggjorde Nordicoms udviklingsafdeling i 2007 omstrukturering til udlejning 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 **Ro's Have**-projektet – et nyt centerområde til storbutikker. 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.

Byageren 13 i Roskilde er erhvervet som en del af **Ro's Have**-projektet og rummer et samlet areal på 1.100 m². En del af ejendommen har i 2007 været midlertidigt udlejet i forbindelse med projektudviklingen.

På udlejningsområdet er de seneste års positive udvikling fortsat i 2007. Der er realiseret samlede lejeindtægter på færdige investerings-ejendomme i Danmark på 145,8 mio. kr. (2006: 123,4 mio. kr.), hvilket svarer 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 på lejemål i mange tilfælde gjort det muligt at hæve lejen ved genudlejning. Der er fortsat generel stor efterspørgsel på lejemål inden for de fleste kategorier, og lejepriserne forventes at fortsætte med at stige i 2008.



I 2006 blev Grønings Have i København færdig og fælles- og friarealer begyndte at vokse til



Selv om priserne på investeringsejendomme generelt set har været faldende i 2007, er salget af ejendomme gået godt. Der er solgt fire ejendomme for i alt 207 mio. kr., hvilket har givet avancer på 99,5 mio. kr. – en bruttoavance på 48,2%. De solgte ejendomme er følgende:

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

Værdien af de 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 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 på projektudviklingsmuligheder er derfor faldet markant i den sidste halvdel af 2007, hvilket er en tendens, der forventes at fortsætte i 2008.

Der er foretaget flg. tilkøb af projekter i 2007:

På **Astersvej 25** i Rønne ved Århus, har Nordicom erhvervet et mindre grundstykke på 1.000 m² til opførelse af selskabets første PreFab-projekt på fire rækkehuse. Nordicom har i 2006 og 2007 investeret ressourcer i udviklingen af konceptet, hvor rækkehuse præfabrikeres på basis af få og enkle grundelementer med en ræk-

ke forskellige indretnings- og designmuligheder. Filosofien kendes fra bilproducenterne, der skaber forskellige modeller på basis af et enkelt grundmodul ved tilføjelsen af individuelle elementer. Nordicoms PreFab-huse består af tredimensionelle bygningsmoduler. En række europæiske fabrikker kan levere modulerne, der produceres under kontrollerede forhold i opvarmede haller med alle indvendige overflader, døre, vinduer m.v. færdigmonteret. Bygningsmodulet har en færdiggørelsesgrad på 80-90%, når det forlader fabrikken og transporteres via lastbil eller skib til byggepladsen til montering på et i forvejen etableret fundament.

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

På **Ejlersvej 73-77** i Næstved har Nordicom erhvervet en ejendom til blandet anvendelse med et samlet bebygget areal på 2.235 m². Ejendommen, der indtil Nordicoms overtagelse har været anvendt til detailhandel og 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 kombineret P-hus og højhus.

I **Nyborg** på Fyn har Nordicom indgået en betinget aftale om erhvervelsen af 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** i Slagelse 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 årets løb er der i alt afleveret projektudviklede arealer på 46.584 m².

Følgende projektudviklede arealer er indlagt i Nordicom Ejendoms investeringsportefølje i 2007		
Marbækvej 6, Ballerup	3.400 m²	hotel
L.C. Worresøvej 2, Holbæk	2.057 m²	storbutik
Toldbuen, Næstved	1.745 m²	kontor
Københavnsvej 51, Roskilde	3.444 m²	storbutikker
Hotel Hvide Hus, Ebeltoft	3.000 m²	ferielejligheder
I alt	13.646 m²	

Følgende solgte projektudviklede arealer er i 2007 blevet afleveret af Nordicom Udvikling		
Olgas Have, Ballerup	3.333 m²	boliger
Hammars Have, Helsingør	4.978 m²	boliger
Fyrholmen	110 m²	boliger
Galosche Allé, Køge	2.940 m²	storbutikker
Herlev Hovedgade 199, Herlev	3.430 m²	kontorer
Gladsaxevej 341-347, Gladsaxe	8.300 m²	storbutikker
Middelfartvej 1, Odense	8.500 m²	butik/kontor/bolig
Frederikssundsvej 11, København	1.347 m²	butik
I alt	32.938 m²	

Herudover er der skabt nye værdier i projekterne Amager Strand og Enghave Brygge ved udvikling af 14.058 m² nye byggeretter.



Natur og familieliv mødes i Emdrup Have, København

IGANGVÆRENDE UDVIKLINGSPROJEKTER

	Lokalplan god- kendt/forventet	Forventet areal i alt (m²)	Heraf afleveret (m²)	Areal rest (m²)	Heraf butik (m²)	Heraf kontor (m²)	Heraf bolig (m²)	Heraf andet (m²)	Heraf solgt/udlejet (m²)	Byggeri igangsat (m²)	Forventet afleve- ring 2008 (m²)	Senere aflevering (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
Taastrup Bycenter, Taastrup	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	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	41.200
Ro's Have, Roskilde	Ja	11.300	-	11.300	5.700	1.000	3.600	1.000	3.100	5.500	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	125.200
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	-
Randlevej, 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



Detalje fra en af de mange broer der forbinder de otte øer i Sluseholmen



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

UDVIKLINGSPORTEFØLJEN OPDELT I SEGMENTER 2007

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

Amager Strandvej, København

I kvarteret overfor Amager Strandpark mellem Øresundsvej, Krimsvej og Amager Strandvej har Nordicom drevet udviklingen af en ny bydel med et samlet areal på 135.000 m². Arbejdet er konkretiseret i en ”start-redegørelse” fra Københavns Kommune, der forventes at føre til en godkendt lokalplan inden udgangen af

året. Nordicom står for udviklingen af godt en tredjedel af arealet, der bliver en skøn blanding af originale, rå industribygninger og moderne nybyg – sammensat i et dynamisk landskab af gammelt, nyt, højt og lavt byggeri til såvel boliger som erhverv, butikker og institutioner.

Enghave Brygge, København

I området mellem Tømmergraven og Frederiksholmsløbet i Københavns Havn har Nordicom været en af drivkræfterne bag udviklingen af en ny bydel på ca. 200.000 m². Detaljerne for områdets udvikling bearbejdes p.t. i workshops med deltagelse af Københavns Kommune, udviklingsselskaberne, lodsejerne og tilknyttede rådgivere. Den overordnede bebyggelsesplan ventes afklaret i 2. kv. 2008. Udarbejdelse og godkendelse af lokalplan er planlagt sideløbende og integreret med en ny kommuneplan, som ventes godkendt medio 2009.

Fyrholm, København

Fyrholmen var Nordicoms første delprojekt i ”Københavns Kanalby” 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 områdets kanaler er lige påbegyndt, og omkring Fyrholm-øen forventes etableringen af broer og kanaler afsluttet i 2. kv. 2008. Den sidste bolig, der har fungeret som prøvebolig for salget på naboøen Lindholm, overdrages til køber 01.03.2008.

Hammershøj, Helsingør

Det gamle plejehjem på Murergade blev i 2001 erhvervet fra

Helsingør Kommune. Planen var at skabe et citynært kvarter omkring en ny fællesplads. Utzons højhus er i dag omdannet til 22 ejerboliger, som alle blev solgt i 2006. Siden blev karrébygningen færdig med 55 ejerboliger - alle solgt i okt./nov. 2007. Næste fase af projektet giver mulighed for at indrette 29 almene boliger og ca. 13 nye ejerboliger, og endelig renoveres 20 lejelejligheder til genudlejning i løbet af 2008.

Herlev Hovedgade 17, Herlev

Nordicom erhvervede i 2006 ejendommen, som i øjeblikket er udlejet til kontor-, produktions- og lagerformål. I samarbejde med Herlev Kommune er Nordicom i gang med at udvikle grundlaget for et stort, nyt butikscenter. Beliggenheden i hjertet af Herlev, ved afkørsel 21 på Motorring 3, ud til Frederikssundsvej og med Herlev Station i ryggen, er ideel for butikscenteret, der får et areal på ca. 50.000 m². VVM-redegørelsen er under udarbejdelse.

Lindholm, København

Lindholm er Nordicoms anden bolig-ø på Sluseholmen i Københavns Havn. Byggeriet blev startet i efteråret 2005, og boligerne afleveres i perioden 1.-3. kv. 2008. Inden salget blev stoppet i 2. kv. af 2006, var 63 boliger solgt. Salg/udlejning af de sidste 83 boliger igangsættes i 2. kv. 2008. Sluseholmens udvikling blev i 2007 præmieret af ”Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse”.

Olgas Have, Ballerup

Nordicom vandt i 2005 Ballerup Kommunes konkurrence om udviklingen af Ballerup Idrætsby, som nu er ved at være realiseret. Hotellet har siden åbningen været velbesøgt, alle rækkehuse og lejligheder, på nær fem, er afleveret og solgt, og projektet har mødt kommunens visioner til fulde.

Skråningshusene, Snekkersten

På en placering umiddelbart op til et eksisterende boligområde har Nordicom i nogle år været ejer af et stykke jord med plan om opførelse af ti rækkehuse. Projektet var byggeklart medio 2006, men er ikke igangsat pga. høje byggepriser.

Taastrup Bycenter, Taastrup

Nordicom vandt i 2005 Taastrup Kommunes udbud af et område ved stationspladsen 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 et butikscenter på ca. 7.000 m² med tilhørende parkering og mulighed for boliger på 1. og 2. sal. Byggeriet forventes igangsat i 2008.

Ved Stigbordene, København

Ved Stigbordene er en tilbageværende del af Nordicoms projekt i "Københavns Kanalby", hvor byggeriet endnu ikke er igangsat. Nordicom erhvervede området, som tidligere husede Louis Poulsens gamle lampefabrik, i starten af 2005.

Ejlersvej, Næstved

Nordicom erhvervede i 2007 ejendomme, der ligger 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, Helsingør

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

Laguneparken, Næstved

Nordicom ejer et areal til boligbebyggelse med attraktiv beliggenhed ned til kanalen i et rekreativt område af Næstved. Her planlægges ca. 70 rækkehuse, og entrepriseaftalen på første etape forventes underskrevet i foråret 2008.

Næstved Havn, Næstved

I Næstved Havn har Nordicom gennem en årrække opkøbt forskellige ejendomme, som i dag tilsammen giver mulighed for at udvikle i alt knap 50.000 m². Projektet omfatter hovedsageligt kontor og butikker, der bliver til i en blanding af nybyggeri og renovering af eksisterende bygninger. Første fase er opførelsen af et nyt domicil til Max Bank, som forventes afsluttet i løbet af efteråret 2008. Der er planer om at opføre endnu en kontorejendom på ca. 3.000 m² på nabogrunden, ligesom en ny Føtex butik og et nyt biografcenter er under projektering. Alle tre projekter ventes 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 til butik og 18 boliger, er under opførelse og forventes klar til overdragelse i maj 2008. Seks boliger er solgt. Tredje etape, som rummer 3.250 m² med 1.542 m² til butik og 13 boliger, bliver igangsat i 1. kv. 2008. Fjerde og sidste etape er et domicilbyggeri, hvor dispositionsforslaget er udarbejdet. Forhandlinger med den potentielle lejer pågår, og byggeriet forventes igangsat efter sommerferien 2008 med færdiggørelse ultimo 2009.

Schweizerarkaden, Slagelse

I centrum af Slagelse erhvervede Nordicom i 2004-2006 en række ejendomme i forbindelse med Schweizerpladsen mhp. at inddrage pladsen i en udvidelse af strøgområdet. Hovedparten af ejendommene indgår i dag i Nordicoms udlejningsportefølje. Projektet rummer desuden et jordstykke, hvor der kan opføres et butikscenter med mulighed for boliger eller kontorer ovenpå.

Slagelse Storcenter, Slagelse

I forbindelse med det eksisterende storcenterområde ved Kina/Japanvej ejer Nordicom et større jordareal på ca. 35.000 m² med mulighed for opførelse af butikker til storsalg og dagligvarer. I den vestlige ende mod Korsørvej vil der endvidere blive mulighed for etablering af kontorer. Storsalgsbutikkerne kan igangsættes inden for rammerne af den gældende lokalplan i direkte tilknytning til det allerede etablerede butiksområde, og forhandling med lejere pågår.

Astersvej, Rønde

På Astersvej 25 i Rønde ved Århus har Nordicom i 2007 erhvervet et mindre grundstykke på 1.000 m², som skal anvendes til opførelse af selskabets første PreFab-projekt med fire huse. Projektet forventes at få byggetilladelse i maj 2008 og afsluttet inden årets udgang.

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 Treviras produktion, 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 foran nogle spændende udviklingsmuligheder bl.a. med den kommende motorvejsforbindelse, hvor afkørslen til centrum forventes at komme til at ske via Kejlstrupvej.



Byggeri til de kommende generationer



Kongensgade, Odense

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

Middelfartvej, Odense

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

Randlevvej, Odder

Nordicom ejer et jordareal med en naturskøn beliggenhed tæt på centrum, som forventes at kunne udstykkes i ca. 90 parcelhusgrunde. Lokalplanen ventes godkendt medio 2008, hvorefter salg og byggeri af parcellerne kan igangsættes.

Stagehøjvej, Silkeborg

Som led i aftalen om køb af ejendommen Kejlstrupvej 84 har Nordicom indgået aftale med Trevira om opførelsen af et nyt kontordomicil på 4.500 m². Treviras produktion flytter til udlandet, men virksomheden har brug for et "Global Competence Center" til sin globale salgs- og udviklingsafdeling. Trevira bliver lejer hos Nordicom på en længerevarende lejekontrakt, og byggeriet forventes afsluttet i sommeren 2009.

Svendborg Havn, Svendborg

I Svendborg planlægger kommunen en omlægning af de gamle havnearealer. Her har Nordicom erhvervet et stykke jord, hvor der skal opføres en ny Fakta-butik og 15 boliger. Lokalplanen ventes godkendt til igangsættelse af byggeriet ultimo 2008 med indflytning ultimo 2009.

Ud over de ovennævnte erhvervs- og boligprojekter, er der blevet arbejdet på en række spændende projekter inden for parkeringsområdet i 2007. Nordicom udvidede produktsortimentet til nu at omfatte fire forskellige parkeringssystemer; to fuldautomatiske, et semiautomatisk system og et stålsystem til manuel parkering, og selskabet er således i stand til at tilbyde en fuld palet af P-løsninger – både via salg af tekniske systemer og via projektudvikling. De første automatiske parkeringsprojekter er allerede i gang i Danmark, hvor Københavns Kommune og Ørestadsselskabet afsluttede udbud af automatiske P-systemer til i alt fire forskellige P-projekter. Valget faldt på 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 udvikling af pladsen omkring Brandts Klædefabrikker. Med et højt aktivitetsniveau i både Danmark, Norge og Sverige vurderes chancerne for nye projekter på parkeringsområdet i 2008 som gode.

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 kr.), hvilket svarer til 4,2% af koncernens resultat.

Sveriges positive økonomiske udvikling gennem de seneste år ser ud til at have nået toppen i 2007. Øget inflation og højere renter, der ser ud til at have udgangspunkt i stigende dagligvare- og energipriser, mangel på arbejdskraft og en styrket svensk krone i forhold til dollaren er faktorer, der kan give forventning om en lavere vækst i de kommende år.

Internationaliseringen af det svenske ejendomsmarked er fortsat i 2007. I de to seneste år udgjorde internationale investorer andel af de samlede nye investeringer ca. 40%. I 2007 er andelen imidlertid øget til ca. 75%. Samtidig har efterspørgslen på ejendomme ændret sig. Under Sveriges forrige højkonjunktur omkring årtusindeskiftet var det de tyske fonde, som drev markedet med investeringer i velbeliggende kontorejendomme. I de seneste år har de største udenlandske investorer imidlertid været enten fra Storbritannien eller arabiske lande, og samtidig ser fokus ud til at være skiftet til ejendomme med højere afkast, der ofte er 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 er kommet til at fylde mere i investeringslandskabet i løbet af året. I 2008 er det Nordicoms forventning, at priserne på ejendomme i Sverige vil være nogenlunde uændrede eller falde en smule. Stigende renter og afdæmpning 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 fandt sted i Linköping/Norrköping. Linköping/Norrköping udgør

Sveriges fjerde største region med ca. en halv million indbyggere, herunder Linköping Universitet med ca. 26.000 studerende. Investeringerne er strategisk godt placeret langs E4 og med tilgang til Djuphamn i Norrköping og en kommende ny motorvejstilkobling. Skavsta Lufthavn i Stockholm Syd ligger blot 60 km fra Norrköping.

Nordicom erhvervede i 2007 syv svenske ejendomme med et samlet areal på ca. 36.000 m² for 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.

Nordicom har erhvervet flg. ejendomme i Sverige i 2007.

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

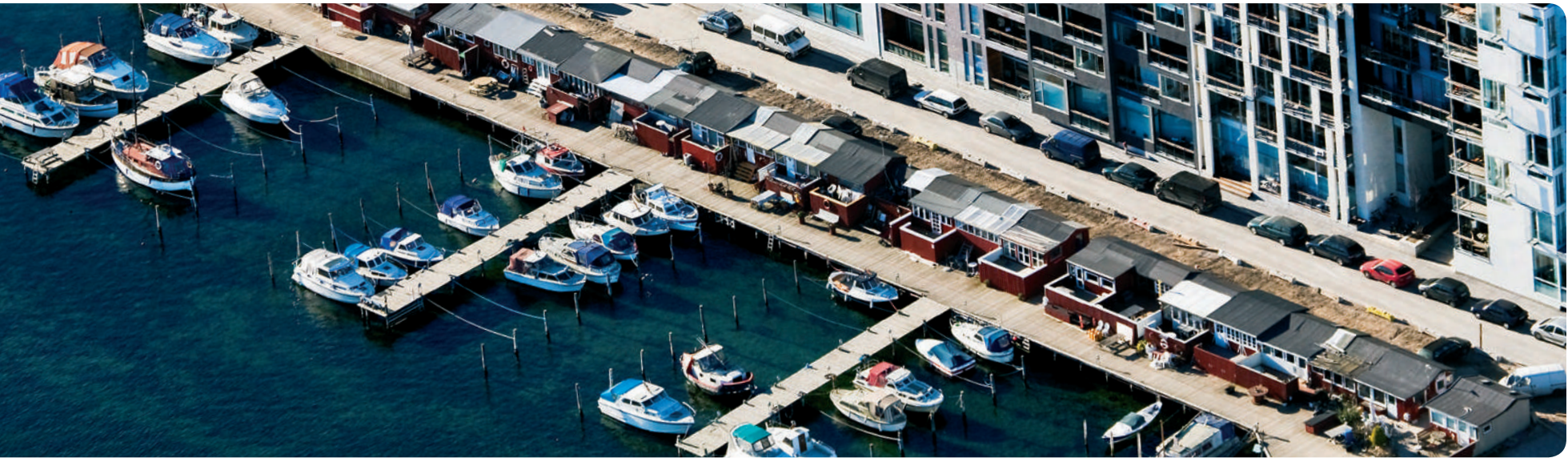
I midten af 2007 erhvervede Nordicom ejendommen **Galgen 3** i Tornby industriområde, Linköping. Ejendommen, der rummer 4.080 m² kontor-, lager- og produktionslokaler, er med sin fleksible sammensætning efterspurgt af virksomheder inden for service og håndværk.

Midt på året erhvervede Nordicom ejendommen **Magnetjärnet 6** i Torvinge – et industri- og logistikområde i Linköping, der præges af udbygning af ejendomme til lager- og logistikformål. Arealerne i ejendommen, der anvendes til kontor, værksted og lager, omfatter 2.268 m². Ejendommen er ikke fuldt bebygget, hvilket på sigt giver mulighed for opførelse af nye bygninger med et areal på ca. 1.000 m².

Nordicom erhvervede midt på året ejendommen **Kopparn 10-11** i Ingelsta, Norrköpings største handelsområde. Ejendommen indeholder tre bygninger med kontor- og lagerlokaler samt en ubemandet tankstation. Det samlede bygningsareal udgør 6.876 m², men den ca. 33.500 m² store grund rummer muligheder for yderligere byggeri.

I sidste halvdel af 2007 erhvervede Nordicom ejendommen **Kroken 8-9** og **11**, beliggende i det centrale Norrköping. Kroken er del af et herligt, gammelt industrikvarter, der ligger i umiddelbar forbindelse med kanalen i bymidten Motala Ström. Bygningerne (opført 1909-45), der oprindeligt blev benyttet til ølproduktion, er gennem de seneste 20 år gradvist blevet konverteret til moderne formål og huser i dag bl.a. kommunens restaurationsskole, museum og fitness. Ejendommen skal i løbet af de nærmeste år videreudvikles til et nutidigt bygningsmæssigt udtryk og anden anvendelse. Foruden de bebyggede arealer (20.900 m²) rummer ejendommen en endnu ikke defineret byggemulighed.





Ti års ventetid til en bådplads i Sluseholmen vil kunne teste tålmodigheden hos de fleste



Ultimo 2007 erhvervede Nordicom ejendommen **Regulatorn 3** i Himmelstalund, Norrköping – et industriområde med lager- og logistikejendomme. Ejendommen består af to bygninger på i alt 4.966 m², som anvendes til udstillings- og logistikformål. Med beslutningen om etablering af en ny motorvejsafkørsel, der går forbi ejendommen, kan yderligere byggeri på ejendommen blive aktuel.

Væksten i investeringerne i Sverige har ligget i underkanten af det forventede. Den høje efterspørgsel på svenske ejendomme og de stigende priser har gjort det vanskeligt for Nordicom at få opfyldt investeringsmålene. Den svækkelse af markedet, som skete i slutningen af året, forventes at gøre det lidt lettere i 2008. Nordicom forventer at investere mellem 300 og 500 mio. kr. i det svenske marked i 2008, i såvel Linköping/Norrköping som andre i geografiske områder med lignende gunstige karakteristika.

Nordicom forventer ikke at foretage 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, med stigende markedsleje og generelt faldende tomgang på ejendomsmarkedet til følge.

Den faldende tomgang i det svenske ejendomsmarked har fordret igangsættelsen af flere store kontorprojekter – ikke bare i Storstockholm, men også i Göteborg og Malmö. Nogle er igangsat i spekulation, altså 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. Heraf henføres ca. halvdelen af stigningen til pristalsreguleringer af ejendommenes indtægtsgrundlag, mens den anden halvdel kan henføres til prisstigninger på det svenske ejendomsmarked.

Nordicoms svenske organisation omfatter ultimo 2007 fem fuldtidsansatte på selskabets kontor i Stockholm. I 2008 er det planen at oprette en lokalafdeling i Linköping/Norrköping til identificering af nye, lokale investeringsmuligheder og servicering af Nordicoms eksisterende investeringer.

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.

Den tyske økonomi blev fortsat stærkere 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 fra år 2000 til midt i 2005 præget af resignation hos både lejere og investorer. Den tendens er i løbet af de seneste to og 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, der tilhørte forgældede kommunale boligselskaber. Den seneste ændring i det tyske ejendomsmarked skete i august måned 2007, hvor den internationale kreditkrise begyndte at dæmpe de tyske bankers udlånslyst. Den pludselige mangel på adgang til finansiering har på kort tid reduceret transaktionsvolumenen i det tyske marked og 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, og i første halvdel af 2008 forventes ejendomsmarkedet fortsat at være afventende med svagt vigende priser. Udviklingen i den sidste halvdel af året vurderes at 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

f.eks. givet tyske pensionsselskaber øgede indbetalinger, der bl.a. skal reinvesteres i det tyske ejendomsmarked. Så selv om mere spekulative, udenlandske investorer måske er nødt til at vise større tilbageholdenhed pga. 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 tre ejendomme med et samlet areal på ca. 6.686 m² til en samlet pris på 33 mio. kr. Det er ligeledes lykkedes både at opnå gode startafkast og finde gode muligheder for at skabe merværdi i de kommende år.

I 2007 har Nordicom erhvervet flg. ejendomme i Tyskland.

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

På **Vogtistrasse 3-7** har Nordicom erhvervet en mindre boligudlejningsejendom i et veletableret boligområde i den sydlige del af Hamburg. Ejendommen har 15 boliger og et samlet areal på 1.088 m². I Lüneburg har Nordicom erhvervet ejendommen **Apothekenstrasse 5-7** med et samlet areal på 1.369 m². Ejendommen rummer 390 m² butikker i stueetagen og 979 m² boliger i tre etager oven over.

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

I slutningen af 2007 blev der desuden indgået aftale om at erhvervelsen af yderligere tre ejendomme, der regnskabsmæssigt først overtages i januar 2008. To af ejendommene ligger i Hamburg og den sidste i Lüneburg.

Væksten i de tyske investeringer har mødt forventningerne for 2007. Prisudviklingen i starten af året betød, at Nordicom havde 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 300 og 500 mio. kr.



