

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen **1. halvår 2009**

(perioden 1. januar til 30. juni 2009)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. halvår 2009	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsrapporten	7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	18
Opgørelse af totalindkomst	19
Opgørelse af finansiell stilling	20
Opgørelse af egenkapital	22
Opgørelse af pengestrømme	23
Noter	24

Resumé for 1. halvår 2009

- Nordicom har i 1. halvår 2009 øget huslejeindtægterne med 8,1 mio. kr. fra 126,0 mio. kr. til 134,1 mio. kr., hvilket i dagens marked må anses for at være tilfredsstillende, og opmuntrende set i relation til selskabets ændrede strategi med fokusering på cash flow ejendomme. Tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme er steget marginalt med 0,5 % (ekskl. den nyopførte boligejendom på Lindholm) i 1. halvår 2009 sammenlignet med 1. halvår 2008, hvilket er forventeligt i dagens marked.
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2009 udgør -58,7 mio. kr. (1. halvår 2008: -94,8 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 36,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 43,4 mio. kr., mens finansielle omkostninger er steget med 8,7 mio. kr. I forhold til 1. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 4,4 mio. kr. og den negative pengestrøm vedrører alene selskabets udviklingsaktiviteter samt en enkelt nyopført ejendom.
- Selskabet har løbende opnået forlængelser på den kortfristede gæld, som forfaldt i 1. halvår 2009, herunder de ca. 1 mia. kr., der forfaldt 30. juni 2009. Størstedelen af den kortfristede gæld, som er blevet forlænget, er erstattet af ny kortfristet gæld. Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er fortsat betinget af at koncernen lykkes med flere ejendomssalg i 2009 eller indgår aftaler med koncernens kreditinstitutter om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser på mere fordelagtige vilkår.
- Den langfristede gældsandel er i første halvår 2009 øget fra 52,4 % til 57,1 %, som følge af, at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget. Selskabet arbejder fortsat målrettet på at få omlagt så meget af den kortfristede gæld som muligt til langfristet gæld i løbet af 2009.
- Markedsforholdene, der ved udgangen af juni 2009 har medført nedskrivning af koncernens færdige investeringsejendomme med 60,6 mio. kr., er fortsat udfordrende. Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommenes værdi.
- Den ændrede strategiplan for Nordicom, hvorefter selskabet fremover i mindre grad vil engagere sig i "green field development", samt neddrogse aktiviteterne indenfor områderne lavenergiboliger og parkering, er i løbet af første halvår 2009 gradvist blevet implementeret. Det nye fokus kombineret med de vanskelige vilkår på developermarkedet, herunder vanskelig adgang til finansiering og udtalt mangel på kunder til projekterne, har medført nedskrivninger på en del af projekterne i porteføljen med i alt 133,8 mio. kr.
- Resultat før skat for 1. halvår 2009 udgør -284,7 mio. kr. (1. halvår 2008: 84,4 mio. kr.). Faldet i indtjeningen skyldes primært negative dagsværdireguleringer samt højere renteudgifter i forhold til samme periode sidste år. Der er fortsat øget indtjening ved udlejning af investeringsejendomme, hvorimod indtjeningen fra udvikling er reduceret væsentligt.

- Selskabet har efter balancedagen solgt 3 ejendomme for samlet 117,7 