Byen udvikles – miljø bibeholdes

Nordicom forventer ikke at foretage 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 – en tendens, der forventes at fortsætte i 2008. Koncentrationen af befolkningstilvæksten i de tæt bebyggede områder samt den for tiden manglende opførelse af nye boliger, er faktorer, der forventes at føre til fortsatte stigninger i lejepriserne på gode udlejningsboliger. Endvidere forventes den stigende forbrugsvillighed fortsat at øge efterspørgslen på gode detailhandelsarealer. På kontormarkedet regnes der først og fremmest med prisstigninger i de fem største byer; Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Düsseldorf.

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

Nordicoms etablering på det tyske ejendomsmarked startede i 2006 og er baseret på partnerskabet med en ejendomsudviklingsvirksomhed i Hamborg. I 2008 er det imidlertid planen at påbegynde opbygning af Nordicoms egen organisation i Tyskland mhp. at overtage de daglige opgaver med drift og værdiudvikling af de erhvervede ejendomme samt køb og salg af ejendomme.

Begivenheder efter 31. december 2007

Der er efter balancedagen ikke indtruffet væsentlige begivenheder med betydning for årsregnskabsrapporten, der ikke er nævnt i ledelsens beretning.





I den nye bydel på Amager overfor Strandparken kombineres de urbane kvaliteter med naturens herligheder

Forventninger til 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 ift. 2007. Strategi "plan2008" er fortsat udgangspunktet for tilrettelæggelsen af koncernens arbejde. Strategi "plan2008" blev vedtaget i 2005 og har til formål dels at sikre balance mellem indtægterne fra investeringsvirksomhed og development – og dels 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. med 5-6 mia. kr. placeret i investeringsejendomme og 1-2 mia. kr. i udviklingsprojekter.

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 sammenlagt 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 afstemt efter vækst målet i strategi

"Plan2008". Værdiudviklingen af investeringsejendomme gennem et øget indtægtsgrundlag forventes at bidrage med indtægter i samme niveau eller en smule større end i 2007.

I Nordicom Udvikling forventes en øget indtjening ift. 2007 med bidrag fra alle ejendomstyper. På boligområdet færdiggøres byggeriet af Lindholm på Sluseholmen, hvor ca. halvdelen af boligerne blev solgt i 2006, og de resterende 83 enheder vil blive sat til salg eller søgt udlejet i løbet af 2008. På erhvervsområdet er flere projekter inden for både kontor- og butikssegmentet i gang, som forventes at blive færdige i 2008. Ligeledes er der igangværende projekter på parkeringsområdet, der forventes at bidrage med indtjening i 2008.

I Nordicom Finans forventes renteindtægter fra pantebreve og kautioner på et lidt højere niveau end 2007. Der vil være flere muligheder for vækst på det finansielle ejendoms marked i 2008, men Nordicom forventer dog fortsat at agere med en vis forsigtighed på dette område. Efterspørgslen på finansielle ejendomsprodukter og villigheden til at betale for egenkapitallignende kapital er stigende, men pga. den fortsatte ustabilitet er risikoen svær at vurdere.

Vidensressourcer

For Nordicom er midlet til at tiltrække og fastholde medarbejdere på de forskellige geografiske lokaliteter et godt og konkurrencedygtigt ansættelsesfundament krydret med selvstændige spændende opgaver og udviklingsmuligheder. En åben dialog om den enkeltes evner og ønsker skaber en arbejdsplads, som får det bedste frem i medarbejderne og er på langt sigt en medvirkende faktor til fastholdelsen af medarbejdere i Nordicom.

Konkurrencen om arbejdskraft har i 2007 fyldt meget i de danske medier, og Nordicom har også i nogen grad mærket det. Højkonjunkturen har særligt i Danmark betydet, at der har været meget bud efter medarbejdere også Nordicoms – og heldigvis, for det betyder at selskabet udvikler og beskæftiger attraktive medarbejdere. Sverige og Tyskland har endnu ikke oplevet helt så stor mangel på arbejdskraft, som vi har i Danmark.

Selv med den store efterspørgsel på arbejdskraft har Nordicom oplevet rigtig god søgning til og besætning af de ledige stillinger i 2007. De kraftigt stigende priser på byggeri har i 2007 fordret en udvidelse af medarbejderstaben med kapacitet og kompetence til at løse store byggeopgaver i fagentreprise. Ved selv at være tovholder i denne og andre rekrutteringsprocesser fik Nordicom et direkte og positivt indtryk af, hvordan omverdenen ser Nordicom som arbejdsplads og hvilke forventninger, der stilles til arbejdsmiljø, ledelse og kompensation.

Nordicom er for tiden i gang med organisationsopbygningen på det svenske og tyske marked og har med glæde kunnet konstatere, at det generelle kompetenceniveau er relativt højt. I modsætning til Danmark har både Sverige og Tyskland højere almene uddannelser målrettet ejendomsbranchen, og det vurderes at påvirke kompetenceniveauet positivt.

I 2007 introducerede Nordicom en ny flexlønsordning, hvor medarbejderne selv er med til at fastlægge indholdet af deres lønpakke. Der har blandt medarbejderne vist sig at være stor interesse for muligheden for skattebegunstiget at købe aktier i Nordicom og derved at investere i egen fremtid. Samtidig har valgfrihed på lønområdet og indførelse af bruttolønsprincippet medført en større gennemskuelighed ift. sammensætningen af den enkeltes lønpakke.

Nordicom ønsker at fastholde et stærkt humant fundament i organisationen, som giver mulighed for større omstillinger uden dramatiske organisationsændringer. Organisationens er i årenes løb blevet mere fleksibel og bedre til at tilpasse sig skiftende markedsbetingelser. Endvidere har den indførte kompetencesikring af organisationens vitale funktioner i 2007 gjort yderligere vækst mulig – uden nødvendigvis at kræve udvidelser i medarbejderstaben.

I 2008 skal der ske en endnu større målretning af organisationens kompetencer. Det starter med den enkelte medarbejders kompetencer, der kortlægges og målrettes gennem dialog og ved hjælp af et dokumenteret kompetenceværktøj. Fremadrettet er det endvidere planen at bruge værktøjet til at sikre opretholdelsen af en komplet palette af kompetencer i Nordicom.



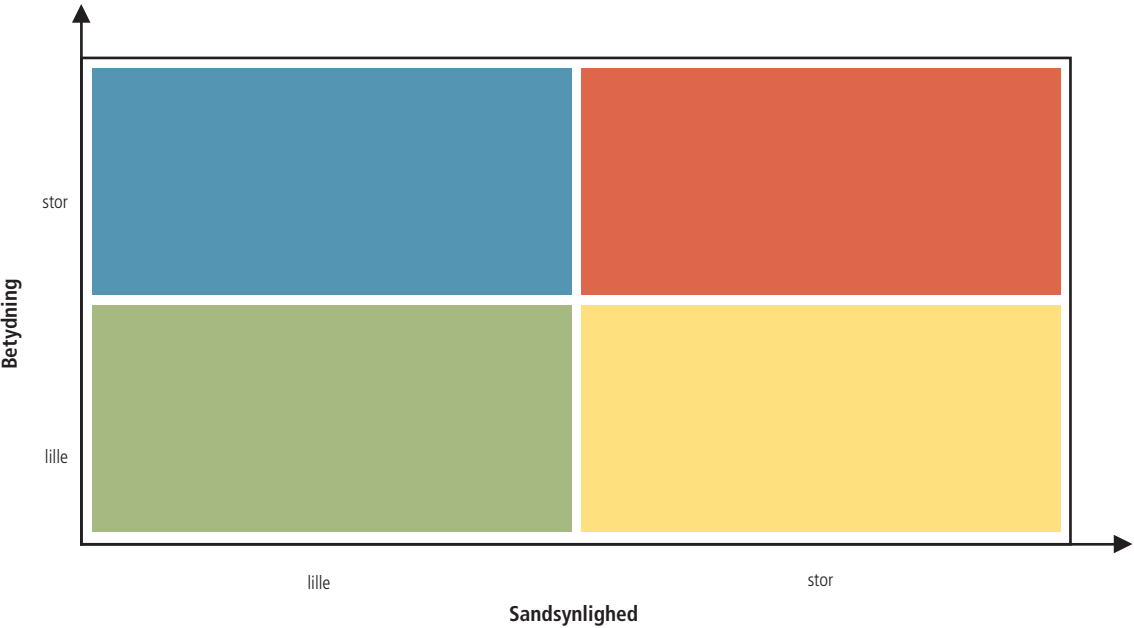
Risikofaktorer

Nordicom ønsker som udgangspunkt ikke at tage risici, der både indtræffer med stor sandsynlighed og som har stor betydning for mulighederne for at opfylde selskabets budgetforventninger og strategiske mål. Det vigtigste instrument for Nordicom til håndtering af risiko er diversificering af koncernens aktiviteter.

Analysen af de risici, der påvirker Nordicoms aktiviteter, er opdelt i fire grupper. De fire risikogrupper er:

- 1. Finansielle forhold
- 2. Investering i udlejningsejendomme
- 3. Projektudvikling
- 4. Øvrige forhold

Til illustration af de enkelte risikofaktorerers sandsynlighed og betydning anvendes kortlægningsdiagrammer – se illustreret figur nedenfor. Jo større sandsynlighed for at en risiko indtræffer, desto længere til højre i diagrammet placeres markeringen. Jo større betydning en risiko har for Nordicom, jo højere op i diagrammet placeres markeringen.



Risici som både indtræffer med stor sandsynlighed og har stor betydning for mulighederne for at opfylde selskabets strategiske og økonomiske mål, er placeret i det røde felt.

I Nordicoms arbejde med at styre risici er det målet at bringe de enkelte risikofaktorer så langt nedad og mod venstre i diagrammet som muligt (grønt felt) – uden at gøre det umuligt at gøre forretning. Det er grundlæggende acceptabelt for Nordicom at påtage sig en risiko, der har stor betydning, så længe sandsynligheden, for at den indtræffer, er lav (blå felt). Ligeledes kan Nordicom påtage sig en risiko, som indtræffer med stor sandsynlighed, hvis den er af lav betydning (gult felt).

I vurderingen af de enkelte risici er der fokuseret på den direkte risikovirkning.





Stemninger fra en af de mange igangværende byggepladser i Nordicom regi

Finansielle risici

Ultimo 2007 udgjorde koncernens samlede bank- og realkredit gæld 3.775 mio. kr., svarende til 65% af den samlede koncernbalance. Gælden fordeler sig med 1.614 mio. kr. til realkreditinstitutter og 2.161 mio. kr. til pengeinstitutter.

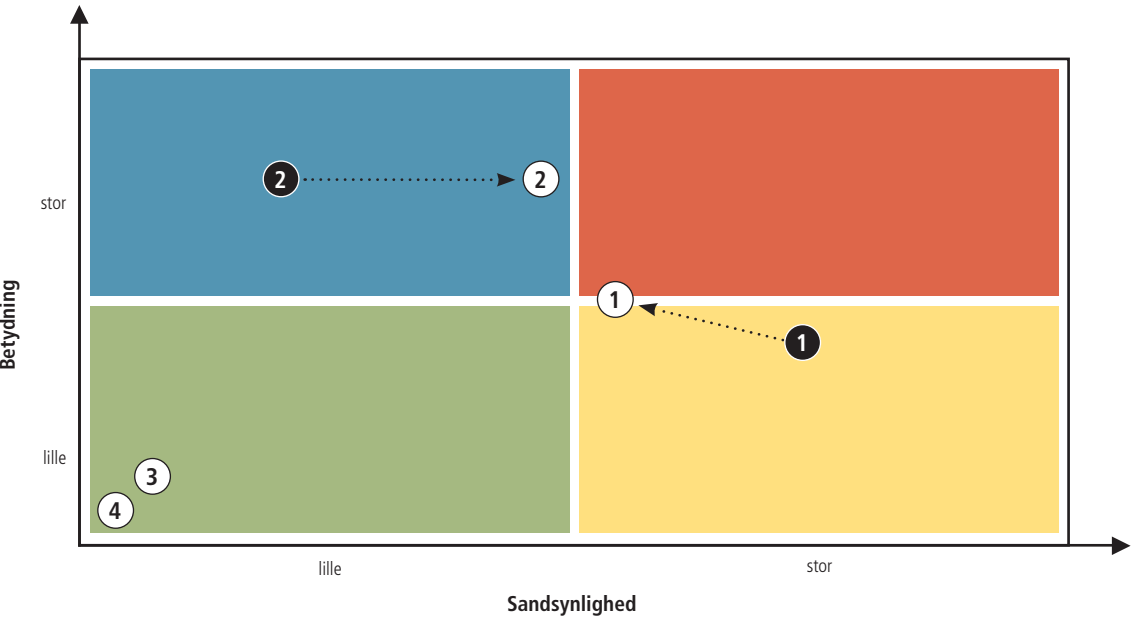
1. Risiko ved rentestigning
I 2006 vurderede Nordicom, at risikoen ved en rentestigning var placeret i det gule felt (sort 1). Det var vurderingen, at der var en stor sandsynlighed for en stigning i den korte rente i 2007, men da der skulle en relativt stor stigning til, for at det ville få stor betydning for Nordicom, blev betydningen vurderet til middel.

Den korte rente er i 2007 steget med ca. 1,2 procentpoint, men set i sammenhæng med den aktuelle internationale kreditkrise er det Nordicoms vurdering, at sandsynligheden for en yderligere rentestigning ikke er stor. Til gengæld vil en fortsat stigning i den korte rente have relativt stor betydning for Nordicom, da der allerede er sket en rentestigning i 2007. Den ændrede vurdering af den aktuelle renterisiko er markeret med hvid 1.

stor, fordi det kan betyde, at Nordicom ikke kan fortsætte på det ønskede aktivitetsniveau. Den ændrede vurdering af den aktuelle risiko ved kapitalmangel er markeret med hvid 2.

Nordicom tilstræber fortsat en egenfinansieringsgrad på minimum 30% (egenkapital og udskudte skatter ift. balancesum), som vurderes at være passende ift. Nordicoms vækstsmål.

Figur A Kortlægning af finansielle risici



1. Rentestigning 2. Kapitalmangel 3. Kurstab på lån 4. Valutakurstab

Ultimo 2007 udgjorde den gennemsnitlige rentebinding i Nordicoms låneportefølje ca. et år. Hvis renten stiger med et procentpoint, betyder det, at det tager et år, før Nordicoms gennemsnitlige rente er steget med et procentpoint. I 2007 udgjorde Nordicoms gennemsnitlige lånerente 5,7%, hvilket gav samlede renteudgifter på 174,3 mio. kr.

2. Risiko ved kapitalmangel
I 2006 vurderede Nordicom, at risikoen ved kapitalmangel var placeret i det blå felt (sort 2). Det var vurderingen, at mangel på kapital ville kunne få relativ stor betydning for Nordicoms mål om vækst, men at Nordicoms kapitalgrundlag gjorde sandsynligheden for mangel på kapital relativt lav.

Likviditeten og adgangen til kapital i ejendomsmarkedet er reduceret væsentligt i 2007. Den ændrede likviditetssituation påvirkede ikke Nordicoms forretningsmuligheder i 2007. Sandsynligheden for kapitalmangel er steget betydeligt i forhold til 2007 pga. de eksterne forhold, som bl.a. følger af kreditkrisen, og det kan resultere i en øget tilbageholdenhed med udlån i den finansielle sektor. Opstår der kapitalmangel, er betydningen for Nordicom fortsat

Egenfinansieringsgraden ultimo 2007 udgør 31,1% med en uudnyttet investeringskapacitet på ca. 210 mio. kr.

Indtjeningen i 2008 forventes at producere tilstrækkelig investeringskapacitet til at realisere vækstmålene i Plan2008.

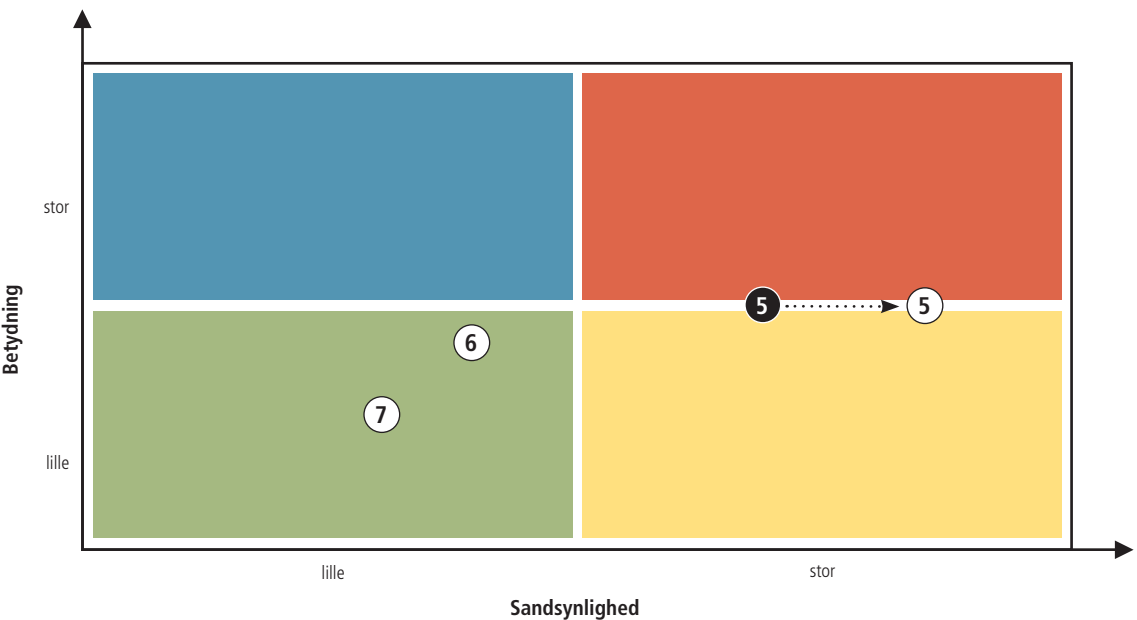
3. Risiko for kurstab på lån
Risikoen for kurstab på lån er i figur A fortsat placeret i det grønne felt markeret med hvid 3. Alle Nordicoms obligationsbaserede lån er almindelige realkreditlån, som kan indfries til kurs 100.

4. Risiko for valutakurstab
Risikoen for tab på valuta er uændret ift. 2006. I 2007 har Nordicom optaget lån i svenske kroner og Euro for 220 mio. kr., hvilket indebærer en kursrisiko – omend beskeden. Investeringer og lån placeres imidlertid i samme valuta, så de udligner hinanden. Risikoen for valutakurstab vil derfor kun berøre den del af egenkapitalen, der har med investeringer, salgsavancer og det løbende driftsoverskud at gøre. Vurderingen af risikoen er placeret i det grønne felt og markeret med hvid 4.

Risici ved investering i udlejningsejendomme

Ultimo 2007 udgjorde værdien af Nordicoms investeringer i ejendomme 4.768 mio. kr.

Figur B Kortlægning af risici ved investering i udlejningsejendomme



5. Udlejningsejendomme 6. Markedslejeniveauet 7. Tomgangsleje

5. Risiko for prisfald på udlejningsejendomme

Risikoen for prisfald på udlejningsejendomme var i 2006 placeret i det gule felt, markeret med sort 5. I 2007 steg sandsynligheden for prisfald på udlejningsejendomme (markeret med hvid 5).

Porteføljens relativt store andel af koncernens balance bevirker, at følsomheden overfor prisfald på ejendomsmarkedet er relativt stor.

Men samtidig består Nordicoms ejendomsportefølje primært af høj-afkastejendomme, som er vurderet til et forsigtigt markedsafkast. Det giver en buffereffekt, som betyder, at der skal relativt store prisfald til, før det får stor betydning for Nordicom. Det prisfald, som har ramt det danske marked i 2007, har imidlertid reduceret buffereffekten og dermed øget risikoen.

6. Risiko for fald i markedslejeniveauet

Risikoen for faldende lejeindtægter er uændret ift. 2006, og den direkte betydning af et fald i markedslejeniveauet er relativt lille. Nordicoms samlede lejeindtægter i 2007 udgjorde 196 mio. kr., og et fald i lejen på 5% koster således ca. 10 mio. kr. om året. Sandsynligheden for et fald i markedslejeniveauet vurderes lige nu til at være lille. Udlejningsmarkedet er fortsat godt med god efterspørgsel på alle typer af lejemål og stigende pristendens.

De fleste lejekontrakter indeholder en vis grad af uopsigelighed fra lejers side, der skaber elasticitet mellem udviklingen i markedsleje og lejeniveau på det enkelte lejemål. Nordicom påvirkes derfor primært ved et langsigtet fald i markedslejeniveauet og hovedsageligt indirekte via et fald i ejendomsværdien.

7. Risiko for øget tomgangsleje

Risikoen for et øget tomgangslejeniveau er uændret ift. 2006. Den direkte betydning af et øget tomgangslejeniveau er relativt lille. Nordicoms samlede lejeindtægter i 2007 udgjorde 196 mio. kr., og øges tomgangen med fem procentpoint, koster det årligt ca. 10 mio. kr.



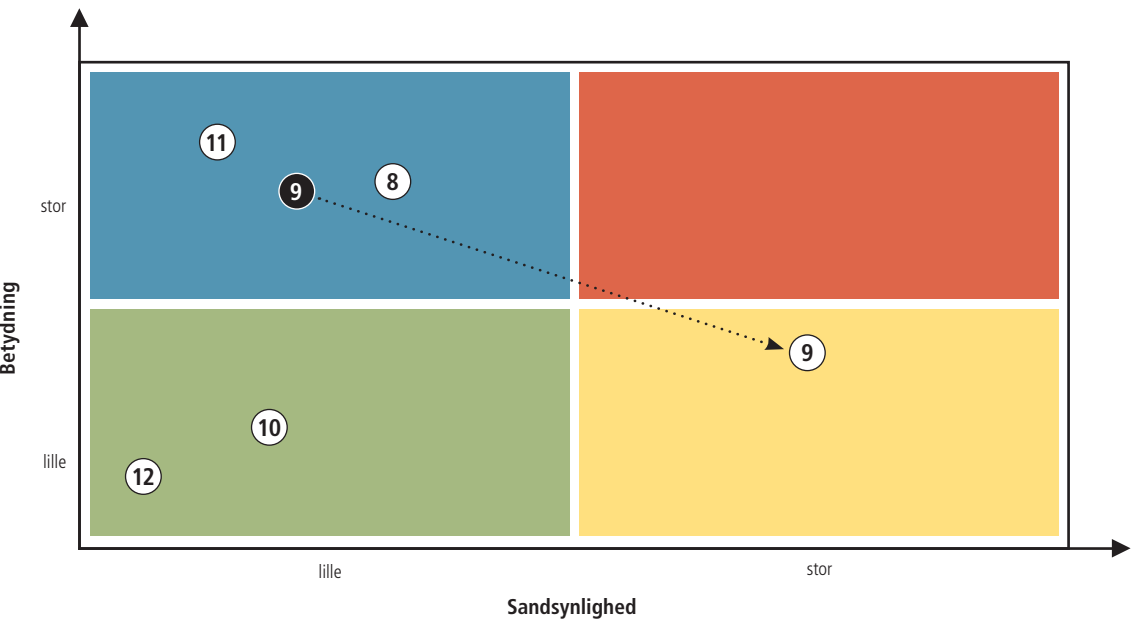
Ricisi ved projektudvikling

Den væsentligste generelle risiko ved projektudvikling opstår, når et marked forandrer sig, som det f.eks. har været tilfældet med boligmarkedet i de sidste to år. Risikoen er, at forudsætningerne, der har været lagt til grund for beregningen af den kalkulerede risiko, undermineres af ændringerne i markedet.

Modsat den gængse opfattelse er der ikke noget principielt til hinder for, at en projektudvikler kan tjene penge i et marked med faldende priser. Til gengæld vil succeskriterierne ofte være anderledes end i et stigende marked.

Hvor projektmulighed og adgangen til jord typisk vil være de vigtigste succesfaktorer i et stigende marked, er det mere adgangen til kapital og knowhow, der tæller i et faldende marked.

Figur C Kortlægning af ricisi ved projektudvikling



8. Faldende priser på lejemål og færdige projekter 9. Reduceret projektsalg 10. Forsinket aflevering af færdige projekter
11. Øgede udgifter til projektudvikling 12. Uforudsete miljø- og geotekniske forhold

8. Risiko ved faldende priser på lejemål og færdige projekter

Nordicoms projektudvikling er fordelt på mange forskellige projekter, målrettet mange forskellige segmenter. Forskellige efterspørgselsforhold påvirker prisdannelsen i forskellige segmenter, og sandsynligheden for et stort generelt prisfald er derfor vurderet til at være relativt lille. Hvis prisfald indtræffer over en bred kam, er betydningen for Nordicom til gengæld relativt stor, da Nordicom har store indtægter fra projektudvikling.

Ved nye projekter vurderes det aktuelle prisniveau, og projektet sættes kun i gang, hvis budgettet hænger sammen. Derfor er risikovurderingen baseret på, at prisfald på lejemål eller færdige projekter rammer den fremtidige projektudvikling i højere grad, end den rammer de allerede igangværende projekter.

Boligområdet har oplevet prisfald i både 2006 og 2007, og omsætningen af boliger er væsentligt reduceret. Hvor boliger tidligere kunne sælges i projektstadiet før byggestart, kan de i større omfang i dag først sælges, når byggeriet står færdigt. På erhvervsområdet er der fin efterspørgsel på de fleste typer lejemål, og priserne er stigende.

9. Risiko ved reduceret projektsalg

Efterspørgslen på færdige ejendomme har i de seneste år været meget høj, men pga. den aktuelle kreditkrise vurderes sandsynligheden for et reduceret projektsalg til at være relativt stor. Da Nordicom projektudvikler til egen portefølje såvel som til videresalg, vurderes betydningen ved et reduceret projektsalg imidlertid ikke så stor, da Nordicom kan vælge at beholde det færdige projekt i egen portefølje. Risikofaktoren er markeret med hvid 9 og er nu placeret i det gule felt.

10. Risiko ved forsinket aflevering af færdige projekter

Risikoen for forsinket aflevering af projekter er fortsat placeret i det grønne felt. Nordicom har løbende mange projekter i gang.

Spredningen betyder, at sandsynligheden for generelle forsinkelser er relativt lille. Tidspunktet for aflevering af projekter bruges som indtægtskriterium, og hvis afleveringer forskydes til et nyt kalenderår, flyttes avancen tilsvarende.

I det enkelte regnskabsår kan forsinkelser således få meget stor betydning, men da indtægterne ikke fortabes, men blot forskydes til et nyt regnskabsår, er den strategiske betydning relativt lille.

11. Risiko ved øgede udgifter til projektudvikling

Risikoen ved øgede udgifter til projektudvikling er i 2007 fortsat placeret i det blå felt. Pga. af overophedning var byggeomkostningerne på boligmarkedet steget betydeligt i de seneste 3-4 år, og det gav stor usikkerhed ved projektstart. I 2007 har afmatningen ændret på billedet, så tendensen nu er faldende byggeudgifter – en tendens, som forventes at fortsætte i 2008.

Sandsynligheden for stigende byggepriser vurderes som relativt lille. Betydningen er imidlertid relativt stor, hvis det sker, da det både kan ramme igangværende projekter, som ikke er færdigkontraherede, og fremtidige projekter.

12. Risiko ved uforudsete miljø- og geotekniske forhold

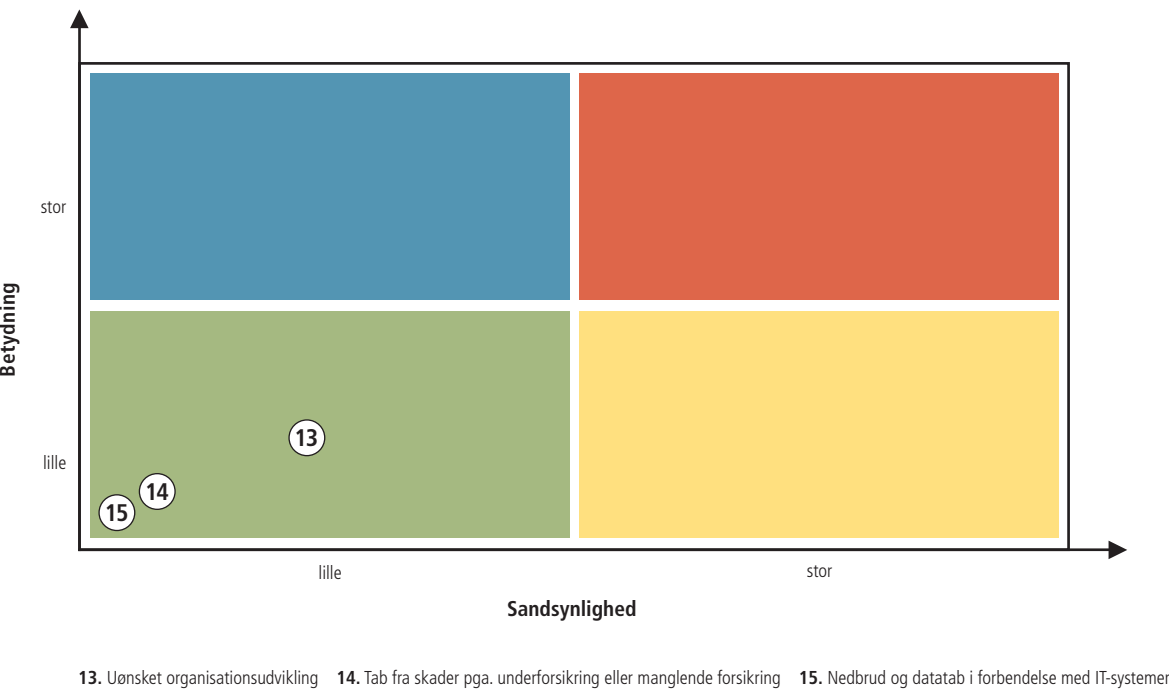
Risikoen ved øgede udgifter til miljø- og geotekniske forhold blev i 2006 placeret i det grønne felt, og den vurdering er uændret i 2007.

I forbindelse med køb af jord og gamle bygninger til projektudvikling bliver der lavet miljø- og geotekniske undersøgelser, der betyder at sandsynligheden for uforudsete problemer er relativt lille. Konsekvensen for økonomien i det enkelte projekt kan have stor betydning, men da projektudviklingen er spredt på mange projekter, bliver betydningen for Nordicom relativt lille.

Øvrige ricisi

Blandt øvrige risikoforhold fokuseres der på organisationsudvikling, forsikring og IT.

Figur D Kortlægning af øvrige ricisi



13. Risiko ved en uønsket organisationsudvikling

Risikoen ved ikke at kunne tiltrække eller fastholde medarbejdere med et tilstrækkeligt kompetenceniveau er fortsat placeret i det grønne felt.

Nordicom er en videnbaseret virksomhed, og den langsigtede vækst afhænger af den fortsatte udvikling af netværk og kompetence. Kampen om de gode hoveder er spidset til i 2007, men

Nordicom har endnu ikke oplevet problemer med at tiltrække den ønskede kompetence. I 2007 var sygefraværet på 2,3%, 26 nye medarbejdere blev ansat og 14 forlod virksomheden.

14. Risiko ved tab fra skader pga. underforsikring eller manglende forsikring

Risikoen for tab som følge af uheldsmæssige forsikringsforhold er fortsat placeret i det grønne felt.



Nordicom har en omfattende forsikringsdækning, og sandsynligheden for store tab som følge af manglende forsikring vurderes som lille. Den økonomiske virkning af skader forsøges minimeret vha. et forsikringsprogram, men der er naturligvis ikke nogen garanti for, at omfang eller dækning er tilstrækkelig, før situationen opstår.

Nordicom er sikret med følgende typer af forsikringer:

- Bygningsforsikring inkl. huslejetabsforsikring, brand- og stormforsikring
- Bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring
- Arbejdsskadeforsikring
- Motorforsikringer
- Løseforsikring
- Erhvervs- og produktansvarsforsikring
- Entrepriseforsikring
- Projektansvarsforsikring
- Livsforsikring vedr. adm. direktør Gunnar Chr. Kristensen
- Ansvarsprogram vedr. ejerforeninger
- EDB- og svagstrømsforsikring
- Rejseforsikring
- Kriminalitetsforsikring

Virksomhedens fredede ejendomme er desuden forsikrede, så merudgifter i forbindelse med skade som følge af krav fra Kulturarvstyrelsen dækkes ubegrænset til nyværdi.

15. Risiko ved nedbrud og datatab i forbindelse med IT-systemer

Risiko for økonomiske tab eller strategiske tilbageslag som følge af nedbrud af IT-systemer og deraf følgende datatab er fortsat placeret i det grønne felt. Der foretages dagligt både intern og ekstern backup af alle data, og indholdet af backupkopiene kontrolleres løbende. Det vurderes derfor, at risikoen er relativt lille.

Hele IT-området er under konstant udvikling. Standard software såvel som egne programmer implementeres i stigende grad til at automatisere funktioner og forretningsgange og til at kvalificere data ved anvendelsen af IT.

Et intelligent scanningssystem til elektronisk registrering af indgående post og fordeling via workflow blev implementeret ultimo 2006. Systemet sikrer bl.a. overholdelsen af de interne tagningsregler for så vidt angår disposition, godkendelse og effektiviteten på en lang række områder.

Eksterne leverandører servicerer Nordicom på IT-området og sikrer p.t. koncernen en særdeles god opetid på 99,5%.

Nordicoms risikopolitik og -vurdering på IT-området justeres løbende efter behov og revideres årligt af virksomhedens revisor.



Miljø

Som ejendomsudvikler hører Nordicom til i den del af erhvervslivet, hvor der skabes blivende fysiske værdier i samfundet. Miljø er derfor et vigtigt element i en række af selskabets arbejdsprocesser.

Miljørigtig projektering og arbejdsmiljø

Ud over de gældende krav på området har Nordicom i stigende grad fokus på miljørigtig projektering og arbejdsmiljøet på selskabets arbejdspladser – for egne og eksterne medarbejdere. Miljøfokus indebærer ansvarlighed i udviklingsprojekter ved materialevalg, tilrettelæggelse af byggeprocesser og indretning af arbejdspladser. Miljørigtig projektering minimerer brugen af materialer, som udgør en unødigt belastning af miljøet ved fremstilling og opførelse.

Byrum og husrum (arkitektur i centrum)

Nordicom har igennem de seneste fem år været stærkt involveret i udviklingen af nye bydele i København. Med de store sammenhængende ejendomsbesiddelser nær havne og strande har Nordicom i samarbejde med forskellige kommuner været med til at skabe plangrundlag for nye, attraktive bydele. Visionen er at skabe langtidsholdbare løsninger gennem fokus på byrum og husrum, hvor mennesker og deres udfoldelsesmuligheder sættes i centrum. Sydhavnen er et godt eksempel på udviklingen af en anderledes bydel, der tilmed er blevet præmieret.

”PreFab-huse” og ”Passiv-huse”

Inden for det tætte, lave byggeri arbejdes der i en miljømæssig sammenhæng på to fronter. ”PreFab-huse” der fremstilles under

kontrollerede forhold med et bedre arbejdsmiljø og et mindre energi- og ressourceforbrug til følge. Produktionsmetoden beskytter bygningskonstruktionen mod fugt i opførelsesperioden og dermed mod forekomsten af skimmelsvamp.

”Passiv-huse” er en forkortelse for huse, som i driftssituationen klarer sig uden energiforsyning fra forsyningsselskaberne og ikke producerer forurening til omgivelserne. Nordicom samarbejder med Teknologisk Institut i Danmark og en række leverandører af materialer og produkter inden for alternativ energi. I fællesskab har parterne igangsat et projekt om præfabrikerede rækkehuse opført som ”Passiv-huse” til konkurrencedygtige priser.

”Grøn Byudvikling”

”Grøn Byudvikling” er et koncept til genskabelse af værdierne i de gamle bymidter gennem nutidig udvikling. I det meste af Europa er de gamle bymidter centrum for handel, forlystelser, beboelse og kontorer – og ofte en turistattraktion i sig selv. De snævre gader i de gamle bymidter, der som regel er fuldt udbyggede, er dog sjældent velegnede til at løse nutidens trafikale udfordringer. Historisk har det derfor været vanskeligt at forene kravet til en enkel og effektiv trafikafvikling med ønsket om en fredelig bymidte, hvor gågader, torve og bilfrie områder kan udvikle sig.

Med ”Grøn Byudvikling” arbejder Nordicom på at påvirke udviklingen i de historiske byer så byrum, der i dag er dedikeret til biler, kan konverteres til attraktive bymiljøer med f.eks. gågader, smukke torve og grønne oaser. Nordicoms arbejde i de gamle bymidter tager udgangspunkt i den decentrale parkeringsstrategi, hvor parkeringen spredes på flere placeringer, så trafikbelastede knudepunkter undgås eller opløses. P-pladserne placeres i undergrunden og på de steder i byerne, hvor behovet er størst. Samtidig nedlægges P-pladser evt. på gennemkørselsveje og torve, mens der opsættes P-informationssystemer på indfaldsvejene.



Nordicoms parkeringsløsning indtænkes i en grøn byudvikling, her med 110 parkeringspladser og minimal visuel belastning



Parkering

2007 blev året, hvor grundlaget for de første parkeringsprojekter blev en realitet. De første udbud af automatiske P-systemer blev afsluttet i Københavns Kommune og Ørestaden. For alle fire P-anlægs vedkommende faldt valget på Westfalia Logistic Solutions, som Nordicom repræsenterer i Skandinavien. Også i Odense lykkedes det at lave en aftale med kommunen om etablering af et underjordisk fuldautomatisk P-anlæg. Anlægget i Grønegade får plads til 225 biler og har i øvrigt Nordicom selv som investor.

Før 2007 baserede Nordicoms parkeringsprojekter sig på samarbejdet med en enkelt leverandør; italienske Trevi. Ambitionen for 2007 var at kunne tilbyde en fuld vifte af P-løsninger, og da det har vist sig, at forskellige P-opgaver oftest løses bedre med forskellige systemer, er systemsiden blevet styrket med yderligere tre leverandører.

De store automatiske parkeringssystemer, Trevi og Westfalia, har vist sig ikke altid at være løsningen, f.eks. når projektet omfatter mindre end 100 parkeringspladser eller skal anlægges i områder med begrænset P-afgift.

Mere prisbillige, semi-automatiske systemer til at dække parkeringsbehov for daglige brugere blev derfor undersøgt, og medio 2007 traf Nordicom aftale med producenten Nussbaum om enerepræsentation i Danmark og Sverige. Nussbaums system har samme arealforbrug pr. bil som de fuldautomatiske anlæg, men her bringer brugerne selv bilerne ind og ud af anlægget.

For at kunne tilbyde parkeringsløsninger til de almindelige kendte problemstillinger ønskede Nordicom at kunne levere mere traditionelle P-huse, og hertil blev producenten Goldbeck vurderet som den bedste mulighed. I oktober 2007 indgik Nordicom aftale

med Goldbeck om repræsentation af Goldbecks modulære komposit P-huse i Skandinavien.

Satsningen ser ind til videre lovende ud. I 2007 blev der indgået aftale om Goldbeck-systemer med levering i 2008 til hhv. Ro's Have i Roskilde og Holstebro Rådhus. Samtidig er der kommet gang i en række nye projektmuligheder for alle anlægstyper. Således arbejdes der i øjeblikket på projektmuligheder i Århus bymidte, Københavns Sydhavn, Hellerup, på Christian Frederiks Plads på søsiden af Østbanebygningen i Oslo, på Youngstorget i Oslo og en række andre steder.

Intensiteten på parkeringsområdet er steget betydeligt i løbet af de seneste seks måneder, og det sker oftere og oftere, at kunderne efter mødet med Nordicom Parking vælger en anden og bedre parkeringsløsning end den, de oprindeligt havde haft i tankerne.

Ultimo 2007 er Nordicom blevet i stand til at tilbyde såvel leverance af som investering i parkeringsprojekter. Med konceptet "Grøn Parkering" arbejdes der på at give byrummet tilbage til byens brugere i de forskellige parkeringsløsninger.

Præfabrikerede huse

Nordicom har i 2006/2007 arbejdet på at udvikle et designkoncept til præfabrikation af rækkehuse baseret på få og enkle grundelementer med et utal af kombinationsmuligheder. Filosofien er f.eks. kendt fra bilproducenter som BMW og Toyota, der med udgangspunkt i ganske få grundmodeller tilføjer komponenter og farver og derved skaber mange tusinde bilvarianter.

Nordicoms PreFab-koncept er funderet på dansk design, som er tilpasset 3-dimensionelle bygningsmoduler, der produceres under kontrollerede forhold i opvarmede haller. Alle indvendige overflader, døre, vinduer m.v. er færdigmonterede i modulerne, der herefter transporteres via lastbil eller skib til byggepladsen og monteres på det i forvejen etablerede fundament. Bygningsmodulerne har en færdiggørelsesgrad på min. 80-90%, når de forlader fabrikken.

Det er ambitionen, at boligerne skal kunne bygges og sælges til en pris, hvor alle kan være med og dermed i princippet hvor som helst i Danmark. PreFab-konceptet gør op med den traditionelle måde

at tilnærme sig kunden på. Udgangspunktet er kundens ønsker og behov kombineret med god, gedigen kvalitet i en arkitektur og indretning, som læner sig op af den almindelige danske boligform. Konceptet skal samtidig sikre kunderne en bolig med et bedre indeklima og færre fejl ved overtagelsen, da hovedparten er produceret i en kontrolleret og ISO-certificeret proces.

Kort sagt; kvalitetsboliger, leveret til tiden og til en fornuftig pris. De første Nordicom PreFab-huse forventes opført i Danmark i løbet af sommeren 2008.



Tankerne om sammenhængen mellem inde- og udeliv har ofte en central betydning i Nordicoms projekter



Projektreferencer



En flot eftermiddag i Hammarshave

Boliger med bred appel midt i Odense

Central beliggenhed, grønne omgivelser og boliger i flere størrelser – Grønløkkeparken har boliger for de unge og ældre, singler, par og familier.

Byggeriet kommer til at rumme 90 ejer- og lejelejligheder fordelt på fem let forskudte boligblokke i 2-4 etager med elevator. Boligerne indrettes med 2-3 værelser og egen altan eller terrasse og bliver opført i en ren og klassisk stil.

”Odense er en by med puls og masser af kulturelle tilbud, så den gode beliggenhed gav mange henvendelser allerede før den første mursten var lagt”, forklarer Claus Peter Rasmussen, projektudvikler i Nordicom.

Trods sin centrale beliggenhed vil Grønløkkeparken blive oplevet som en fredelig og frodig oase. Bebyggelsen er omgivet af grønne arealer med træbeplantning og indesluttet af stillevej og parkering.

”Vi har prioriteret at få arkitektur og økologi til at gå op i en højere enhed, og de grønne parkrum mellem bygningerne er med til at skabe privatsfære og en fornemmelse af at bo i trækrone”, slutter Claus Peter Rasmussen.

Byggeriet, der bliver til i samarbejde mellem Kuben A/S og Nordicom, er i fuld gang og forventes at blive indflytningklart d. 1. oktober 2008.



Af vejen for Vejdirektoratet



”De er meget glade og føler sig allerede hjemme i de nye omgivelser”, fortæller vejcenterchef, Stina Teilmann-Ibsen om medarbejderne, der d. 1. september 2007 – efter et år i kontorpavillonerne – flyttede ind i det nye center.



Med kommunalreformen overgik ca. 2.000 km tidligere amtsvej til statsvej, og den betydelige forøgelse af Vejdirektoratets ansvar udløste behov for seks nye vejcentre. Det ene etablerede Nordicom på Toldbuen i Næstved.

Behovet var akut. Det nye Vejcenter Sjælland havde brug for tag over hovedet og blev inlogeret i 20 midlertidige kontorpavilloner, mens design og opførelse af deres 2.000 m² store etplans kontordomicil stod på. Projektet blev til i tæt samarbejde mellem Nordicom, Vejdirektoratet, Ingeniørfirmaet Lyngkilde A/S og Arkitektfirmaet CASA.

Domicilet er bygget i en let konstruktion af glas, træ og stål og indrettet med 50 arbejdspladser i en blanding af storrums- og enkeltmandskontorer langs facaderne. Projektrum, møderum og velfærdscentre er placeret centralt midt gennem bygningen.



Hotel med historiske vingesus

Nordicom har per 1. juli 2007 overtaget Hotel Prindsen i Roskilde. Den smukke ejendom med den ideelle strøgbeliggighed rummer mange spændende udviklingsmuligheder.

Hotelllets direktør og ejer siden 1983, Martin Bank, fortsætter driften af hotellet og glæder sig til at samarbejde med Nordicom.

Hotel Prindsens historie går tilbage til 1695, hvor Christian d. 5. udstedte en forordning om, at der skulle oprettes åbne værtshuse i de købstæder, posten gennemkørte. Udover 76 værelser og suiter har hotellet conferencefaciliteter og huser desuden Guldaldersalen, som er fredet, restaurant Brasserie og et såkaldt luminarium – et moderne mødelokale med dagslyslignende forhold døgnet rundt.

Hotelllets suiter og saloner er opkaldt efter nogle af dets mere prominente stamgæster gennem årene, herunder Gustav Wied, Holger Drachmann, H.C. Andersen og Lise Nørgaard, som efter sigende havde Hotel Prindsen som forbillede for TV-serien Matadors Hotel Postgården.



”Nordicom har fra første færd set mulighederne i Hotel Prindsen, og jeg glæder mig meget til at samarbejde om de kommende opgaver. Deres kapital og ekspertise kombineret med min erfaring giver mulighed for at tage et spændende ryk frem mod et endnu mere attraktivt hotel og conferencecenter”, siger hoteldirektør Martin Bank, Hotel Prindsen.



Hotel Prindsen
Roskilde

”Der er tale om et enestående bygningsværk med mange muligheder. Hotel Prindsen ligger attraktivt midt i Roskilde og spiller godt sammen med bymidten og byens mange attraktioner. I det nye samarbejde mellem os og Martin Bank får vi sikkerhed for, at vi kan placere Prindsen endnu mere centralt i den fremtidige konkurrence”, forklarer Lars Kristensen, ejendomschef, Nordicom.

Der er påbegyndt en renovering af hotellet ved at sammenlægge nogle af de mindre værelser til store dobbeltværelser og enkelte møderum. Endvidere undersøges muligheden for at udvide hotellet med min. 40 nye værelser.

Hotel Prindsen er det tredje hotel, Nordicom har investeret i inden for det seneste år. De to andre ligger i hhv. Ballerup og Næstved.

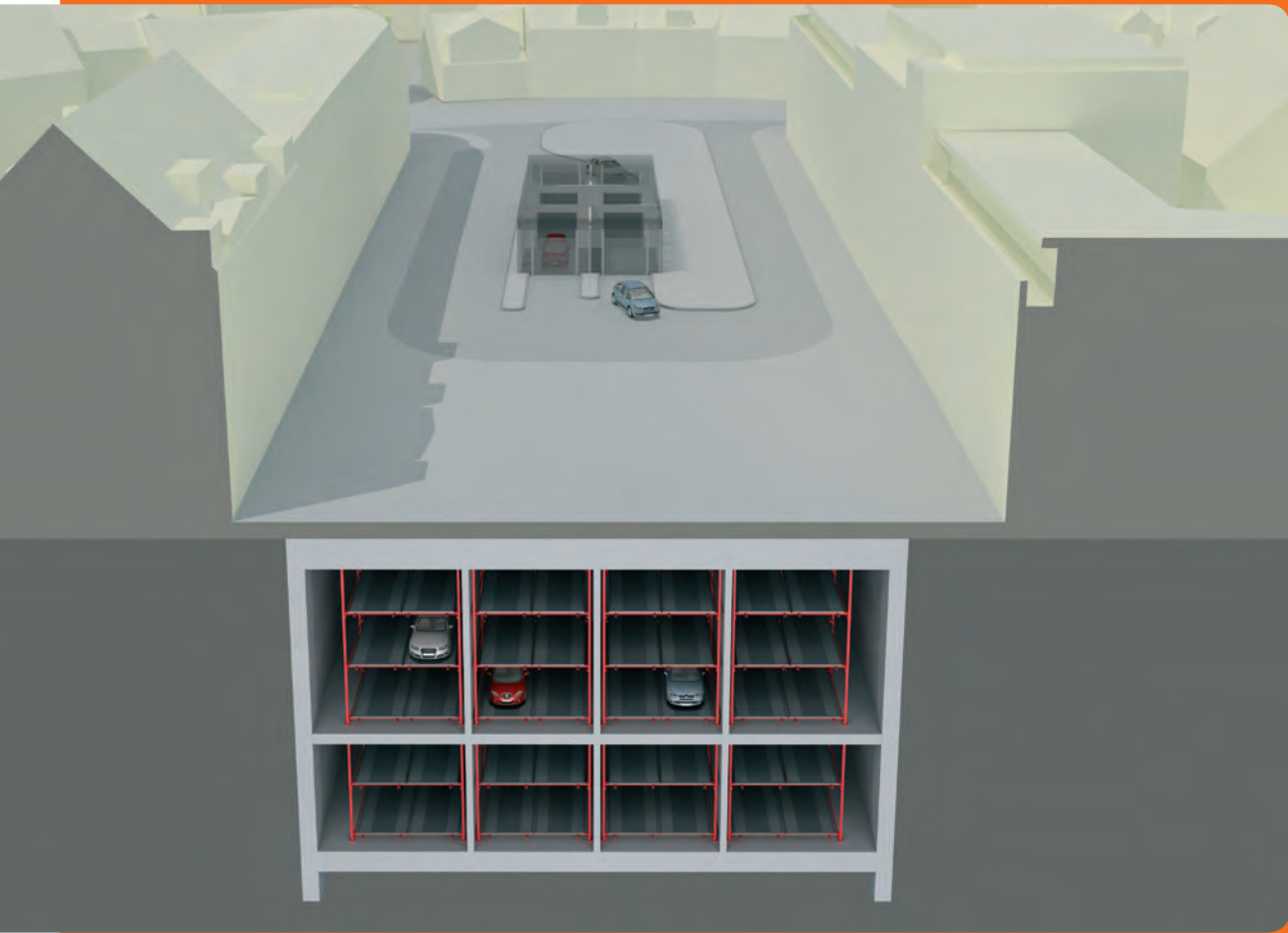
Fra trummerum til frirum i Grønnegade

Snart er det slut med tung trafik og parkerede biler i området omkring Brandts Klædefabrik i Grønnegade. I løbet af de næste par år graver Nordicom parkeringen ned og forvandler derved pladsen til en af byens største.

Pladsen får direkte forbindelse med det nyligt anlagte område foran indgangen til klædefabrikken, hvilket giver et kombineret areal på ca. 5.000 m².

Brandts Klædefabrik er etableret i 1987 og er Danmarks første center for kunst og kultur. De tidligere fabrikkeshaller rummer foruden Kunsthallen Brandts også Museet for Fotokunst og Danmarks Mediemuseum.

De 75 eksisterende parkeringspladser bliver til ca. 220 i et fuldautomatisk, underjordisk parkeringsanlæg. Kun bilelevatorene, der selv henter og bringer bilerne, bliver synlige over jorden og kommer til at fremstå åbne og gennemsigtige i perfekt harmoni med omgivelserne.



”Samarbejdet mellem Odense Kommune, Real Dania og Nordicom Parking binder byen sammen i et smukt, nyt byrum til glæde for borgere og besøgende, der bl.a. får bedre adgang til Brandts og områdets mange andre kulturtilbud”, udtaler Anker Boye, rådmand i By- og Kulturforvaltningen.



Westfalia-systemet kendes fra både Tyskland, Sydkorea og Japan, og Københavns Kommune har også lagt billet ind på et – så det er ikke sikkert, at Odense kommer først.

”Vi glæder os til at vise, hvordan vi kan skabe en mere levende, grøn bymidte i Odense og samtidig flere centralt beliggende p-pladser”, siger udviklingsdirektør Ove Bjørn Petersen, Nordicom Parking.

Byggeriet starter medio 2008 og forventes at stå færdigt ultimo 2009.



Nyt byliv på Amager Strand

På den gamle industrigrund med den attraktive placering overfor Amager Strandpark er det visionen at skabe et unikt og levende bymiljø – også om vinteren.

Landskabsarkitektfirmaet SLA og Nordicom står bag projektet med området omkring Bellevue Strand som forbillede.

”Strandbeliggenheden med den smukke udsigt langs kysten og kig til Sverige ville være det oplagte udgangspunkt for projektet, men vi ville mere. Vi ønskede at skabe en bydel i egen ret med liv og attraktion – også selvom den ikke havde haft den skønne beliggenhed”, forklarer Gunnar Kristensen, administrerende direktør for Nordicom.

Originale, rå industribygninger iblandes moderne nybyg i et dynamisk, varieret landskab af gammelt og nyt, højt og lavt byggeri til erhverv og boliger krydret med stræder og rekreative arealer.



Mellem de gamle industribygninger, der ombygges til kontorer, værksteder, caféer, skole m.m. opføres moderne boliger i en blanding af 2-plans rækkehuse og lejligheder i karré- og højhusbebyggelse på hhv 4-6 og 10-14 etager. Stueetagerne indrettes primært til liberalt erhverv.

En ny metrostation lægger såvel city som lufthavn inden for umiddelbar rækkevidde for den nye bydels beboere.

Lokalplanen for området ventes godkendt medio 2008, og for Nordicoms arealer forventes det at give mulighed for at udvikle omkring 55.000 m² til bolig, kontor og butiksformål.



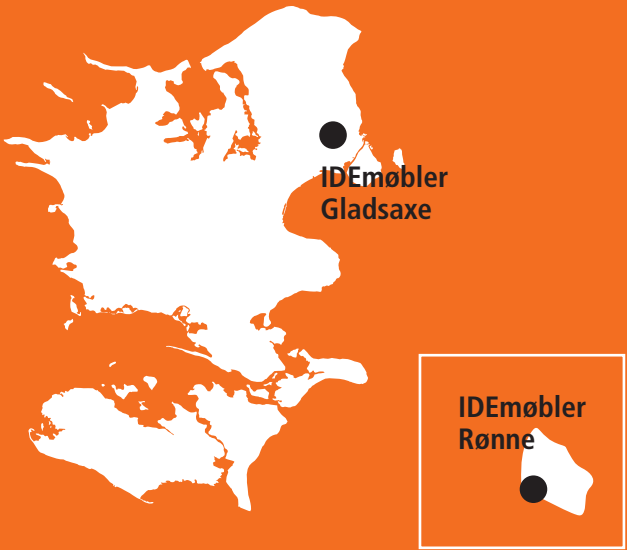
Idé med indretningen

Møbeleskere fik i 2007 hele 10.000 flere m² at boltre sig på, da Nordicom opførte to lækre, nye møbelhuse for IDEmøbler i hhv. Rønne og Gladsaxe.

De rette rammer har positiv indflydelse på købelyst og trivsel – og hos IDEmøbler er forskellen til at få øje på.

”Der er en verden til forskel. Den lyse, luftige indretning giver glade medarbejdere og virker særdeles befordrende på kundernes købelyst”, griner Michael Pedersen, butikschef for IDEmøbler i Gladsaxe, der fornyligt er flyttet fra mindre storslåede butiksforhold i Brønshøj.

De to 5.000 m² store møbelhuse er markante i stilen med rene, stramme linjer og optimal lysudnyttelse. Kunderne træder fra gaden og direkte ind i en kæmpemæssig foyer, hvor det flotte lysindfald fra de store udstillingsvinduer kommer til sin fulde ret i dobbelt lofthøjde, og udstillingsreolerne nærmest svæver over jorden.



”Kantine, køkken og masser af komfort. For medarbejderne var det som at komme i himlen”, fortæller Michael Pedersen, butikschef for IDEmøbler i Gladsaxe om flytningen til butikkens spritnye lokaler.



Rønne IDEmøbler modtog en arkitekturpris fra Bornholms Regionskommune for ”et behersket, klart og enkelt form- og materialevalg samt gennemført stram behandling af omgivelserne”. Butikken, der åbnede 1. februar 2007, er tegnet af Grøning Arkitekter med indretning og konstruktion af SB Tegnesteue.



Boliger med udsigt og sjæl

I oktober/november 2007 kunne beboerne flytte ind i Hammarshave – en smuk, moderne byhusbebyggelse med 55 boliger i 4 etager.

Boligerne i Hammarshave er indrettede i åbne, lyse planløsninger med flere altaner og optimal udnyttelse af hver kvadratmeter. Kvaliteten og den høje herlighedsværdi giver en bred aldersmæssig køberappel. Karrébebyggelsen er omgivet af store, grønne fællesarealer, og de lyse, stilrene facader indgår som en naturlig del af Helsingørs charmerende bybillede.

Bruno Hendriksen og hans kone overtog per 1. november 2007 en af de allersidste lejligheder i Hammarshave og har sat deres Solrød-villa gennem 31 år til salg. "Vi glæder os til at få vores gode venner, der allerede bor i Hammarshave, som naboer – og til et liv uden vedligeholdelse og havearbejde midt i Helsingørs hyggelige atmosfære", fortæller Bruno Hendriksen, der dog gruer lidt for den sorteringsopgave, det er at flytte fra 184 til 80 m².



"Jeg er kommet i Helsingør igennem mange år, elsker skibene og atmosfæren og faldt pladask for Hammarshave. Vi tog direkte ind ind til mægleren og skrev under", fortæller Bruno Hendriksen, køber af en af de sidste lejligheder i Hammarshave.



Hendriksens var ikke i tvivl, da de så Hammarshaves smukke arkitektur og ideelle hjørneplacering midt i byen. "Vi kommer til at opholde os meget på altanerne, der er smart indrettet med matteret glas, så vi kan nyde både udsigt og privatlivets fred", forklarer Bruno Hendriksen, som også fremhæver de lækre udenomsarealer som del af attraktionen.

Arkitektfirmaet Grønning har tegnet Hammarshave, der er 2. fase af et spændende boligprojekt i Helsingørs centrum. 1. fase, Hammarshøj, er det markante, fredede højhus baseret på Jørn Utzons skitser. De 22 lejligheder i otte etager, hvorfra beboerne nyder en helt exceptionel, uhindret udsigt over byens tage, havet og den nordsjællandske kyst, stod færdige i 2006.



Fra post til SKAT på rekordtid

Nordicom erhvervede i 2007 den store postterminal i Dannebrogsgade i Odense, hvor SKAT nu også er flyttet ind på 3. sal i et helt nyt og lækkert kontormiljø på 3.000 m².

Postterminalens markante arkitektur og størrelse har gjort ejendommen til et regulært vartegn for Odense. Som nabo til banegården – mellem den hyggelige bymidte og havnen – nyder lejerne en af byens ubetinget bedste beliggenheder med optimale transportmuligheder for medarbejderne. Post Danmark benytter fortsat ejendommens stue og 1. sal, mens 2. og 3. sal istandsættes til udlejning.



“Vores vigtigste krav til bygherren var lyddæmpning, da telefonsamtaler er det vi primært beskæftiger os med i kundecentret. Indretningen imødekommer vores ønsker fuldt ud”, fortæller Hans Kurt Jensen, afdelingsleder i SKAT Kundecenter Odense – et af SKAT’s i alt fire kundecentre.



Som hovedentreprenør har Lundbæk & Hansen Bygningsforbedring A/S indrettet et topmoderne callcenter med al den nyeste teknologi, storrums- og cellekontorer, mødelokaler, kantine og køkkener til de ca. 90 medarbejdere.

3. sals ombygningen blev udført på rekordtid, og afdelingsleder Hans Kurt Jensen er imponeret over, at det kunne lade sig gøre at flytte ind efter bare 18 uger. “Vi er rigtig godt tilfredse med de nye faciliteter, der er specielt indrettede med fokus på lys- og lydforhold”, fortæller han.

SKAT Kundecenter Odense flyttede ind i den ombyggede postsortering d. 5. december 2007.



En oase midt i storbyen

Nordicom er i fuld gang med byggeriet på Lindholm – selskabets anden bolig i Københavns nye kanalby. Fyrholm var den første og har efterhånden været beboet i halvandet år.

Med havneudviklingen i Amsterdam som forbillede står forskellige arkitektfirmaer bag de 25 huse på Lindholm, der får en smørhulsplacering blandt de i alt otte boligøer, som udgør kanalbyen. Med en uovertruffen beliggenhed ud til vandet og kun få minutter fra S-tog, motorvejen, Rådhuspladsen og et af landets bedste indkøbscentre bliver den nye kanalby en attraktion i sig selv.

”Vi slog et smut omkring prøveboligen af ren nysgerrighed, og det kom faktisk som lidt af et chok, at vi begge var helt solgt. Det var bare med at slå til, så det gjorde vi – og vi har ikke fortrudt et sekund”, fortæller Sten Ehlers, der med sin kone Mette, hurtigt sikrede sig en af de eftertragtede lejligheder i Milano-bygningen på Lindholm.



”Vi var på jagt efter en stuelejlighed med direkte udgang i nærheden af vandet, og vi regnede bestemt med at skulle flytte fra byen for at finde det, da vi faldt over drømmelejligheden”, fortæller Sten Ehlers, der sammen med sin kone Mette, har købt en 3-værelseslejlighed i Milano-bygningen på Lindholm.



Kanalbyen forvandler sig dag for dag i takt med, at holmene bliver færdige. Kanaludgravningen, der udføres etapevis mellem holmene, er igangsat og forventes tilendebragt inden sommeren 2009. Til den tid vil beboerne kunne sejle rundt mellem holmene i små både og kajaker og evt. tage en afstikker forbi Nyhavn.

Knapt færdigbygget og beboerne kan allerede glæde sig over miljø i kanalbyen. Valby Bådeklub og de omkringliggende bådehuse giver en maritim atmosfære og skaber et spændende samspil mellem nyt og gammelt.



Foreningen til Hovedstadens
Forskønnelse hædrede i 2007
Sluseholmen med et diplom
for "dygtig byplanlægning og
spændende boligkarreer".
Tildelingen begrundes bl.a.
med, at den nye bydel opleves
levende og varieret med gode
friarealer trods det gennem-
gående modul-byggesystem
og stor tæthed.

"Jeg har allerede meldt mig ind i bådeklubben og overvejer faktisk
at købe min egen ponton. Vand til alle sider, spændende facader og
masser af lys, luft og atmosfære. Vi kommer til at bo midt i det hele
og kan næsten ikke vente med at flytte ind", siger en begejstret
Sten Ehlers, der holder øje med byggeriets udvikling fra sin lejebolig
på Islands Brygge.

Beboerne på Lindholm forventes at kunne påbegynde indflytningen
fra marts 2008.



Selskabs- og aktionærforhold

Selskab

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

Telefon: + 45 33 33 93 03
Telefax: + 45 33 33 83 03
Internet: www.nordicom.dk
E-mail: nordicom@nordicom.dk

Bestyrelse

Advokat Torben Schön, formand, født 1961, tiltrådt i 2003
Direktør Peter Højland, næstformand, født 1950, tiltrådt i 2000
Direktør Aksel Andreasen, født 1942, tiltrådt i 1994
Direktør Michael Vad Petersen, født 1958, tiltrådt i 2007
Direktør Per Mellander, født 1942, tiltrådt i 2007

Direktion

Direktør Gunnar Chr. Kristensen, født 1961

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Birkørød Kongevej 25C
3460 Birkørød

Generalforsamling

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Selskabets bestyrelse lægger vægt på, at aktionærerne får en detaljeret orientering og et fyldestgørende grundlag for de beslutninger, der træffes på generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i Århus eller Københavns kommune inden udgangen af maj måned.

Indkaldelse til generalforsamling offentliggøres og udsendes til de navnenoterede aktionærer mindst otte dage forud for afholdelsen. Alle aktionærer har ret til at deltage i og stemme eller afgive fuldmagt ved generalforsamlingen, jf. vedtægternes §9.

Bestyrelsen skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis det ønskes af aktionærer, som besidder 10% eller mere af aktiekapitalen.

Der afholdes ordinær generalforsamling den 17. april 2008 kl. 10 hos Dansk Design Center, H.C. Andersens Boulevard 27, 1553 København V.

Regler for ændring af vedtægter

Nordicom A/S' vedtægter kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. Beslutning om ændring af vedtægter er kun gyldig, såfremt mindst 2/3 af aktiekapitalen er repræsenteret på generalforsamlingen, og forslaget vedtages med mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital. Hvis 2/3 stemmer for et forslag på en generalforsamling, der ikke er repræsenteret af 2/3 af den stemmeberettigede aktiekapital, skal bestyrelsen indkalde til en ny generalforsamling inden 14 dage. Stemmer 2/3 for forslaget på den nye generalforsamling, vedtages det uden hensyn til den repræsenterede aktiekapitals størrelse.

Beslutning om vedtægtsændringer vedr. aktionærernes ret til udbytte, aktiernes omsættelighed, aktieindløsning, udøvelse af stemmeret samt ulige spaltning kræver i visse tilfælde tiltrædelse af mindst 90% af såvel de afgivne stemmer som den på generalforsamlingen repræsenterede kapital.

Bestyrelsens arbejde, sammensætning og regler for udpegning, udskiftning m.v.

Generalforsamlingen vælger bestyrelsen. Bestyrelsen består iht. selskabets vedtægter af 3-5 medlemmer, som vælges for ét år ad gangen. Siden selskabets ordinære generalforsamling i 2007 har bestyrelsen bestået af fem medlemmer, som ikke deltager i den daglige drift af koncernen. Bestyrelsen finder antallet af medlemmer hensigtsmæssigt.

Alle bestyrelsesmedlemmerne har erhvervsmæssig baggrund – formandens er juridisk. Sammensætningen i bestyrelsen sikrer hensigtsmæssighed i både bredde og erfaringsgrundlag. Bestyrelsen vurderer løbende, om der er anledning til at ajourføre eller styrke medlemmernes kompetence ift. opgaverne. Bestyrelsesmedlemmerne er præsenteret på selskabets hjemmeside: www.nordicom.dk.

Bestyrelsesformanden er partner i et advokatfirma, der udfører rådgivningsopgaver for Nordicom-koncernen og anses derfor ikke for uafhængig af Nordicom A/S. De øvrige fire bestyrelsesmedlemmer anses alle for at være uafhængige af selskabet.

Bestyrelsen i Nordicom A/S afholder mindst fem årlige ordinære møder, heraf mindst ét i kvartalet. Mindst én gang om året afholder bestyrelsen strategimøder mhp. at drøfte og fastlægge bestyrelsens væsentligste opgaver og ansvar i relation til ledelsen af selskabet. Mødedatoer fastlægges under hensyntagen til bestyrelsens behandling af investeringssager, budget, årsrapport samt kvartals- og halvårsmeddelelser.

Bestyrelsen evaluerer sig selv én gang årligt. Selvevalueringsprocessen forestås af bestyrelsesformanden, og resultatet af evalueringen drøftes i den samlede bestyrelse. Bestyrelsen vurderer løbende koncernens kapital- og aktiestruktur og finder den nuværende struktur for passende for koncernens aktiviteter.

Medlemmer af bestyrelsen skal fratræde ved den første ordinære generalforsamling efter det kalenderår, hvori de er fyldt 70 år.



Regler for udpegning af direktionen

Bestyrelsen ansætter en direktion til at forestå koncernens daglige forretningsvirksomhed. Bestyrelsen fastsætter vilkårene for direktionens kompetence- og virksomhedsområder.

Vederlag til ledelsen

For at tiltrække og fastholde koncernens ledelsesmæssige kompetencer er direktionens og bestyrelsens aflønning fastlagt under hensyntagen til arbejdsopgaver, værdiskabelse og vilkår i sammenlignelige virksomheder. I aflønningen indgår incitamentsprogrammer, som skal medvirke til at sikre interessesammenfald mellem selskabets ledelse og aktionærerne. I den forbindelse har Nordicom A/S tidligere etableret et aktieoptionsprogram for såvel direktionen som bestyrelsen. Der er ikke etableret nye incitamentsprogrammer i 2007.

Iht. optionsprogrammet har direktør Gunnar Chr. Kristensen 80.000 stk. uodnyttede aktieoptioner. På tidspunktet for tildelingerne repræsenterede aktieoptionerne en markedsværdi på 4,0 mio. kr. Optionerne er tildelt med løbende optjening, hvilket medfører at de først kan udnyttes, når de er optjent. Opsiger Gunnar Chr. Kristensen sin stilling, bortfalder retten til endnu ikke optjente aktieoptioner.

DIREKTIONENS UUDNYTTEDE AKTIEOPTIONER PR. 31.12.2007

MARKEDSVÆRDI PÅ UDNYTTELSESTIDSPUNKT (1.000 DKK)					
Antal stk.	Optjenes pr.	Exercise-kurs	600	800	1.000
20.000	01.04.2007	698	-	2.040	6.040
20.000	01.04.2008	198	8.040	12.040	16.040
20.000	01.04.2008	1.304	-	-	-
20.000	01.04.2009	1.480	-	-	-
80.000			8.040	14.080	22.080

Ved udnyttelse af aktieoptionerne vil Nordicom A/S, i det omfang det er muligt, overføre aktier fra selskabets egen beholdning til Gunnar Chr. Kristensen, der som modydelse skal erlægge en konstant betaling svarende til exercise-kursen pr. aktie. Såfremt Nordicom A/S´ egen beholdning af aktier ikke er tilstrækkelig, vil det være nødvendigt at købe de resterende aktier på aktiemarkedet. I 2007 udnyttede Gunnar Chr. Kristensen 40.000 stk. aktieoptioner fra Nordicom A/S mod en betaling på ca. 7,2 mio. kr. Aktiernes værdi på daværende tidspunkt udgjorde ca. 28,3 mio. kr.

Aktieoptionernes endelige værdi for Gunnar Chr. Kristensen afhænger af aktiekursen på tidspunktet, hvor aktieoptionerne kan udnyttes. Under forskellige forudsætninger om aktiekursen på udnyttelsestidspunktet kan Gunnar Chr. Kristensens resterende beholdning af aktieoptioner specificeres som flg.:

Bestyrelsen har oprindeligt fået tildelt i alt 42.000 aktieoptioner, hvoraf 18.000 er tildelt bestyrelsesformanden, 12.000 næstformanden og 6.000 hver af de resterende to bestyrelsesmedlemmer. På tidspunktet for tildelingerne af optionerne repræsenterede optionerne en markedsværdi på 2,9 mio. kr. Optionerne optjenes med 1/3 pr. 01.04.2007, 1/3 pr. 01.04.2008 og 1/3 pr. 01.04.2009.

På selskabets ordinære generalforsamling i 2007 indtrådte to nye medlemmer af bestyrelsen, mens et medlem udtrådte. I den forbindelse fik de nye bestyrelsesmedlemmer tildelt 4.000 aktieoptioner

hver i den eksisterende aktieoptionsordning på samme betingelser som de øvrige medlemmer. Optioner, som ikke var endelig optjent, bortfaldt for det fratrådte bestyrelsesmedlem, svarende til 4.000 ud af de 6.000 tidligere tildelte optioner.

Aktieoptionernes endelige værdi for bestyrelsen afhænger af aktiekursen på tidspunktet, hvor aktieoptionerne kan udnyttes. Under forskellige forudsætninger om aktiekursen på udnyttelsestidspunktet kan bestyrelsens beholdning af aktieoptioner specificeres som flg.:

BESTYRELSENS UUDNYTTEDE AKTIEOPTIONER PR. 31.12.2007

MARKEDSVÆRDI PÅ UDNYTTELSESTIDSPUNKT (1.000 DKK)					
Antal stk.	Optjenes pr.	Exercise-kurs	600	800	1.000
14.000	01.04.2007	698	-	1.428	4.228
16.000	01.04.2008	1.304	-	-	-
16.000	01.04.2009	1.480	-	-	-
46.000			-	1.428	4.228

Ledelsens vederlag og optionsprogrammet er yderligere beskrevet i Note 5 og 6 til årsrapporten. Af det samlede vederlag til bestyrelsen inkl. omkostninger til aktieoptioner vedrører 3/8 bestyrelsesformanden, 2/8 næstformanden og 1/8 hvert af de resterende tre bestyrelsesmedlemmer.

Såfremt direktionen opsiges, herunder opsiges i forbindelse med fusion eller lign., eller selv opsiges sin stilling som følge af fusion eller lign., er Nordicom A/S forpligtet til at betale en særlig kompensation i størrelsesordenen 1-2 mio. kr.

Sædvanlige præstationsafhængige bonusordninger er etableret for en række ledende medarbejdere.

Væsentlige aftaler, der ændres, hvis kontrollen med selskabet ændres

Koncernen har ingen væsentlige aftaler, der ændres, hvis kontrollen med selskabet ændres.



Aftenudsigten fra Nordicoms kommende projekt på Enghave Brygge

Anbefalinger for god selskabsledelse

I 2005 udsendte Den Nordiske Børs reviderede anbefalinger for god selskabsledelse, som er en del af reglerne for notering på Den Nordiske Børs. Reglerne er senest revideret den 6. februar 2008 og omhandler bl.a. aktionærernes rolle og samspil med selskabets ledelse, interessenternes rolle og betydning for selskabet, åbenhed og gennemsigtighed, bestyrelsens opgaver og ansvar, bestyrelsens sammensætning, bestyrelsens og direktionens vederlag, risikostyring samt revision.

Som børsnoteret selskab skal Nordicom A/S enten følge disse anbefalinger eller forklare, hvorfor anbefalingerne ikke følges helt eller delvist. Nordicom A/S følger generelt OMX Den Nordiske Børs Københavns anbefalinger, bortset fra på flg. punkter:

- Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer, der samtidig indgår i en direktion i et aktivt selskab, ikke beklæder mere end tre menige bestyrelsesposter eller én formandspost og én menig bestyrelsespost i selskaber, der ikke er en del af Nordicom-koncernen. Nordicom har fraveget anbefalingerne på dette punkt, da bestyrelsen vægter hensynet til sammensætningen af forretningsmæssig kompetence og branchekendskab højere end antallet af det enkelte medlems øvrige bestyrelsesposter. Bestyrelsesmedlemmernes øvrige ledelseshverv fremgår af årsrapportens Note 35.
- Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer ikke aflønnes med aktieoptionsprogrammer. I Nordicom A/S aflønnes bestyrelsen med aktieoptioner, idet det er bestyrelsens vurdering, at denne aflønningsform giver bestyrelsens medlemmer det bedste incitament ved varetagelsen af selskabets og aktionærernes interesser.

AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Den Nordiske Børs
Aktiekapital	312.785.800 kr.
Nominel stykstørrelse	100 kr.
Antal aktier	3.127.858 stk.
Aktieklasser	En
Antal stemmer pr. aktie	En
Ihændehavepapir	Ja
Stemmeretsbegrænsning	Nej
Begrænsninger i omsættelighed	Nej
Fondskode	DK0010158500

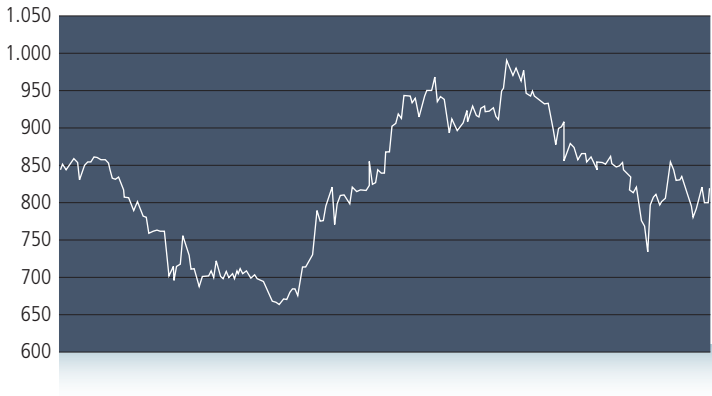
Antallet af navnenoterede aktionærer udgjorde 994 stk. pr. 31.12.2007 mod 1.271 stk. pr. 31.12.2006. De navnenoterede aktionærer udgør 67,8% af aktiekapitalen.

Selskabets bestyrelse har bemyndigelse til at forhøje selskabets aktiekapital indtil den 15. april 2012 ad en eller flere gange og med eller uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer til markedskurs – dog maksimalt med et nominelt beløb på 31.278.500 kr.

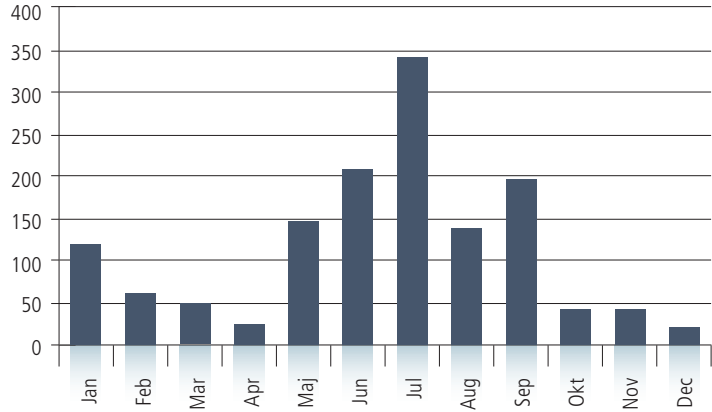
Alle Nordicom A/S’ aktier er noteret på Den Nordiske Børs og indgår i Mid Cap-segmentet. Aktiekursen sluttede den 31. december 2007 på kurs 820, hvilket er en nedgang med 23 point (-3%) ift. aktiekursen pr. 31.12.2006. Markedsværdien af Nordicom A/S udgør pr. 31.12.2007 2.565 mio. kr. (2006: 2.637 mio. kr.). Der er i regnskabsåret omsat 1,40 mia. kr. af Nordicom A/S’ aktier på Den Nordiske Børs.

KURSUDVIKLING I DKK

02.01.2007



AKTIEOMSÆTNING I DKK mio.



Bestyrelsen og direktionens besiddelse af aktier og aktieoptioner i Nordicom A/S udgør pr. 31.12.2007 flg.:

I Antal stk. ¹⁾		Aktier		Aktieoptioner		
Antal stk.	31.12.2006	Bevægelse i året	31.12.2007	31.12.2006	Bevægelse i året	31.12.2007
Bestyrelse:						
Torben Schøn	0	0	0	18.000	0	18.000
Peter Højland	15.304	-2.000	13.304	12.000	0	12.000
Aksel Andreasen	5.580	0	5.580	6.000	0	6.000
Michael Vad Petersen	0	0	0	0	4.000	4.000
Per Mellander	0	0	0	0	4.000	4.000
Direktion:						
Gunnar Chr. Kristensen	278.700	73.000	351.700	120.000	-40.000	80.000

1) Inklusiv nærtstående parter

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der for regnskabs-året 2007 udbetales et udbytte på 14 kr. pr. aktie, der svarer til 43,8 mio. kr.

Investor Relations

Det er Nordicoms politik at informere hurtigt og korrekt om relevante forhold. Information målrettes specielt Den Nordiske Børs, aktionærer, potentielle investorer, aktieanalytikere og børsrådgivere.

Direktionen informerer aktionærer og investorer efter retningslinjer aftalt med bestyrelsen, og det er målet til hver en tid at opfylde de af Den Nordiske Børs formulerede oplysningsforpligtelser. Nordicom ønsker at øge kendskabet til koncernen og dens aktiviteter – og dermed samtidigt tilgodese markedets informationsbehov ved investeringsbeslutninger omkring Nordicom.

Det indgår i Nordicoms informationspolitik at:

- udsende kvartals- og halvårsmeddelelse
- udsende årsrapport
- give hurtige besvarelser på henvendelser til selskabet
- deltage i seminarer og investormøder

FONDSBØRSMEDDELELSER I 2007 OG 2008

Dato	Titel
10.01.2007	Nordicom, finanskalender 2008
09.03.2007	Nordicom, årsregnskabsmeddelelse 2006
02.04.2007	Nordicom, indkaldelse ordinær generalforsamling
12.04.2007	Nordicom, insiders handler
13.04.2007	Nordicom, insiders handler
16.04.2007	Nordicom, referat ordinær generalforsamling
23.04.2007	Nordicom, indkaldelse ekstraordinær generalforsamling
16.05.2007	Nordicom, kvartalsrapport 1. kvartal 2007
21.05.2007	Nordicom, referat ekstraordinær generalforsamling
22.05.2007	Nordicom, tilrettede vedtægter
25.05.2007	Nordicom, aktionæroverenskomst
01.06.2007	Nordicom, aktiekapital og stemmer
15.08.2007	Nordicom, halvårsrapport 2006
11.09.2007	Nordicom, insiders handler
16.11.2007	Nordicom, kvartalsrapport 3. kvartal 2007
28.11.2007	Nordicom, køb af egne aktier
04.12.2007	Nordicom, insiders handler
05.12.2007	Nordicom, køb af egne aktier
03.01.2008	Nordicom, køb af egne aktier
24.01.2008	Nordicom, finanskalender

FINANSKALENDER

Dato	Titel
07.03.2008	Årsregnskabsmeddelelse 2008
17.04.2008	Generalforsamling
22.05.2008	1. kvartalsmeddelelse 2008
21.08.2008	Halvårsmeddelelse 2008
18.11.2008	3. kvartalsmeddelelse 2008
06.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2008
22.04.2009	Generalforsamling

Yderligere information

På Nordicoms hjemmeside www.nordicom.dk findes yderligere informationer om selskabs- og aktionærforhold samt koncernens aktiviteter. Forespørgsler vedr. selskabets relationer til investorer og aktiemarkedet kan stiles til:

Adm. direktør Gunnar Chr. Kristensen
Tlf. +45 33 33 93 03
Fax +45 33 33 83 03
E-mail: gk@nordicom.dk



Årsregnskab for 2007

Koncernens hoved- og nøgletal

HOVEDTAL

Resultatopgørelse (DKK 1.000)	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, netto	70.919	146.410	278.133	29.543	32.144
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	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 og joint ventures	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

Balance (DKK 1.000)	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

Pengestrømsopgørelse (DKK 1.000)	2007	2006	2005 1)	2004	2003 1)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	303.217	354.558	-67.377	-539.508	73.521
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-975.833	-772.435	-529.874	441.117	-191.608
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	566.786	923.510	450.005	260.951	115.351
Pengestrømme i alt	-105.830	505.633	-147.246	162.560	-2.736

Koncernens hoved- og nøgletal

NØGLETAL

DKK 1.000	2007	2006	2005 1)	2004	2003 1)
Selskabskapital	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 (DKK)	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 i Note 1.

Nøgletal beregnes iht. definitionerne i "Anbefalinger & Nøgletal 2005" - udarbejdet af Den Danske Finansanalytikerforening.



Koncernens hoved- og nøgletal

De beregnede nøgletal er beregnet ud fra flg. formler:

Forrentning af egenkapital før skat	Resultat før skat * 100
	Gennemsnitlig egenkapital
Forrentning af egenkapital efter skat	Resultat efter skat * 100
	Gennemsnitlig egenkapital
Indre værdi pr. aktie, ultimo	Egenkapital, ultimo
	Antal aktier, ultimo
Resultat pr. aktie før skat	Resultat før skat * 100
	Gennemsnitligt antal aktier
Resultat pr. aktie efter skat	Resultat efter skat * 100
	Gennemsnitligt antal aktier
Direkte afkast (udbytterate)	Udbytte pr. aktie * 100
	Börskurs
Kurs/indre værdi, ultimo	Börskurs
	Indre værdi pr. aktie
Udbytteprocent	Foreslået udbytte
	Årets resultat
Price Earning	Börskurs
	Resultat pr. aktie
Cashflow pr. aktie	Cashflow fra driftsaktivitet
	Udvandet gennemsnitlig antal aktier
Soliditet (%)	Egenkapital, ultimo * 100
	Passiver, ultimo

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 for Nordicom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for börsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig, og det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, forpligtelser, egenkapital og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengeströmmе for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007. Endvidere er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende gennemgang af udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Köbenhavn den 7. marts 2008

DIREKTION

Gunnar Chr. Kristensen

BESTYRELSE

Torben Schön, formand

Peter Højland, næstformand

Aksel Bjödstrup Andreasen

Michael Vad Petersen

Per Mellander

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Nordicom A/S

Vi har revideret årsrapporten for Nordicom A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som moderselskabet. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske og internationale revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformation skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

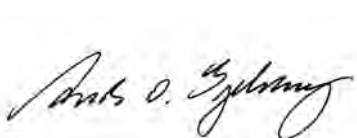
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

København den 7. marts 2008

DELOITTE

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

		KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
Note	DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
	Nettoomsætning	755.051	919.439	15.534	14.737
	Driftsomkostninger	-536.287	-620.885	-3.748	-3.223
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	80.798	241.383	0	0
	Regulering til dagsværdi, netto	70.919	146.410	-5.138	14.604
	Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	99.499	33.809	-18	-56
4	Bruttoresultat	469.980	720.156	6.630	26.062
5,6	Personaleomkostninger	-34.850	-29.971	-8.802	-8.653
7	Andre eksterne omkostninger	-19.019	-27.831	-17.778	-22.296
8	Andre driftsindtægter	-	-	21.628	29.175
19	Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	1.430	4.768	-	-
9	Afskrivninger	-4.416	-3.179	-2.763	-1.340
	Resultat af primær drift	413.125	663.943	-1.085	22.948
18	Tilbageført nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder	-	-	6.181	0
	Udbytte fra dattervirksomheder	-	-	40.000	150.000
10	Finansielle indtægter	13.918	8.514	17.160	17.049
11	Finansielle omkostninger	-134.926	-88.623	-29.965	-31.605
	Resultat før skat	292.117	583.834	32.291	158.392
12	Skat af årets resultat	-34.940	-162.438	4.901	1.133
	Årets resultat	257.177	421.396	37.192	159.525
	Fordeling af årets resultat				
	Moderselskabets aktionærer	256.879	421.414		
	Minoritetsinteresser	298	-18		
		257.177	421.396		
13	Resultat pr. aktie	83,19	137,50		
13	Udvandet resultat pr. aktie	82,41	135,09		
	Forslag til resultatdisponering				
	Overført til næste år			-4.482	108.697
	Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning			-2.116	10.166
	Foreslået udbytte			43.790	40.662
				37.192	159.525

Balance pr. 31. december

		KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
NOTE	DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
	AKTIVER				
	Langfristede aktiver				
	Immaterielle aktiver				
14	Rettigheder	59	1.510	0	0
		59	1.510	0	0
	Materielle aktiver				
15	Domicilejendomme	62.372	43.007	0	0
16	Færdige investeringsejendomme	3.018.891	2.088.911	260.660	262.503
16	Investeringsejendomme under udvikling	1.686.377	1.651.519	0	0
17	Inventar og driftsmidler	8.730	6.005	8.499	4.600
		4.776.370	3.789.442	269.159	267.103
	Finansielle aktiver				
18	Kapitalandele i dattervirksomheder	-	-	519.729	513.423
19	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	3.284	14.113	-	-
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder og joint ventures	24.500	16.008	33	0
		27.784	30.121	519.762	513.423
	Langfristede aktiver i alt	4.804.213	3.821.073	788.921	780.526
	Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	363.194	286.244	0	0
	Handelsejendomme	0	10.966	0	0
20	Tilgodehavender	37.291	95.387	885	1.540
	Selskabsskat	5.571	0	5.766	0
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	231.007	348.450
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder og joint ventures	27.306	2.278	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.462	27.537	479	478
		75.630	125.202	238.137	350.468
21	Pante- og gældsbreve	74.460	91.142	1.238	1.747
22	Likvide beholdninger	480.229	586.084	8.179	6.538
	Kortfristede aktiver i alt	993.513	1.099.638	247.554	358.753
	Aktiver i alt	5.797.726	4.920.711	1.036.475	1.139.279

Balance pr. 31. december

		KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
Note	DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
	PASSIVER				
	Egenkapital				
	Aktiekapital	312.786	312.786	312.786	312.786
	Reserve for valutakursregulering	-1.402	-14	0	0
	Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning	753.314	625.891	38.678	40.794
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	526	11.355	0	0
	Overført resultat	276.763	191.791	128.075	144.082
	Foreslået udbytte	43.790	40.662	43.790	40.662
	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	1.385.777	1.182.471	523.329	538.324
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	463	-17	-	-
23,24	Egenkapital i alt	1.386.240	1.182.454	523.329	538.324
	Gældsforpligtelser				
	Langfristede gældsforpligtelser				
25	Prioritetsgæld og langfristet bankgæld	2.370.703	1.422.639	181.268	102.401
26	Udskudt skat	402.035	348.940	19.872	20.780
	Deposita	31.773	23.782	1.097	954
		2.804.511	1.795.361	202.237	124.135
	Kortfristede gældsforpligtelser				
25	Prioritetsgæld og langfristet bankgæld, kortfristet del	95.654	35.724	19.704	2.097
25	Øvrige kreditinstitutter	1.308.431	1.696.760	99.169	265.088
	Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	27.253	40.300	0	0
	Skyldige købesummer m.v., ejendomme	42.736	39.001	0	8
	Leverandørgæld	64.869	75.180	6.291	5.154
	Gæld til dattervirksomheder	-	-	178.274	190.808
	Selskabsskat	0	6.682	0	6.519
	Deposita	21.874	21.612	2.976	2.442
	Anden gæld	46.158	27.637	4.495	4.704
		1.606.975	1.942.896	310.909	476.820
	Gældsforpligtelser i alt	4.411.486	3.738.257	513.146	600.955
	Passiver i alt	5.797.726	4.920.711	1.036.475	1.139.279
1-3	Noter uden henvisning				
27-34	Noter uden henvisning				

Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Årets resultat	257.177	421.396	37.192	159.525
Valutakursregulering vedr. udenlandske virksomheder	-1.388	-14	0	0
Årets totalindkomst	255.789	421.382	37.192	159.525
Rettelse af fejl vedr. tidligere år	0	-110.313	0	0
Indregnede indtægter og omkostninger i alt	255.789	311.069	37.192	159.525
Fordeling af årets totalindkomst				
Moderselskabets aktionærer	255.491	421.400		
Minoritetsinteresser	298	-18		
	255.789	421.382		



De differentierede facader i Fyrholmen behøver ikke sollys for at stråle, men det hjælper

Egenkapitalopgørelse

KONCERN 2007

DKK 1.000	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 associeret 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

Reserve for opskrivning efter indre værdis metode

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

Egenkapitalopgørelse

KONCERN 2006

DKK 1.000	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 vedr. 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

Reserve for valutakursregulering

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

Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning

Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning vedrører forskellen mellem kostpris og dagsværdi for koncernens investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat.



Der indgår en lang række af processer i arbejdet med værdiskabelse

Egenkapitalopgørelse

MODERVIRKSOMHED 2007

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for investeringsejendommens nettoopskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2007	312.786	40.794	144.082	40.662	538.324
Egenkapitalbevægelser i 2007					
Årets totalindkomst		-2.116	-4.482	43.790	37.192
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse			2.051		2.051
Skatteeffekt af aktiebaseret vederlæggelse			-2.275		-2.275
Udloddet udbytte				-40.662	-40.662
Udbytte af egne aktier			361		361
Salg af egne aktier			7.758		7.758
Køb af egne aktier			-19.420		-19.420
Egenkapitalbevægelser i 2007 i alt	0	-2.116	-16.007	3.128	-14.995
Egenkapital pr. 31. december 2007	312.786	38.678	128.075	43.790	523.329

Udbytte

Det i 2006 udloddede udbytte på 37.534 tusinde DKK svarer til 12 DKK pr. aktie. Det i 2007 udloddede udbytte på 40.662 tusinde DKK svarer til 13 DKK pr. aktie. For regnskabsåret 2007 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på 43.790 tusinde DKK svarende til 14 DKK pr. aktie.

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

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

Egenkapitalopgørelse

MODERVIRKSOMHED 2006

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for investeringsejendommens nettoopskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2006	312.786	30.628	25.907	37.534	406.855
Egenkapitalbevægelser i 2006					
Årets totalindkomst		10.166	108.697	40.662	159.525
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse			3.477		3.477
Skatteeffekt af aktiebaseret vederlæggelse			9.723		9.723
Udloddet udbytte				-37.534	-37.534
Udbytte af egne aktier			744		744
Køb af egne aktier			-4.466		-4.466
Egenkapitalbevægelser i 2006 i alt	0	10.166	118.175	3.128	131.469
Egenkapital pr. 31. december 2006	312.786	40.794	144.082	40.662	538.324

Pengestrømsopgørelse

		KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
NOTE	DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
	Resultat af primær drift (EBIT)	413.125	663.943	-1.085	22.948
29	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-247.544	-421.654	9.953	-9.787
30	Ændring i driftskapital	311.431	241.401	107.327	-31.015
	Pengestrømme vedr. primær drift	477.012	483.690	116.195	-17.854
	Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	-	-	40.000	150.000
	Modtagne finansielle indtægter	12.808	8.514	17.160	17.049
	Betalte finansielle omkostninger	-190.231	-125.423	-29.656	-31.605
	Betalt / modtaget selskabsskat	3.628	-12.223	-10.566	4.153
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	303.217	354.558	133.133	121.743
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af investerings- og domicilejendomme	-1.173.998	-937.790	-3.245	-1.320
31	Salg af investerings- og domicilejendomme	191.600	167.641	0	245
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-5.842	-2.701	-6.761	-1.832
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	148	415	99	415
	Kapitalindskud i dattervirksomheder	-	-	-125	-501
	Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	12.259	0	-	-
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-975.833	-772.435	-10.032	-2.993
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	1.126.511	1.429.495	0	35.052
	Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-507.944	-464.729	-69.497	-140.346
	Udlodning af udbytte	-40.662	-37.534	-40.662	-37.534
	Udbytte af egne aktier	361	744	361	744
	Indskud fra minoritetsinteresser	182	0	0	0
	Køb af egne aktier	-19.420	-4.466	-19.420	-4.466
	Salg af egne aktier	7.758	0	7.758	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	566.786	923.510	-121.460	-146.550
	Årets pengestrøm i alt	-105.830	505.633	1.641	-27.800
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	586.084	80.451	6.538	34.338
	Kursregulering af likvide beholdninger	-25	0	0	0
22	Likvide beholdninger pr. 31. december	480.229	586.084	8.179	6.538

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

Noteoversigt

NOTE 1	Anvendt regnskabspraksis	side 100
NOTE 2	Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	side 106
NOTE 3	Segmentoplysninger for koncernen	side 108
NOTE 4	Bruttoresultat	side 110
NOTE 5	Personaleomkostninger	side 111
NOTE 6	Aktiebaseret vederlæggelse	side 112
NOTE 7	Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	side 114
NOTE 8	Andre driftsindtægter	side 114
NOTE 9	Afskrivninger	side 114
NOTE 10	Finansielle indtægter	side 114
NOTE 11	Finansielle omkostninger	side 115
NOTE 12	Skat af årets resultat	side 115
NOTE 13	Resultat pr. aktie	side 116
NOTE 14	Rettigheder	side 116
NOTE 15	Domicilejendomme	side 117
NOTE 16	Investeringsejendomme	side 117
NOTE 17	Inventar og driftsmidler	side 119
NOTE 18	Kapitalandele i dattervirksomheder	side 119
NOTE 19	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	side 121
NOTE 20	Tilgodehavender	side 122
NOTE 21	Pante- og gældsbreve	side 123
NOTE 22	Likvide beholdninger	side 124
NOTE 23	Aktiekapital	side 124
NOTE 24	Egne aktier	side 124
NOTE 25	Prioritetsgæld og gæld til øvrige kreditinstitutter	side 125
NOTE 26	Udskudt skat	side 127
NOTE 27	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	side 130
NOTE 28	Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	side 131
NOTE 29	Ikke-likvide driftsposter m.v.	side 134
NOTE 30	Ændring i driftskapital	side 134
NOTE 31	Salg af investerings- og domicilejendomme	side 134
NOTE 32	Nærtstående parter	side 135
NOTE 33	Ny regnskabsregulering	side 136
NOTE 34	Aktieposter over 5%	side 137
NOTE 35	Bestyrelsens og direktionens ledelseserhverv i danske aktie- og anpartsselskaber	side 139

NOTE 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2007 for Nordicom A/S omfatter både koncernregnskab for Nordicom A/S og dets datterselskaber samt separat årsregnskab for moderselskabet.

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 iht. årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, pante og gældsbreve og visse finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi. Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Nordicom har valgt at ændre regnskabspraksis for pante- og gældsbreve, således at disse måles til dagsværdi med løbende værdiregulering 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 som flg.:

KONCERN			
DKK 1.000			
	Egenkapital 01.01.2007	Årets resultat 2007	Egenkapital 31.12.2007
Beløb iht. 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 iht. ændret regnskabspraksis	1.182.454	257.177	1.386.240

MODERVIRKSOMHED			
DKK 1.000			
	Egenkapital 01.01.2007	Årets resultat 2007	Egenkapital 31.12.2007
Beløb iht. hidtidig regnskabspraksis	538.324	37.424	523.561
Effekt af ændring før skat	-	-309	-309
Skattemæssig effekt af ændringen	-	77	77
Beløb iht. ændret regnskabspraksis	538.324	37.192	523.329

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

DKK 1.000		Koncern 2007	Modervirksomhed 2007
Resultatopgørelse			
Finansielle indtægter	1.110	-309	
Resultat før skat	1.110	-309	
Skat af årets resultat	-278	77	
Årets resultat	832	-232	
Årets totalindkomst	832	-232	
Balance			
Resultat pr. aktie	0,27	-	
Udvandet resultat pr. aktie	0,27	-	
Balance			
Pante- og gældsbreve	1.110	-309	
Aktiver i alt	1.110	-309	
Egenkapital i alt	832	-232	
Udskudt skat	278	-77	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	278	-77	

Nordicom har herudover med virkning fra 1. januar 2007 implementeret "IAS 1: Præsentation af årsregnskaber" og "IAS 32 Finansielle instrumenter: Præsentation" (begge ajourført i 2005) samt "IFRS 7 Finansielle instrumenter: Oplysninger".

Endvidere har Nordicom implementeret IFRIC 7-10. De nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling, men alene medført ændringer i de afgivne noteoplysninger. Sammenligningstal i noterne er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Rettelse af fejl vedr. tidligere år

I forbindelse med den gennemførte regnskabskontrol af selskabets årsrapport for 2006 har Fondsrådet været uenig i de udøvede skøn vedr. indregningstidspunkt for køb af to ejendomme 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 de to grunde indregnet som investeringsejendomme i 2005, regnskabsmæssigt flyttes fra 2005 til 2006.

Selskabet har følgelig gennemgået alle ejendomshandler i 2005 og 2006 og skønnet, at der fejlagtigt er sket indregning af et salg af en ejendom i 2005. Handlen opfylder ikke fuldt ud alle Fondsrådets kriterier, som krævet 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.

Den beløbsmæssige effekt af fejlene kan specificeres for koncernen som flg.:

KONCERN			
DKK 1.000			
	Egenkapital 01.01.2006	Årets resultat 2006	Egenkapital 31.12.2006
Beløb iht. 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 iht. 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 flg.:

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	
Færdige 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. Fejlen har ikke påvirket regnskabet for moderselskabet.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Nordicom A/S samt dattervirksomheder, hvori Nordicom A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder 20-50% og udøver betydelig indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Virksomheder, der ledes med andre investorer, betragtes som joint ventures.

Koncernregnskabet udarbejdes som en sammenlægning af årsregnskabet for moderselskabet og regnskaber for de enkelte dattervirksomheder. Dattervirksomhedernes regnskaber er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis og reguleret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender, udbytte samt urealiserede interne fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter fuld ud. Minoritetsinteressernes forholdsमæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen og som en særskilt del af koncernens egenkapital.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra hhv. overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til hhv. afståelses- eller afviklingstidspunktet.

Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede virksomheder.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorved de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien for virksomheden og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives ikke, men testes årligt for værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver inkl. goodwill på salgstidspunktet samt omkostninger til salg eller afvikling.



Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end koncernens funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen hhv. balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Materielle og immaterielle aktiver, vare- og projektbeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Valutakursdifferencer opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, indregnes ligeledes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedskurser samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner. Gevinst eller tab i forbindelse med realisering af sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter, afkast af pantebreve og salgssummer fra solgte projektbeholdninger og handelsejendomme. Indtægter indregnes, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted (salgsmetoden).

For projektbeholdninger og handelsejendomme indregnes salget, når byggeriet er afsluttet, endeligt afleveret til køber og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er blevet opfyldt.

Lejeindtægter og afkast af pantebreve indregnes i de perioder, de vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet omsætningen, herunder løbende driftsomkostninger på ejendommene.

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning omfatter værdireguleringer som følge af gennemførte udviklingsprojekter på investeringsejendomme.

Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi omfatter løbende værdireguleringer af færdige investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme

Avancer vedr. solgte investerings- og domicilejendomme indregnes, når alle risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures i koncernregnskabet

I koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders og joint ventures resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse som finansielle indtægter i det regnskabsår udbyttet deklarerer. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indregnes udbyttet dog som en nedskrivning på kapitalandelenes kostpris.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter/-omkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag, realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab på værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Låneomkostninger, der kan henføres direkte til udviklingsprojekter på investeringsejendomme eller projektbeholdninger, tillægges kostprisen på de omfattede aktiver indtil det tidspunkt, projektet står færdigt, og ejendommene kan benyttes til det planlagte formål.

Såfremt der ikke er optaget et lån direkte til finansiering af udviklingsprojekter, beregnes låneomkostninger på grundlag af en gennemsnitlig rente for koncernens lån – bortset fra lån, der er optaget til anskaffelse af specifikke aktiver.

Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, de vedrører.

Skat af årets resultat

Nordicom A/S er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den samlede aktuelle selskabsskat vedr. sambeskattede selskaber er fordelt mellem selskaberne i sambeskatningen ift. disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle aktiver

Immaterielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Immaterielle aktiver afskrives lineært over den forventede brugstid på fire år. Af- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Domicilejendomme

Domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Domicilejendomme afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 30-50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi).

INVESTERINGSEJENDOMME

Færdige investeringsejendomme

Færdige investeringsejendomme defineres som grunde eller bygninger, en del af en bygning - eller både grunde og bygninger, som besiddes af Nordicom for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Færdige investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto". Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Dagsværdien for grunde, hvor der ikke er truffet endelig beslutning om formålet med besiddelsen, indgår i koncernens beholdning af investeringsejendomme, baseret på et skøn over hvad grundene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår.

Årets dagsværdiregulering efter skat, der udgør en opskrivning, bindes på "Reserve for investeringsejendommenes nettoopskrivning" under egenkapitalen.

Investeringsejendomme under udvikling

Investeringsejendomme under udvikling omfatter investeringsejendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter) mhp. fremtidig anvendelse som investeringsejendomme. Mens investeringsejendommene er under udvikling, måles de oprindelige investeringsejendomme fortsat til dagsværdi. Afholdte omkostninger til udvikling, der forventes at forøge investeringsejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi, måles i udviklingsperioden til kostpris og tillægges dagsværdien på den oprindelige investeringsejendom. Ved udvikling på investerings-ejendomme tillægges endvidere låneomkostninger, der kan henføres til udviklingsprojektet.

Når udviklingen af investeringsejendommen er tilendebragt, overføres ejendommen til færdige investeringsejendomme og værdireguleres til den samlede dagsværdi af den færdigudviklede investeringsejendom. Værdiregulering til dagsværdi, herunder ændringer til dagsværdi, der kan henføres til den oprindelige investeringsejendom i udviklingsperioden, indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning".

Inventar og driftsmidler

Inventar og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Inventar og driftsmidler afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid på 3–10 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures måles efter den indre værdis metode, svarende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi. Virksomhedernes indre værdi er opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af en forholdsmæssig andel af ikke-realiserede, koncerninterne avancer og tab og med tillæg af den regnskabsmæssige værdi af goodwill.

Associerede virksomheder og joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kroner. Såfremt koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds eller joint ventures underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes under egenkapitalen i "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode".

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets regnskab

Kapitalinteresser i dattervirksomheder måles til kostpris. Overstiger kostprisen genindvindingsværdien, nedskrives der til den lavere værdi.

Kostprisen reduceres med udlodtet udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet mhp. på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning og tidligere investeringsejendomme under om-/tilbygning mhp. på salg. Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Dagsværdien på det tidspunkt, en tidligere investeringsejendom overføres til projektbeholdninger, anses som ejendommens nye kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, låneomkostninger, der kan henføres til projekt-/ombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om-/tilbygningsprojekter på projektbeholdninger, vil

overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, som anskaffes og besiddes udelukkende mhp. afhændelse inden for 12 måneder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Pante- og gældsbreve

Pante- og gældsbreve indregnes til kostpris ved første indregning, og måles efterfølgende til dagsværdi med løbende værdiregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres dels på baggrund af observerbare markedsdato (renter) og dels på vurdering af lånets restløbetid og prioritetsstilling.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier inkl. udbytte indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle aktiver vurderes løbende og mindst én gang årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv eller dets pengestrømsgenererende enhed overstiger genindvindingsværdien. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor medarbejderne alene kan vælge afregning i aktieoptioner, måles til dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over perioden, hvor den endelige ret til optionerne opnås. Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien af de tildelte optioner estimeres ved anvendelse

af en Black Scholes-model. Beregningen tager hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktieoptioner.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for ikke afregnet skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmedode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Dette gælder dog ikke udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt – enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat i en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller -regler indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter langfristede gældsforpligtelser i øvrigt, gæld til leverandører eller tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen for hhv. koncernen og moderselskabet præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedr. drift, investeringer og finansiering samt koncernens og moderselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedr. driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter og omkostninger, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat.

Pengestrømme vedr. investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg m.v. af immaterielle og materielle aktiver, herunder investeringsejendomme.

Pengestrømme vedr. finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives oplysninger på forretningssegmenter, der er koncernens primære segmenteringsformat og geografiske markeder, der er det sekundære format. Segmenterne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Segmentindtægter/-omkostninger og segmentaktiver/-forpligtelser er poster, der kan henføres direkte til det enkelte segment og allokeres til det enkelte segment på et pålideligt grundlag. Ikke-allokerede poster omfatter primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger vedr. koncernens administrative funktioner m.v. Langfristede aktiver i segmentet omfatter de langfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder. Kortfristede aktiver i segmentet omfatter de kortfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder projektbeholdninger, tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder prioritetsgæld, banklån og anden gæld.

NOTE 2 - Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed – men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurdering på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer i de forhold, der ligger til grund for skønnet, supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget flg. væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, der hovedsageligt er baseret på en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn, idet der ikke er foretaget eksterne vurderinger.

Opgørelsen af dagsværdier iht. en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsaftakst på hver enkelt ejendom. Fastsættelsen af det forventede driftsaftakst tager udgangspunkt i realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom og korrigeres for forventede ændringer. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsaftakstet med et afkastkrav, som ledelsen fastsætter for hver enkelt ejendom. Afkastkravene, der baseres på såvel samfundsmæssige som individuelle forhold for den enkelte ejendom, ligger pr. 31. december 2007 i intervallet 6-7,5% og pr. 31. december 2006 i intervallet 5-8%.

Det vægtede gennemsnit af afkastkravene udgør pr. 31. december 2007 6,69% og pr. 31. december 2006 6,62% for ejendomme i Danmark. For ejendomme i Tyskland og Sverige udgør det vægtede gennemsnit af afkastkravene pr. 31. december 2007 hhv. 6,5% og 6,67%.

Vægtede gennemsnit af afkastkravene pr. 31. december er fordelt på ejendomstyper som flg.:

Ejendomstyper	2007	2006
Butiksejendomme	6,75 %	6,95 %
Boligejendomme	6,20 %	5,14 %
Byejendomme	6,68 %	6,52 %
Logistik- og produktionsejendomme	6,50 %	6,54 %
Domicilejendomme	6,54 %	6,49 %
Øvrige ejendomme	6,44 %	6,42 %

Dagsværdien for ubebyggede grunde, der indgår i koncernens beholdning af investeringsejendomme, baseres på et skøn over, hvad grundene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår.

Dagsværdierne for grundene ved Amager Strandvej og Enghave Brygge er i 2007 blevet reguleret med 67,5 mio. DKK i forventning om udvikling af yderligere 14.000 byggeretskvaldratmeter. Jordværdierne på tre store grunde i København; Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er pr. 31. december 2007 indregnet til en regnskabsmæssig værdi på 872,5 mio. DKK inkl. tilgæede omkostninger (31.12.2006: 775,8 mio. DKK).

Det forventede antal byggeretskvaldratmeter for grundende udgør pr. 31. december 2007 ca. 180.000 m² (31.12.2006: 166.000 m²). Dagsværdien for grundene er pr. 31. december 2007 opgjort til kostpris med et tillæg af en skønnet merværdi pr. forventet byggeretskvaldratmeter. Ligesom i 2006 udgør de gennemsnitlige opskrivninger pr. forventet byggeretskvaldratmeter ca. 2.300 DKK, hvorefter den gennemsnitlige regnskabsmæssige værdi pr. forventet byggeretskvaldratmeter udgør ca. 4.800 DKK (ca. 4.400 DKK ekskl. tilgæede omkostninger).

Klassifikation af ejendomme

Nordicom klassificerer ejendomme i flg. kategorier:

- Domicilejendomme
- Færdige investeringsejendomme
- Investeringsejendomme under udvikling
- Handelsejendomme
- Projektbeholdninger

Vejdirektoratets nye lokaler i Næstved



Der henvises til omtalen under anvendt regnskabspraksis for en nærmere redegørelse af hvilke ejendomme, der indgår i ovennævnte klassifikationer.

Klassifikation sker på baggrund af ledelsens hensigt med hver enkelt grund eller ejendom på erhvervelsestidspunktet. Er en grunds eller ejendoms fremtidige formål ikke endeligt klarlagt på erhvervelsestidspunktet, klassificeres aktivet under investeringsejendomme. Selvom det senere besluttet at foretage nedrivning eller ombygning, vil aktivet ofte generere lejeindtægter i en periode. Endvidere forventes grunde og bygninger at kunne videresælges med gevinst.

Hvis domicilejendomme både omfatter arealer til administrative formål såvel som arealer mhp. lejeindtægter eller kapitalgevinst, som kan frasælges separat, behandles arealerne regnskabsmæssigt separat.

I nogle tilfælde kan leverede tjenesteydelser til lejere o.a. udgøre væsentlige poster. Hvis Nordicom f.eks. ejer og driver et hotel, udgør tjenesteydelser til gæsterne en væsentlig del af det samlede produkt. Sådanne ejendomme klassificeres derfor som domicilejendomme frem for investeringsejendomme.

Ved udviklingsprojekter på eksisterende investeringsejendomme reklassificeres ejendommene til "Investeringsejendomme under udvikling", og afholdte omkostninger til udviklingsprojektet inkl. renter måles til kostpris. Når opførelsen eller om-/tilbygningen er tilendebragt, reklassificeres ejendommene som "Færdige investerings-ejendomme" og måles til samlet dagsværdi af den færdigudviklede investeringsejendom.

Det fremgår af noterne til de enkelte regnskabsposter, om der er foretaget ændringer i klassifikationen vedr. tidligere indregnede ejendomme.

Opgørelse af dagsværdi på pantebreve

Måling af pantebreve til dagsværdi baseres på et skøn over de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien opgøres ved brug af en værdiansættelsesmodel, der estimerer nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme. Værdiansættelsen er dels baseret på observerbare markedssdata (renter) og dels på vurderinger af lånets restløbetid og prioritetsstilling.



NOTE 3 - Segmentoplysninger for koncernen

Forretningsmæssige segmenter

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

- Nordicom Ejendom:

Investering i ejendomme
- Nordicom Udvikling:

Opførelse og udvikling af ejendomme og parkeringsanlæg
- Nordicom Finans:

Ejendomskaution og erhvervspantebreve

SEGMENTOPLYSNINGER OPDELT PÅ FORRETNINGSSEGMENTER - 2007

DKK 1.000	Nordicom Ejendom	Nordicom Udvikling	Nordicom Finans	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksternt	163.239	587.236	4.576	0	755.051
Omsætning, internt	2.631	0	0	-2.631	0
Driftsomkostninger	-34.343	-504.575	0	2.631	-536.287
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	80.798	0	0	80.798
Regulering til dagsværdi, netto	70.919	0	0	0	70.919
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	99.499	0	0	0	99.499
Bruttoresultat	301.945	163.459	4.576	0	469.980
Resultat af primær drift	267.179	150.384	3.312	-7.750	413.125
Andel af resultat i associerede virksomheder/joint ventures	1.340	90	0	0	1.430
Resultat før skat	163.765	135.811	6.519	-13.978	292.117
Årets resultat	144.179	119.568	5.739	-12.309	257.177
Langfristede aktiver	3.061.469	1.734.248	0	8.496	4.804.213
Kortfristede aktiver	570.980	994.928	75.382	-647.777	993.513
Segmentaktiver	3.632.449	2.729.176	75.382	-639.281	5.797.726
Segmentforpligtelser	3.136.153	1.891.568	31.542	-647.777	4.411.486
Anlægsinvesteringer	744.282	429.867	0	5.691	1.179.840
Afskrivninger	147	1.506	0	2.725	4.378
Investering i associerede virksomheder og joint ventures	0	0	0	0	0

SEGMENTOPLYSNINGER OPDELT PÅ FORRETNINGSSEGMENTER - 2006

DKK 1.000	Nordicom Ejendom	Nordicom Udvikling	Nordicom Finans	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksternt	135.884	769.412	14.143	0	919.439
Omsætning, internt	1.692	0	0	-1.692	0
Driftsomkostninger	-30.644	-591.933	0	1.692	-620.885
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	241.383	0	0	241.383
Regulering til dagsværdi, netto	146.410	0	0	0	146.410
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	33.809	0	0	0	33.809
Bruttoresultat	287.151	418.862	14.143	0	720.156
Resultat af primær drift	264.580	394.263	12.402	-7.302	663.943
Andel af resultat i associerede virksomheder/joint ventures	4.795	-27	0	0	4.768
Resultat før skat	197.765	386.187	12.492	-12.610	583.834
Årets resultat	142.391	278.055	8.994	-8.044	421.396
Langfristede aktiver	2.162.887	1.653.993	0	4.193	3.821.073
Kortfristede aktiver	411.616	1.351.020	103.384	-766.382	1.099.638
Segmentaktiver	2.574.503	3.005.013	103.384	-762.189	4.920.711
Segmentforpligtelser	2.629.259	1.816.405	47.300	-754.707	3.738.257
Anlægsinvesteringer	625.212	314.923	0	356	940.491
Afskrivninger	223	1.616	0	1.480	3.319
Investering i associerede virksomheder og joint ventures	13.639	474	0	0	14.113

Ikke fordelte beløb vedrører moderselskabets holding-aktiviteter, herunder koncernmellemværender og intern omsætning vedrørende opkrævning af husleje på markedslignende vilkår.

NOTE 3 SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN (FORTSAT)

Geografiske segmenter

Koncernens aktiviteter er primært lokaliseret i Danmark. I 2006 har koncernen etableret sig i såvel Sverige som Tyskland, mhp. erhvervelse af en portefølje af investeringsejendomme. Ledelses- og rapporteringsmæssigt henføres de udenlandske aktiviteter til Nordicom Ejendom. Nedenstående oplysninger om geografiske segmenter er baseret på ejendommenes beliggenhed:

SEGMENTOPLYSNINGER OPDELT PÅ GEOGRAFISKE SEGMENTER - 2007

DKK 1.000	Danmark	Tyskland	Sverige	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksterne kunder	737.602	7.419	10.030	0	755.051
Resultat af primær drift	385.422	10.492	17.211	0	413.125
Samlede aktiver	5.397.876	126.309	273.541	0	5.797.726
Anlægsinvesteringer	932.301	32.964	214.575	0	1.179.840

SEGMENTOPLYSNINGER OPDELT PÅ GEOGRAFISKE SEGMENTER - 2006

DKK 1.000	Danmark	Tyskland	Sverige	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning, eksterne kunder	918.928	511	0	0	919.439
Resultat af primær drift	663.904	79	-40	0	663.943
Samlede aktiver	4.837.453	83.258	0	0	4.920.711
Anlægsinvesteringer	859.436	81.055	0	0	940.491

NOTE 4 - Bruttoresultat

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Huslejeindtægter	196.390	147.895	15.534	14.737
Salgsummer, projektbeholdninger	554.085	757.400	0	0
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	4.576	14.144	0	0
Omsætning i alt	755.051	919.439	15.534	14.737
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-40.975	-30.882	-3.748	-3.223
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-495.312	-590.003	0	0
Driftsomkostninger i alt	-536.287	-620.885	-3.748	-3.223
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	80.798	241.383	0	0
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	72.017	135.020	-5.088	14.120
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-1.098	11.390	-50	484
Værdireguleringer i alt	151.717	387.793	-5.138	14.604
Salgsummer investerings- og domicilejendomme	206.600	135.615	0	0
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg m.m.	-107.101	-101.806	-18	-56
Realiserede avancer ved salg af investerings- og domicilejendomme	99.499	33.809	-18	-56
Bruttoresultat	469.980	720.156	6.630	26.062

NOTE 5 - Personaleomkostninger

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Gager og lønninger	45.458	37.283	3.287	2.873
Bidragbaserede pensioner	2.156	1.429	70	79
Andre omkostninger til social sikring	345	283	14	42
Aktiebaseret vederlæggelse	2.051	3.477	2.051	3.477
Øvrige personaleomkostninger	3.877	3.831	3.380	2.182
Personaleomkostninger	53.887	46.303	8.802	8.653
Personaleomkostninger indregnes således:				
Personaleomkostninger	34.850	29.971	8.802	8.653
Omkostninger medgået til fremstilling af projektbeholdninger og udvikling af investeringsejendomme	19.037	16.332	0	0
Personaleomkostninger	53.887	46.303	8.802	8.653
Gennemsnitligt antal medarbejdere	64	52	3	3
Modervirksomhedens direktion er vederlagt således:				
Løn og gager	3.200	3.200	773	480
Aktiebaseret vederlæggelse 1)	1.183	2.000	1.183	2.000
Direktionsvederlag	4.383	5.200	1.956	2.480
Bestyrelsen i modervirksomheden er vederlagt således:				
Bestyrelseshonorar	1.542	1.400	1.542	1.400
Aktiebaseret vederlæggelse 1)	868	1.477	868	1.477
Bestyrelsesvederlag	2.410	2.877	2.410	2.877

1) Aktiebaseret vederlæggelse indregnet i resultatopgørelsen udgør en beregnet værdi af tidligere udstedte optioner henført til regnskabsåret. Beløbet indeholder ikke kontante overførsler til ledelsen. Der henvises til omtalen i Note 6.

En række ledende medarbejdere er omfattet af særlige bonusordninger afhængig af individuelt fastsatte resultatmål. Såfremt direktionen opsiges, herunder opsiges i forbindelse med fusion eller lign., eller selv opsiges sin stilling som følge af fusion eller lign., er koncernen forpligtet til at betale en særlig kompensation i størrelsesorden 1-2 mio DKK.

Koncernen og modervirksomheden har alene indgået bidragbaserede pensionsordninger. I bidragbaserede pensionsordninger er arbejdsgiver forpligtet til at indbetale et bestemt bidrag til et pensionsselskab el. lign., men har ingen risiko mht. den fremtidige udvikling i rente, inflation, dødelighed, invaliditet m.v. for så vidt angår det beløb, der skal udbetales til medarbejderen.



NOTE 6 - Aktiebaseret vederlæggelse

Koncernens direktion er i 2003 blevet tildelt optioner til køb af i alt 100.000 stk. aktier i Nordicom. Optionerne er opdelt i fire trancher, med mulighed for udnyttelse af de første 40.000 stk. efter d. 1. april 2005 og herefter med mulighed for at udnytte yderligere 20.000 stk. hver d. 1. april i de efterfølgende tre år. Optionernes udnyttelseskurs baseres på børskursen efter den ordinære generalforsamling i 2003, tillagt værditilvækstkrav for den efterfølgende årrække.

I 2005 er koncernens direktion og bestyrelse blevet tildelt optioner til køb af 102.000 aktier i Nordicom. Optionerne er opdelt i tre tran-cher med mulighed for udnyttelse af de første 34.000 stk. efter d. 1. april 2007 og herefter med mulighed for at udnytte yderligere 34.000 stk. hver d. 1. april i de efterfølgende to år. Optionernes udnyttelseskurs baseres på børskursen efter offentliggørelsen af kvartalsregnska-bet for 3. kvartal 2005 hhv. børskursen efter den ordinære generalforsamling i 2006.

På selskabets ordinære generalforsamling i 2007 indtrådte to nye medlemmer af bestyrelsen, mens et medlem udtrådte. I den forbindelse fik nye bestyrelsesmedlemmer tildelt 4.000 aktieoptioner hver i den eksisterende aktieoptionsordning på samme betingelser som de øv-rige medlemmer. Optioner, som ikke var endelig optjent, bortfaldt for det fratrådte bestyrelsesmedlem, svarende til 4.000 ud af de tidligere tildelte optioner.

Direktionens udnyttelse af optionerne er betinget af, at direktøren er i uopsagt stilling på udnyttelsestidspunktet. Bestyrelsesmedlemmernes udnyttelse af optionerne er betinget af, at det enkelte medlem ikke har forladt bestyrelsen på udnyttelsestidspunktet. Der er ikke øvrige betingelser for retserhvervelse. For direktionen gælder særlige bestemmelser ved ændringer i selskabets kapitalforhold m.v.

Dagsværdien af optionerne er på tildelingstidspunktet opgjort på baggrund af Black Scholes-modellen og fremgår af tabellen på modsatte side.

AKTIEOPTIONER TILDELT TIL DIREKTION OG BESTYRELSE:

	Antal	Exercise-kurs	Løbetid pr. 31/12-2007	Dagsværdi på til- delingstidspunkt (DKK 1.000)	Optionens værdi på tildelings- tidspunkt (pr. stk.)
Optioner tildelt i 2003:					
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2005	40.000	157	Udnyttet i 2005	686	17
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2006	20.000	171	Udnyttet i 2007	280	14
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2007	20.000	185	Udnyttet i 2007	239	12
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	20.000	198	3 mdr.	204	10
Optioner tildelt i 2005:					
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2007	34.000	698	Optjent	2.330	69
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	34.000	1.304	3 mdr.	2.112	62
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009	34.000	1.480	15 mdr.	2.040	60
Optioner tildelt i 2007:					
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2008	4.000	1.304	3 mdr.	48	12
Udnyttelsestidspunkt 1. april 2009	4.000	1.480	15 mdr.	117	29
Aktiebaseret vederlæggelse		210.000	8.056		

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

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

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

De på tildelingstidspunktet opgjorte dagsværdier for optionerne indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen som en personaleomkostning over perioden frem til udnyttelsestidspunktet. I indeværende regnskabsår er resultatført 2.051 tusinde DKK (2006: 3.477 tusinde DKK).

For udnyttede optioner i 2007 udgør den gennemsnitlige aktiekurs 708 DKK pr. aktie på udnyttelsestidspunktet.

UDESTÅENDE OPTIONER:

	Antal optioner	Gns. exercise-kurs
Udestående optioner pr. 1. januar 2006		
Tildelt i 2006	0	0
Udnyttet i 2006	0	0
Fortabt i 2006	0	0
Udløbet i 2006	0	0
Udestående optioner pr. 1. januar 2007		
Tildelt i 2007	8.000	1.392
Udnyttet i 2007	-40.000	178
Fortabt i 2007	-4.000	893
Udløbet i 2007	0	0
Udestående optioner pr. 31. december 2007		1.015

NOTE 7 - Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

I andre eksterne omkostninger indgår flg. honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer:

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Deloitte:				
Revision	1.829	2.077	392	852
Andre ydelser end revision	172	2.426	94	1.606
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	2.001	4.503	486	2.458

NOTE 8 - Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter i modervirksomhedens resultatopgørelse vedrører allokering af omkostninger til øvrige koncernselskaber.

NOTE 9 - Afskrivninger

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Rettigheder	1.451	1.439	0	0
Inventar og driftsmidler	2.927	1.880	2.725	1.480
Avance ved salg af driftsmidler	38	-140	38	-140
Afskrivninger	4.416	3.179	2.763	1.340

NOTE 10 - Finansielle indtægter

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Renter af indestående i kreditinstitutter	5.337	4.341	643	317
Rente af tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	15.780	15.452
Rente af tilgodehavender hos associerede virksomheder og joint ventures	167	683	0	0
Kursgevinster på pant- og gældsbreve	1.110	0	0	0
Renter af andre tilgodehavender m.m.	7.304	3.490	737	1.280
Finansielle indtægter	13.918	8.514	17.160	17.049

NOTE 11 - Finansielle omkostninger

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Renteomkostninger, prioritetsgæld målt til dagsværdi	103.281	45.297	5.430	4.404
Renteomkostninger, gæld til øvrige kreditinstitutter målt til dagsværdi	16.614	44.084	1.958	5.349
Renteomkostninger, gæld til øvrige kreditinstitutter målt til amortiseret kostpris	54.365	28.816	4.825	11.664
Realiseret kurstab på prioritetsgæld målt til amortiseret kostpris	1.554	2.480	339	0
Renteomkostninger af gæld til dattervirksomheder	0	0	16.610	9.811
Kurstab på pant- og gældsbreve	0	0	309	0
Andre renter og gebyrer	7.528	1.555	280	371
Låneomkostninger	6.889	3.191	214	6
	190.231	125.423	29.965	31.605
Heraf indregnet i kostpris på investeringsejendomme under udvikling	-16.231	-3.941	0	0
Heraf indregnet i kostpris på projektbeholdninger	-39.074	-32.859	0	0
Finansielle omkostninger	134.926	88.623	29.965	31.605

Finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen på udviklingsprojekter på investeringsejendomme under udvikling samt i kostprisen for projektbeholdninger er i det væsentligste baseret på faktiske afholdte omkostninger på lån tilknyttet de pågældende projekter. I det omfang projekterne er finansieret ved lån der ikke er øremærket til bestemte formål, er finansieringsomkostningerne beregnet med udgangspunkt i afholdte omkostninger og en gennemsnitlig rente baseret på de gennemsnitlige renteomkostninger i koncernen på de lån der ikke er øremærket til bestemte formål.

NOTE 12 - Skat af årets resultat

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Aktuel skat af årets resultat	0	12.683	-1.552	-2.741
Aktuel skat, tidligere år	-15.881	-638	-167	-1.590
Ændring i udskudt skat, tidligere år	15.337	-1.489	-308	143
Ændring i udskudt skat	35.484	151.882	-2.874	3.055
Skat af årets resultat	34.940	162.438	-4.901	-1.133
Selskabsskatteprocent	25,00%	28,00%	25,00%	28,00%
Ikke skattepligtig udbytte fra dattervirksomheder	-	-	-30,97%	-26,52%
Regulering vedr. tidligere år	0,68%	0,00%	1,57%	0,00%
Ændring af selskabsskatteprocent fra 28% til 25%	-13,67%	0,00%	-7,63%	0,00%
Øvrige ikke skattepligtige indtægter og udgifter	-0,05%	-0,18%	-3,15%	-2,20%
Effektiv skatteprocent	11,96%	27,82%	-15,18%	-0,72%

NOTE 13 - Resultat pr. aktie

Resultat pr. aktie er beregnet på grundlag af flg. beløb:	KONCERN	
	2007	2006
DKK 1.000		
Årets resultat	256.879	421.414
Resultateffekt efter skat, hvis der sker konvertering af eksisterende tegningsretter m.v.	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	256.879	421.414
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-40.005	-63.054
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.087.853	3.064.804
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	29.216	54.794
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.117.069	3.119.598
Resultat pr. aktie (DKK)	83,19	137,50
Udvandet resultat pr. aktie (DKK)	82,41	135,09

NOTE 14 - Rettigheder

DKK 1.000	KONCERN	
	2007	2006
Kostpris pr. 1. januar	5.756	5.756
Tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	5.756	5.756
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-4.246	-2.807
Årets afskrivninger	-1.451	-1.439
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-5.697	-4.246
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	59	1.510

De erhvervede rettigheder vedrører parkeringsprojekter.

NOTE 15 - Domicilejendomme

DKK 1.000	KONCERN	
	2007	2006
Kostpris pr. 1. januar	43.007	27.000
Overførsel fra investeringsejendomme	0	15.962
Overførsel fra projektbeholdninger	62.372	0
Tilgang	0	45
Afgang	-43.007	0
Kostpris pr. 31. december	62.372	43.007
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	62.372	43.007

Scrapværdien på koncernens domicilejendom skønnes at udgøre den regnskabsmæssige værdi på 62.372 tusinde DKK, hvilket medfører, at der ikke beregnes afskrivninger på ejendommen.

Domicilejendomme er stillet til sikkerhed for realkredit- og banklån jf. omtalen i Note 27.

NOTE 16 - Investeringsejendomme

DKK 1.000	KONCERN		
	Færdige investerings-ejendomme	Investerings-ejendomme under udvikling	I alt
Balance pr. 1. januar 2006	1.812.786	767.872	2.580.658
Kursregulering	0	0	0
Overførsel til / fra projektbeholdninger	12.923	-2.702	10.221
Overførsel til domicilejendomme	-15.962	0	-15.962
Overførsel til / fra investeringsejendomme under udvikling	-203.844	203.844	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomkostninger	447.092	441.122	888.214
Årets dagsværdiregulering / værdiskabelse	135.020	241.383	376.403
Afgang ved salg	-99.104	0	-99.104
Balance pr. 31. december 2006	2.088.911	1.651.519	3.740.430
Balance pr. 1. januar 2007	2.088.911	1.651.519	3.740.430
Kursregulering	7	0	7
Overførsel til / fra projektbeholdninger	10.222	-248.415	-238.193
Overførsel til / fra investeringsejendomme under udvikling	254.260	-254.260	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomkostninger	657.277	456.735	1.114.012
Årets dagsværdiregulering / værdiskabelse	72.017	80.798	152.815
Afgang ved salg	-63.803	0	-63.803
Balance pr. 31. december 2007	3.018.891	1.686.377	4.705.268

NOTE 16 - INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

DKK 1.000	MODERVIRKSOMHED		
	Færdige investerings-ejendomme	Investerings-ejendomme under udvikling	I alt
Balance pr. 1. januar 2006	247.063	0	247.063
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomkostninger	1.320	0	1.320
Årets dagsværdiregulering / værdiskabelse	14.120	0	14.120
Afgang ved salg	0	0	0
Balance pr. 31. december 2006	262.503	0	262.503
Balance pr. 1. januar 2007	262.503	0	262.503
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomkostninger	3.245	0	3.245
Årets dagsværdiregulering / værdiskabelse	-5.088	0	-5.088
Afgang ved salg	0	0	0
Balance pr. 31. december 2007	260.660	0	260.660

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	196.390	147.895	15.534	14.737
Værdiskabelse og dagsværdiregulering af investeringsejendomme	152.815	376.403	-5.088	14.120
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-32.082	-24.969	-3.316	-2.582
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-8.893	-5.913	-432	-641
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	308.230	493.416	6.698	25.634

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Der henvises til omtalen heraf i Note 2.

Investerings-ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter jf. omtalen i Note 27.

Koncernen har pr. 31. december 2007 endvidere indgået lejekontrakter med lejere, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Forventet projektsum for omfattede byggerier udgør ca. 438 mio. DKK (31. december 2006: 127 mio. DKK) hvoraf 111 mio. DKK er afholdt pr. 31. december 2007 (31. december 2006: 78 mio. DKK).

NOTE 17 - Inventar og driftsmidler

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Kostpris pr. 1. januar	11.425	9.615	9.267	8.326
Valutakursregulering	-6	0	0	0
Årets tilgang	5.842	2.701	6.761	1.832
Årets afgang	-302	-891	-250	-891
Kostpris pr. 31. december	16.959	11.425	15.778	9.267
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-5.420	-4.156	-4.667	-3.803
Valutakursregulering	2	0	0	0
Årets afskrivninger	-2.927	-1.880	-2.725	-1.480
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	116	616	113	616
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-8.229	-5.420	-7.279	-4.667
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	8.730	6.005	8.499	4.600

NOTE 18 - Kapitalandele i dattervirksomheder

DKK 1.000	MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006
Kostpris pr. 1. januar	519.604	519.103
Årets tilgang	125	501
Kostpris pr. 31. december	519.729	519.604
Nedskrivninger pr. 1. januar	-6.181	-6.181
Tilbageførte nedskrivninger i året	6.181	0
Nedskrivninger pr. 31. december	0	-6.181
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	519.729	513.423

Tilbageførte nedskrivninger vedrører kapitalandele i Nordicom Tyskland A/S. Som følge af positivt driftsresultat i 2007 samt budgetforventninger for 2008 er forudsætningerne for nedskrivning ikke længere til stede.

NOTE 18 - KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER (FORTSAT)

Nordicom A/S’ dattervirksomheder pr. 31. december 2007

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Direkte ejet		
Nordicom Ejendom A/S	København	100%
Nordicom Udvikling A/S	København	100%
Nordicom Finans A/S	København	100%
Nordicom Parking ApS	København	100%
Administrationsselskabet ApS	København	100%
Nordicom Tyskland A/S	København	100%
Nordicom Sverige A/S	København	100%
Komplementarselskabet af 3. april 2007 ApS	København	100%
K/S Langebrogade 5	København	100%
Indirekte ejet		
Logistik- og Produktionsejendomme A/S	København	100%
Nordicom Byejeendomme A/S	København	100%
Nordicom Boligejendomme A/S	København	100%
Nordicom Domicilejendomme A/S	København	100%
Nordicom Butiksejendomme A/S	København	100%
Hejrevej 26-28, 2400 København NV ApS	København	100%
Nybrogade 24 ApS	København	100%
Kanalparken A/S	København	100%
Fyrholm ApS	København	100%
Siloen, Roskilde ApS	København	100%
Skærgården, Egå ApS	København	100%
Havnestaden ApS	København	100%
Hammarshøj ApS	København	100%
Emdrup Have ApS	København	100%
Amager Strandvej ApS	København	100%
Emdrup Park ApS	København	100%
Skråningshusene ApS	København	100%
Enghave Brygge ApS	København	100%
Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS	København	100%
Lindholm ApS	København	100%
Ved Stigbordene ApS	København	100%
Rønne Allé 12-18 ApS	København	100%
Susågaarden ApS	København	100%
Randlevvej ApS	København	100%
Astersvej ApS	København	100%
Nordicom Sverige AB	Sverige	100%
Nordicom Norrköping AB (tidligere Nordicom Kopparn AB)	Sverige	100%
Nordicom Linköping AB	Sverige	100%
Homa Fastighetsförvaltning AB	Sverige	100%
Nordicom Holding GmbH	Tyskland	100%
Nordicom Management GmbH	Tyskland	100%
Nordteam I. GmbH & Co. KG	Tyskland	94%
Nordteam II. GmbH & Co. KG	Tyskland	94%
Nordteam III. GmbH	Tyskland	94%
Nordteam IV. GmbH	Tyskland	94%
Nordteam V. GmbH	Tyskland	94%

NOTE 19 - Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures

KONCERN		
DKK 1.000	2007	2006
Kostpris pr. 1. januar	2.758	2.758
Tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	2.758	2.758
Reguleringer pr. 1. januar	11.355	6.587
Udloddet udbytte	-12.259	0
Andel af årets resultat	1.430	4.768
Reguleringer pr. 31. december	526	11.355
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	3.284	14.113

Koncernen besidder pr. 31. december 2007 flg. kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures:

KONCERNENS ANDEL										
DKK 1.000	Hjemsted	Ejerandel	Omsætning	Årets resultat	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Egenkapital	Årets resultat
Hvide Hus Ebeltoft A/S	Århus	50%	7.244	180	129.176	7.235	49.042	86.242	564	90
K/S Køgevej 109-111/ Lindehaven	København	50%	260	2.680	0	7.421	4.209	1.069	2.720	1.340
			7.504	2.860	129.176	14.656	53.251	87.311	3.284	1.430

Koncernen besidder pr. 31. december 2006 flg. kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures:

KONCERNENS ANDEL										
DKK 1.000	Hjemsted	Ejerandel	Omsætning	Årets resultat	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Egenkapital	Årets resultat
Hvide Hus Ebeltoft A/S	Århus	50%	0	-53	85.124	21	19.000	65.198	474	-27
K/S Køgevej 109-111/ Lindehaven	København	50%	69.835	10.112	0	41.297	4.042	11.977	13.639	4.795
			69.835	10.059	85.124	41.318	23.042	77.175	14.113	4.768

Begge ovenstående virksomheder beskæftiger sig med udvikling af ejendomme til salg.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures måles i koncernens balance efter den indre værdis metode. Moderselskabet har ikke kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures.

Koncernen er kommanditist i K/S Køgevej 109-111/Lindehaven. Nordicoms hæftelse er begrænset til 5 mio. DKK (2006: 5 mio. DKK). Pr. 31. december 2007 forekommer ingen garantier eller eventualforpligtelser i kommanditselskabet udover sædvanlige branchemæssige sikkerhedsstillelser og garantier i forbindelse med kommanditselskabets udviklingsprojekter.

NOTE 20 - Tilgodehavender

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Tilgodehavende lejeindtægter	10.167	11.721	291	535
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	5.836	54.940	0	0
Andre tilgodehavender	21.288	28.726	594	1.005
Tilgodehavende pr. 31. december	37.291	95.387	885	1.540
Nedskrivninger indeholdt i ovenstående tilgodehavender har udviklet sig således:				
Nedskrivninger 1. januar	3.108	2.909	147	66
Årets nedskrivninger	3.573	893	78	81
Realiseret	-1.009	-431	-8	0
Tilbageført	-519	-263	-8	0
Nedskrivninger	5.153	3.108	209	147
I ovenstående tilgodehavender er indregnet tilgodehavender, der var overforfaldne pr. 31. december, men som ikke er nedskrevet med flg. beløb:				
Op til 30 dage	2.996	4.362	65	311
Mellem 30 og 90 dage	2.019	4.252	17	77
Over 90 dage	5.152	3.107	209	147
Overforfaldne tilgodehavender	10.167	11.721	291	535

Tilgodehavender er overvejende ikke rentebærende.

Kreditrisikoen på tilgodehavender vurderes at være begrænset, idet koncernen altid kræver bankgarantier eller har sikkerhed i ejendomme for tilgodehavender i forbindelse med salg af ejendomme.

NOTE 21 - Pante- og gældsbreve

		KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
DKK 1.000		2007	2006	2007	2006
Tilgodehavende pr. 1. januar		91.142	102.222	1.747	0
Årets tilgang		15.000	500	0	1.847
Årets afdrag		-2.790	-2.594	-200	-100
Årets afgang		-30.002	-8.986	0	0
Årets kursregulering til dagsværdi		1.110	0	-309	0
Tilgodehavende pr. 31. december		74.460	91.142	1.238	1.747
Koncernens pante- og gældsbreve udløber i flg. perioder:					
		EFFEKTIV RENTE		DAGSVÆRDI	
Valuta	Udløb	2007	2006	2007	2006
DKK	2013	5,8%	5,2%	1.238	1.747
DKK	2014	7,2%	7,0%	326	458
DKK	2019	6,0%	-	12.715	0
DKK	2023	8,5%	8,5%	36.996	35.698
DKK	2024	7,5%	7,5%	12.325	11.795
DKK	2025	7,5%	7,5%	10.860	41.444
Pante- og gældsbreve				74.460	91.142
Modervirksomhedens pante- og gældsbreve udløber i flg. perioder:					
		EFFEKTIV RENTE		DAGSVÆRDI	
Valuta	Udløb	2007	2006	2007	2006
DKK	2013	5,8%	5,2%	1.238	1.747
Pante- og gældsbreve				1.238	1.747

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Der henvises til omtalen heraf i Note 2.



NOTE 22 - Likvide beholdninger

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Kontant beholdning	13	13	7	13
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	124.358	22.708	7.372	2.838
Indestående i pengeinstitutter, deponeret til senere frigivelse	355.858	563.363	800	3.687
Likvide beholdninger	480.229	586.084	8.179	6.538

Koncernens likvide beholdninger består primært af indeståender i velrenommerede banker. Der vurderes således ikke at være nogen særlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. De regnskabsmæssige værdier svarer til aktivernes dagsværdi. Indeståender i pengeinstitutter er variabelt forrentet.

De deponerede indeståender frigives løbende, når endeligt skøde for solgte ejendomme foreligger.

NOTE 23 - Aktiekapital

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786	312.786	312.786
Aktiekapital pr. 31. december	312.786	312.786	312.786	312.786

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á 100 DKK.

Ingen aktier har særlige rettigheder. Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen inden for de seneste fem år.

NOTE 24 - Egne aktier

	STK.		NOMINEL VÆRDI (DKK 1.000)		% AF SELSKABSKAPITAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
1. januar	67.803	62.008	6.780	6.200	2,2%	2,0%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	-40.000	0	-4.000	0	-1,3%	0,0%
Solgt i året	-662	0	-66	0	-0,0%	0,0%
Erhvervet i året	24.220	5.795	2.422	580	0,8%	0,2%
31. december	51.361	67.803	5.136	6.780	1,7%	2,2%

Årets erhvervelse er sket mhp. anvendelse i selskabets aktieoptionsprogram. Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S. Selskabet kan iht. generalforsamlingens bemyndigelse erhverve maksimalt 10% af aktiekapitalen frem til d. 16. juni 2008 til den på erhvervelsestidspunktet gældende børskurs med en afvigelse på max. 10%.

NOTE 25 - Prioritetsgæld og gæld til øvrige kreditinstitutter

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Prioritetsgæld og gæld til øvrige kreditinstitutter i alt, nominelt	3.772.135	3.153.564	299.883	369.378
Kursregulering til dagsværdi	2.653	1.559	258	208
Prioritetsgæld og gæld til øvrige kreditinstitutter	3.774.788	3.155.123	300.141	369.586

Forpligtelserne indgår i balancen som flg:

Prioritetsgæld og bankgæld, langfristet	2.370.703	1.422.639	181.268	102.401
Prioritetsgæld og bankgæld, kortfristet	95.654	35.724	19.704	2.097
Øvrige kreditinstitutter, kortfristet	1.308.431	1.696.760	99.169	265.088
Prioritetsgæld og gæld til øvrige kreditinstitutte	3.774.788	3.155.123	300.141	369.586

Koncernen har pr. 31. december flg. lån og kreditter:

Forpligtelser vedr. investeringsejendomme indregnet til dagsværdi:

			EFFEKTIV RENTE		REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	
Lån/valuta	Udløb 1)	Fast/variabel	2007	2006	2007	2006
DKK	0 - 1 år	Fast	-	5,75%	0	950
DKK	0 - 1 år	Variabel	5,20-7,83%	4,63-7,75%	728.278	1.066.289
DKK	1 - 5 år	Fast	-	5,37-6,07%	-	126.134
DKK	1 - 5 år	Variabel	5,67-6,68%	4,53-7,30%	743.670	407.069
SEK	1 - 5 år	Variabel	5,54%	-	164.154	0
DKK	6 - 10 år	Variabel	4,95%	3,25-5,86%	41.798	128.995
EUR	6 - 10 år	Variabel	5,61%	-	56.094	0
DKK	11 - 15 år	Fast	-	5,85-6,49%	-	10.015
DKK	11 - 15 år	Variabel	-	3,12-3,44%	-	9.412
DKK	16 - 20 år	Variabel	4,49-7,29%	3,34-7,29%	396.400	150.114
DKK	21 - 25 år	Variabel	4,55-4,69%	3,42%	4.708	3.933
DKK	26 - 30 år	Variabel	4,49-4,95%	2,80-4,27%	554.160	595.752
Nominel restgæld i alt					2.689.262	2.498.663
Kursregulering til dagsværdi					2.653	1.559
Regnskabsmæssig værdi					2.691.915	2.500.222

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris:

			EFFEKTIV RENTE		REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	
Lån/valuta	Udløb 1)	Fast/variabel	2007	2006	2007	2006
DKK	0 - 1 år	Variabel	5,75-7,83%	4,73-6,35%	675.807	654.901
DKK	1 - 5 år	Variabel	6,57-6,68%	4,73-6,35%	407.066	0
Regnskabsmæssig værdi					1.082.873	654.901

NOTE 25 - PRIORITETSGÆLD OG GÆLD TIL ØVRIGE KREDITINSTITUTTER (FORTSAT)

Modervirksomheden har pr. 31. december flg. lån og kreditter:

Forpligtelser vedr. investeringsejendomme indregnet til dagsværdi:

			EFFEKTIV RENTE		REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	
Lån/valuta	Udløb 1)	Fast/variabel	2007	2006	2007	2006
DKK	0 - 1 år	Fast	-	5,75%	0	950
DKK	0 - 1 år	Variabel	5,20%	-	19.704	0
DKK	1 - 5 år	Fast	-	5,50%	0	10.420
DKK	1 - 5 år	Variabel	6,68%	-	81.100	0
DKK	6 - 10 år	Variabel		4,60%	0	20.590
DKK	11 - 15 år	Fast	-	6,43%	0	1.336
DKK	11 - 15 år	Variabel		3,12-3,44%	0	4.174
DKK	16 - 20 år	Variabel	4,90%	-	66.819	0
DKK	26 - 30 år	Variabel	4,68%	3,74%	30.091	66.820
Nominel restgæld i alt					197.714	104.290
Kursregulering til dagsværdi					258	208
Regnskabsmæssig værdi					197.972	104.498

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris:

			EFFEKTIV RENTE		REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	
Lån/valuta	Udløb 1)	Fast/variabel	2007	2006	2007	2006
DKK	0 - 1 år	Variabel	5,81-6,60%	4,94-6,19%	99.169	265.088
DKK	1 - 5 år	Variabel	6,68%	-	3.000	0
Regnskabsmæssig værdi					102.169	265.088

1) Kortfristet gæld indeholder bl.a. kreditfaciliteter hos kreditinstitutter, som løber indtil videre, men som kan opsiges af kreditinstitutterne med kort varsel.

Dagsværdier er baseret på officielle markedskurser. Den regnskabsmæssige værdi af finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris, afviger ikke væsentligt fra disse forpligtelsers dagsværdi, idet disse har en kort løbetid.

Koncernen og moderselskabet måler gæld vedr. investeringsejendomme til dagsværdi, jf. IAS 39 ("The Fair Value Option"), som godkendt af EU. Denne metode anvendes for at modvirke "accounting mismatch" mellem måling af investeringsejendomme og tilknyttede finansielle gældsforpligtelser. Hvis ikke både investeringsejendomme og den tilknyttede gæld måles til dagsværdi, vil dette give en inkonsistent indregning af gevinst og tab på disse aktiver og forpligtelser. Det er Nordicoms opfattelse, at måling af både investeringsejendomme og den tilknyttede gæld til dagsværdi giver mere relevant regnskabsinformation.

I praksis er dagsværdien af koncernens forrentede gæld ikke påvirket af ændringer i koncernens kredit-rating som følge af lånenes sikkerhedsmæssige placering i koncernens ejendomme. Ændringer i dagsværdien af koncernens gæld vedr. investeringsejendomme vurderes således alene at være påvirket af markedsmæssige forhold, herunder renteniveau, pengestrømme fra underliggende ejendomme samt handelsværdien heraf.

Den nominelle restgæld forfalder til betaling således:

	KONCERNEN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Inden for et år fra balancedagen	1.404.085	1.732.484	118.873	267.185
Mellem to og fem år fra balancedagen	1.314.890	566.594	84.100	15.007
Efter fem år fra balancedagen	1.053.160	854.486	96.910	87.186
Prioritetsgæld og gæld til øvrige kreditinstitutter	3.772.135	3.153.564	299.883	369.378

NOTE 26 - Udskudt skat

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Udskudt skat pr. 1. januar	348.940	251.169	20.780	27.305
Rettelse af fejl vedr. tidligere år	0	-42.899	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	2.274	-9.723	2.274	-9.723
Regulering til tidligere år	15.337	-1.489	-308	143
Udskudt skat indregnet i årets resultat	35.484	151.882	-2.874	3.055
Udskudt skat pr. 31. december	402.035	348.940	19.872	20.780
Som specifikation i hovedtal som flg:				
Investeringsejendomme	387.549	321.072	31.248	31.630
Udviklingsprojekter	39.744	41.313	0	0
Inventar og driftmidler	219	408	268	352
Immaterielle anlægsaktiver	-821	-769	0	0
Hensættelse til imødegåelse af tab på debitorer	-1.879	-843	-52	-23
Kursregulering, prioritetsgæld	-2.220	-843	-679	-268
Opskrivning og rente i associerede virksomheder	0	-119	0	0
Aktiebaseret vederlæggelse	-3.850	-10.911	-3.850	-10.911
Underskud fra tidligere år	-16.707	-368	-7.063	0
Udskudt skat pr. 31. december	402.035	348.940	19.872	20.780
Udskudte skatteforpligtelser, ikke indregnet i balancen:				
Kapitalandele i dattervirksomheder	2.976	94.721	2.976	94.721

Forpligtelserne er ikke indregnet, idet moderselskabet er i stand til at kontrollere, hvorvidt de udløses. Det er sandsynligt, at forpligtelserne ikke vil blive udløst.

Udskudte skatteforpligtelser, ikke indregnet i balancen:

Uudnyttede særunderskud i dattervirksomheder	2.151	721	0	0
--	-------	-----	---	---

Ikke indregnede uudnyttede særunderskud vedr. dattervirksomheder, som genererer regnskabs- og skattemæssige underskud, og hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddene inden for en overskuelig fremtid. De uudnyttede underskud har ingen udløbsdato.

Stemninger fra en byggeplads i Nordicom regi



NOTE 26 - UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

Ændring i midlertidige forskelle i årets løb:

KONCERN				
DKK 1.000	Balance 01.01	Indregnet i resultatopgørelsen	Indregnet på egenkapitalen	Balance 31.12
2007				
Investeringsjendomme	321.072	66.477	0	387.549
Udviklingsprojekter	41.313	-1.569	0	39.744
Inventar og driftmidler	408	-189	0	219
Immaterielle anlægsaktiver	-769	-52	0	-821
Hensættelse til imødegåelse af tab på debitorer	-843	-1.036	0	-1.879
Kursregulering, prioritetsgæld	-843	-1.377	0	-2.220
Opskrivning og rente i associerede virksomheder	-119	119	0	0
Aktiebaseret vederlæggelse	-10.911	4.787	2.274	-3.850
Underskud fra tidligere år	-368	-16.339	0	-16.707
Udskudt skat	348.940	50.821	2.274	402.035
2006				
Investeringsjendomme	208.455	112.617	0	321.072
Udviklingsprojekter	2.953	38.360	0	41.313
Inventar og driftmidler	476	-68	0	408
Immaterielle anlægsaktiver	-642	-127	0	-769
Hensættelse til imødegåelse af tab på debitorer	-814	-29	0	-843
Kursregulering, prioritetsgæld	-3.756	2.913	0	-843
Opskrivning og rente i associerede virksomheder	1.966	-2.085	0	-119
Aktiebaseret vederlæggelse	0	-1.188	-9.723	-10.911
Underskud fra tidligere år	-368	0	0	-368
Udskudt skat	208.270	150.393	-9.723	348.940

MODERVIRKSOMHED				
DKK 1.000	Balance 01.01	Indregnet i resultatopgørelsen	Indregnet på egenkapitalen	Balance 31.12
2007				
Investeringsjendomme	31.630	-382	0	31.248
Inventar og driftmidler	352	-84	0	268
Hensættelse til imødegåelse af tab på debitorer	-23	-29	0	-52
Kursregulering, prioritetsgæld	-268	-411	0	-679
Aktiebaseret vederlæggelse	-10.911	4.787	2.274	-3.850
Underskud fra tidligere år	0	-7.063	0	-7.063
Udskudt skat	20.780	-3.182	2.274	19.872
2006				
Investeringsjendomme	27.049	4.581	0	31.630
Inventar og driftmidler	256	96	0	352
Hensættelse til imødegåelse af tab på debitorer	0	-23	0	-23
Kursregulering, prioritetsgæld	0	-268	0	-268
Aktiebaseret vederlæggelse	0	-1.188	-9.723	-10.911
Udskudt skat	27.305	3.198	-9.723	20.780

NOTE 27 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for prioritetsgæld og mellemværender med koncernens kreditinstitutter på i alt 3.775 mio. DKK er der lyst pant i koncernens ejendomme (med en samlet regnskabsmæssig værdi på 4.705 mio. DKK) på i alt 3.220 mio. DKK (31.12.2006: 2.357 mio. DKK).

Til sikkerhed for mellemværende med koncernens kreditinstitutter 323 mio. DKK er der lyst pant i koncernens projektbeholdninger (med en samlet regnskabsmæssig værdi på 363 mio. DKK) på i alt 65 mio. DKK (31.12.2006: 30 mio. DKK).

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med kreditinstitutter på i alt 39 mio. DKK er der deponeret pantebreve for 29 mio DKK (31.12.2006: 60 mio. DKK).

Til sikkerhed for prioritetsgæld og mellemværende med modervirksomhedens kreditinstitutter er der lyst pant i modervirksomhedens ejendomme (med en samlet regnskabsmæssig værdi på 261 mio. DKK) på i alt 117 mio. DKK (31.12.2006: 187 mio DKK)

Koncernen har stillet sædvanlige branchemæssige sikkerhedsstillelser for koncernens udviklingsprojekter.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabers mellemværende med kreditinstitutter, der pr. 31. december 2007 udgør 1.135 mio. DKK (31.12.2006: 887 mio. DKK).

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabers mellemværende med tredjemand for 29 mio. DKK (31.12.2006: 133 mio. DKK).

Moderselskabet er i lighed med sidste år sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Selskaberne hæfter solidarisk med de skatter, som vedrører sambeskatningen til og med regnskabsåret 2004. Moderselskabet hæfter for skatten, der vedrører sambeskatningen for 2005 - 2007.

Moderselskabet har afgivet finansiel støttelseserklæring for dattervirksomheden Nordicom Parking ApS.

Retssager

Koncernen er part i retssager med et samlet krav mod koncernen på ca. 45 mio. DKK Det er ledelsens opfattelse at den samlede procesrisiko er under 50%. Sagerne forventes afgjort i 2008.

Operationelle leasingforpligtelser

For årene 2007-2013 er der indgået operationelle leasingkontrakter vedr. leje af kopimaskiner. Leasingkontrakterne er indgået for syv år med faste minimumsydelser. Der er herudover indgået lejekontrakt vedr. kontorlejemål på Kgs. Nytorv 26, som er uopsigelig i fem år. De samlede fremtidige minimumsleasingydelser iht. til uopsigelige leasingkontrakter fordeler sig som flg:

	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
Inden for et år fra balancedagen	5.383	698	784	698
Mellem et og fem år fra balancedagen	21.210	2.792	2.952	2.792
Efter fem år fra balancedagen	14	524	14	524
Operationelle leasingforpligtelser	26.607	4.014	3.750	4.014
Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse	747	644	747	644

Operationelle leasingkontrakter

Koncernen har indgået operationelle leasing-/lejekontrakter med lejere af koncernens investeringsejendomme. Lijekontrakterne indgås med op til ti års uopsigelighed for såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter fordeler sig som flg:

	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
Inden for et år fra balancedagen	129.976	99.118	8.219	6.040
Mellem et og fem år fra balancedagen	295.591	227.758	14.747	11.743
Efter fem år fra balancedagen	44.305	50.635		0
	469.872	377.511	22.966	17.783

I ovenstående indgår fremtidige minimumsydelser på uopsigelige fremlejekontrakter med 7,1 mio. DKK I resultatopgørelsen for 2007 indgår betingede leje ydelser med 1,6 mio. DKK (2006: 1,6 mio. DKK).

NOTE 28 - Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Koncernens risikostyringspolitik

Den finansielle styring i koncernen er målrettet stabilisering og optimering af koncernens drift og finansiering. Det er ikke koncernens politik at indgå spekulative forretninger ved aktiv anvendelse af finansielle instrumenter.

Valutarisiko

Da koncernens væsentligste aktiver er beliggende i Danmark og finansieringen sker i DKK, er der kun i begrænset valutarisiko. Koncernen har i 2007 erhvervet yderligere ejendomme i såvel Tyskland som Sverige. Da finansieringen af disse ejendomme optages i hhv. EUR og SEK, er koncernens valutarisiko ikke steget væsentligt som følge af væksten i de udenlandske aktiviteter.

	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
Egenkapitalens følsomhed ift. valutakursudsving:				
SEK-kurs 10% < faktisk kurs	-9.212	-94	0	0
EUR-kurs 10% < faktisk kurs	-323	-10	0	0
Resultatopgørelsens følsomhed ift. valutakursudsving:				
Gennemsnitlig SEK-kurs 10% < faktisk kurs	-595	10	0	0
Gennemsnitlig EUR-kurs 10% < faktisk kurs	-660	48	0	0

NOTE 28 - FINANSIELLE RISICI SAMT ANVENDELSE AF AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Renterisiko

I 2007 var den gennemsnitlige rentebinding i Nordicoms låneportefølje ca. et år (2006: 2½ år). Den gennemsnitlige rente på lån var ca. 5,7% (2006: 4,4 %), og det betød samlede renteomkostninger på 174,3 mio. DKK (2006: 118,1 mio. DKK). Såfremt markedsrenten i den korte ende stiger med et procentpoint, betyder det at Nordicoms renteomkostninger stiger med ca. et procentpoint i løbet af ca. et år, svarende til en meromkostning på ca. 37,7 mio. DKK (2006: 31,5 mio. DKK). Til gengæld falder kursen på gæld til kreditinstitutter indregnet til dagsværdi, hvilket påvirker resultatopgørelsen positivt med ca. to mio. DKK. Et fald i renteniveauet ville have en tilsvarende indvirkning på resultat og egenkapital med modsat effekt.

Leverandørgæld, skyldige omkostninger og købesummer samt anden gæld er ikke rentebærende.

Likviditetsrisici

Koncernen har i 2007, som led i selskabets finansielle strategi, valgt at øge den langfristede gældsandel. Den langfristede andel af gælden udgør pr. 31. december 2007 62,8% af den samlede gæld til kreditinstitutter (31.12.2006: 45,1%).

Det er Nordicoms politik i forbindelse med lånoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen på forfalds- / genforhandlingstidspunkter og modparter under hensyntagen til prissætningen. Koncernens likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten samt realisere koncernens værksmål.

Overskuelige låneengagementer hos flere forskellige finansielle samarbejdspartnere er med til at sikre, at engagementer lettere kan flyttes eller indfries. Den generelle kreditrisiko på modparter, bankforretninger og andre finansielle instrumenter holdes på et minimum ved løbende kreditvurdering af modpartsrisikoen, og ved anvendelse af et udvalg af store, kreditværdige modparter.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser. Koncernens likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter som flg:

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Likvide beholdninger	480.229	586.084	8.179	6.538
Gæld til kreditinstitutter vedr. solgte ejendomme	-126.744	-344.244	0	0
Uudnyttede kreditfaciliteter	362.724	733.459	86.364	25.336
Likviditetsreserve	716.209	975.319	94.543	31.874

Koncernen har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

Kreditrisiko

Koncernens kreditrisici knytter sig primært til:

- lejetilgodehavender
- tilgodehavender fra salg af ejendomme
- pantebreve
- kautioner

Risici vedr. lejetilgodehavender er begrænset som følge af Nordicoms mulighed for at modregne i indbetalte deposita og opsigelse af omfattede lejemål. Kreditrisikoen på tilgodehavender i forbindelse med salg af ejendomme er begrænset, da handlerne altid er betinget af købesummernes betaling. Med pantebreve har koncernen en sædvanlig debitorrisiko, der minimeres ved pant i ejendomme. Ved kautioner sikrer koncernen sig med supplerende sikkerheder, såsom pant i projekter. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

Kapitalstyring

Selskabets ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen. Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst og samtidig maksimerer afkastet til selskabets aktionærer. Egenkapitalandelen udgjorde pr. 31. december 2007 23,9% (31.12.2006: 24%). Det er selskabets målsætning at egenfinansieringsgraden (egenkapital samt udskudt skat) skal udgøre min 30% for koncernen som helhed. Egenfinansieringsgraden udgjorde pr. 31. december 2007 31,1% (31.12.2006: 31,3%).

Nordicom A/S' målsætning for egenkapitalforrentningen før skat er 18% p.a. Den realiserede egenkapitalforrentning før skat for 2007 udgjorde 22,7% (2006: 59,2%).

KATEGORIER AF FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSESR	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
DKK 1.000	2007	2006	2007	2006
Pante- og gældsbreve	74.460	91.142	1.238	1.747
Finansielle aktiver, dagsværdi via resultatopgørelsen	74.460	91.142	1.238	1.747
Tilgodehavender hos associerede virksomheder og joint ventures	51.806	18.286	33	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	231.007	348.450
Andre tilgodehavender	37.291	95.387	885	1.540
Likvide beholdninger	480.229	586.084	8.179	6.538
Udlån og tilgodehavender	569.326	699.757	240.104	356.528
Prioritets- og bankgæld	2.691.915	2.500.222	197.972	104.498
Finansielle forpligtelser, dagsværdi via resultatopgørelsen	2.691.915	2.500.222	197.972	104.498
Prioritets- og bankgæld	1.082.873	654.901	102.169	265.088
Deposita	53.647	45.394	4.073	3.396
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	27.253	40.300	0	0
Skyldige købesummer m.v., ejendomme	42.736	39.001	0	8
Leverandørgæld	64.869	75.180	6.291	5.154
Gæld til dattervirksomheder	-	-	178.274	190.808
Anden gæld	46.158	27.637	4.495	4.704
Finansielle forpligtelser, amortiseret kostpris	1.317.536	882.413	295.302	469.158

NOTE 29 - Ikke-likvide driftsposter m.v.

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Af- og nedskrivninger	4.378	3.319	2.725	1.480
Værdiregulering af investeringsejendomme	-152.815	-376.403	5.088	-14.120
Avance / tab ved salg af driftsmidler	38	-140	38	-140
Avance ved salg af ejendomme	-99.499	-37.320	0	0
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	-1.430	-4.768	-	-
Urealiseret kursgevinst / -tab på prioritetsgæld	1.098	-11.390	50	-484
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.051	3.477	2.051	3.477
Øvrige reguleringer	-1.365	1.571	1	0
Regulering i alt	-247.544	-421.654	9.953	-9.787

NOTE 30 - Ændring i driftskapital

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Ændring i tilgodehavende lejeindtægter	1.554	-6.605	244	-118
Ændring i igangværende projekter	211.790	160.953	0	0
Ændring i tilgodehavender fra salg af boligprojekter	49.104	25.430	0	0
Ændring i tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	104.909	-33.094
Ændring i andre tilgodehavender	-4.007	-13.118	377	3.721
Ændring i handelsbeholdning af pante- og gældsbreve	32.792	11.080	200	-1.747
Ændring i deposita	8.253	17.702	677	-490
Ændring i anden gæld	11.945	45.959	920	713
Ændring i driftskapital i alt	311.431	241.401	107.327	-31.015

NOTE 31 - Salg af investerings- og domicilejendomme

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Salgspris på investerings- og domicilejendomme	206.600	167.641	0	245
Heraf afregnet ved udstedelse af pantebreve	-15.000	0	0	0
Modtaget kontant	191.600	167.641	0	245

NOTE 32 - Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskaber i Nordicom-koncernen, Nordicoms bestyrelse, Nordicoms direktør samt virksomheder uden for Nordicom-koncernen, der tegnes af medlemmer af ledelsen i Nordicom.

Selskaber i Nordicom-koncernen omfatter dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures, jf. Note 18 og 19, hvor Nordi-com A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse.

Der har i regnskabsåret været flg. transaktioner mellem Nordicom og nærtstående parter:

DKK 1.000	KONCERN		MODERVIRKSOMHED	
	2007	2006	2007	2006
Ledelsen				
Nordicoms salg af tjenesteydelser til direktionen, administrationshonorar for administration af en ejendom. Administrationshonoraret er baseret på markedsmæssige vilkår	41	76	-	-
Nordicoms salg af bil til direktionen	0	300	0	300
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma, hvor bestyrelsesformanden er partner	1.598	1.769	679	1.604
Nordicoms køb af anparter i K/S af selskab, hvor bestyrelsesformanden indgår i bestyrelsen	0	1	0	1
Associerede virksomheder og joint ventures				
Tilgodehavender hos associerede virksomheder og joint ventures	51.806	18.286	-	-
Dattervirksomheder				
Fordeling af koncernomkostninger	-	-	21.628	29.175
Husleje m.v., omkostning	-	-	2.631	1.692
Garantiprovisioner m.v., indtægt	-	-	0	1.143
Køb af materielle anlægsaktiver	-	-	1.067	0
Koncernmellemværender, renteindtægter	-	-	15.780	15.452
Koncernmellemværender, renteomkostninger	-	-	16.610	9.811
Koncernmellemværender, tilgodehavender	-	-	231.007	348.450
Koncernmellemværender, gældsforpligtelser	-	-	178.274	190.808

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

Transaktioner med dattervirksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

Moderselskabet hæfter endvidere for dattervirksomheder vedr. bl.a. sambeskatning, som omtalt i Note 27.

Der henvises desuden til Note 5, hvor vederlag til ledelsen i Nordicom fremgår.

NOTE 33 - Ny regnskabsregulering

IASB har udsendt flg. nye standarder og fortolkningsbidrag (IFRIC), som er vedtaget af IASB men endnu ikke trådt i kraft:

IAS 1 - Presentation of Financial Statements (revised) træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. I standarden ændres terminologi således at resultatopgørelsen ændrer navn til ”opgørelse af totalindkomst”, balancen ændres til ”opgørelse af finansiel stilling”, egenkapitalopgørelsen ændres til ”opgørelse af egenkapital” og pengestrømsopgørelsen ændres til ”opgørelse af pengestrømme”. Herudover indføres der et krav om præsentation af koncernens totalindkomst samt præsentation af to års sammenligningstal ved ændring af regnskabspraksis.

IAS 23 - Borrowing Costs (revised) træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Efter ændring af standarden kræves indregning af låneomkostninger i kostprisen for et kvalificerende aktiv (immaterielle og materielle aktiver samt varebeholdninger). Idet Nordicom allerede indregner låneomkostninger ved opførelse af koncernens ejendomme, vil den nye standard ikke påvirke selskabets nuværende regnskabspraksis.

IAS 27 – Consolidated and Separate Financial Statement (revised) træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Den reviderede standard kræver at ændringer i modervirksomhedens ejerinteresser i dattervirksomheder, som ikke resulterer i tab af kontrol, indregnes direkte på egenkapitalen som transaktioner med ejerne. Kun hvis kontrollen tapes, indregnes der et tab/avance i resultatopgørelsen.

IFRS 3 – Business Combinations (revised) træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Implementeringen af den ændrede standard vil betyde, at koncernen fra og med regnskabsåret 2010 skal indregne købsomkostninger og ændringer til betingede købsvederlag ved virksomhedsopkøb direkte i resultatopgørelsen. Standarden tillader endvidere en anden regnskabsmæssig behandling af indregning af goodwill relateret til minoritetsinteressers andel af købte virksomheder samt trinvis overtagelser og afhændelser af virksomheder.

IFRS 8 - Operating Segments træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden kræver at forretningssegmenter identificeres på basis af selskabets interne ledelsesrapportering. Herudover indeholder standarden yderligere oplysningsforpligtelser for identificerede segmenter ift. IAS 14, som erstattes af standarden. Standarden får ingen betydning for Nordicoms opdeling af segmenter, idet disse allerede følger den interne ledelsesrapportering.

IFRIC 11 IFRS 2 - Group and Treasury Share Transactions træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. marts 2007 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, at aktiebaserede ordninger, hvor selskabet eller dets aktionærer tildeler medarbejdere rettigheder til aktier, der afregnes ved opkøb af egne aktier eller aktier i moderselskabet, skal behandles som egenkapitalafregnede i koncernregnskabet. I datterselskabets separate regnskab skal en aktiebaseret ordning behandles som egenkapitalafregnet, såfremt moderselskabet tildeler medarbejdere i datterselskabet rettigheder til dens aktier (posteringen på egenkapitalen behandles som en udlodning til moderselskabet). Ordningen behandles som kontantafregnet, hvis datterselskabet tildeler medarbejdere i selskabet rettigheder til moderselskabets aktier. Fortolkningsbidraget vil ikke påvirke Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

IFRIC 12 - Service Concession Arrangements træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer den regnskabsmæssige behandling af en operatørs rettigheder over infrastruktur, indregning og måling af vederlag modtaget ved tildeling af kontrakten, leverede konstruktions-, forbedrings- eller driftsydelser, låneomkostninger afholdt i konstruktionsfasen m.v. Fortolkningsbidraget vil ikke påvirke Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

IFRIC 13 - Customer Loyalty Programmes træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, at fordele som tildeles kunden som led i en salgstransaktion skal indregnes som en separat del i overensstemmelse med IAS 18.13. Fordelene skal måles til dagsværdi, svarende til hvad de kan sælges for separat. Fortolkningsbidraget vil ikke påvirke Nordicoms anvendte regnskabspraksis.



Aktivitet på lageret ved Krimsvej

IFRIC 14 IAS 19 - The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvornår refusioner eller reduktioner i fremtidige bidrag skal betragtes som disponible, hvorledes minimumskrav til finansieringen kan påvirke rådigheden af reduktioner i fremtidige indskud samt hvornår minimumskrav til finansieringen kan give anledning til en forpligtelse. Fortolkningsbidraget vil ikke påvirke Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

Nordicom A/S forventer at implementere ovenstående standarder og fortolkningsbidrag fra den obligatoriske ikrafttrædelsesdato.

NOTE 34 - Aktieposter over 5%

Nordicom A/S har registreret flg. aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ejer-/stemme-andel	
Nicolaj Gruppen ApS, København	29,0%
FL Group hf, Island	21,7%
Real Estate Development ApS, Charlottenlund	11,3%
Hovedstadens EntrepriseSelskab A/S, København	11,2%



Nye projekter undervejs...

NOTE 35 - Bestyrelsens og direktionens ledelseserhverv i danske aktie- og anpartsselskaber

Aksel Bjødstrup Andreassen

Bestyrelsesposter:

- DMT International A/S
- AA International Holding A/S
- AA International Consulting A/S

Per Mellander

Bestyrelsesposter:

- Per Mellander AB
- Conphia Sår (formand)
- Kwik Sew Europe AB
- Pyttan Holding AB

Direktionsposter:

- Per Mellander AB

Michael Vad Petersen

Bestyrelsesposter:

- Casadania ejendomme A/S
- Cepheus Holding A/S
- DEAS A/S (formand samt datterselskaber)
- Imerco Randers A/S
- RE-CONSULT Denmark A/S

Peter Højland

Bestyrelsesposter:

- Amrop-Hever A/S (formand)
- Danisco A/S
- Danske Bank A/S
- Bikuben Fondene (formand)
- Frederiksberg Fonden
- Eclair A/S
- Center for Ledelse (formand)
- Rambøll Gruppen A/S
- Siemens Danmark A/S (formand)
- Baltic Property Trust A/S
- Copenhagen Capacity
- Itury Management ApS
- Kollegiefonden Bikuben
- Wexøe Holdning A/S

Torben Schön

Bestyrelsesposter:

- API Property Fund Denmark P/S (formand)
- ApS Kbil 38 nr. 2552
- Bagermester Johan Frederik Aschengreens Legat
- Baltic Property Trust A/S
- BPT Arista SA SICAV (formand)
- BPT OPTIMA SA SICAR
- Centerplan A/S (formand)
- Cinemaxx Danmark A/S
- Executive Hotels A/S
- Investea German High Street II A/S
- Saremo Hotels Germany A/S
- Thorkild Kristensen Group A/S (samt datterselskaber)
- Wexøe Aviation ApS

Direktionsposter:

- Investment Prosea, filial af Investment AB Prosea
- A&T Invest ApS

Gunnar Chr. Kristensen

Bestyrelsesposter:

- Real Estate Development ApS
- Fitness Holding af 2005 A/S (formand)
- Wellatwork A/S (formand)
- Alf Arp-Hansen Hotel A/S
- TS Nano ApS

Direktionsposter:

- Real Estate Development ApS

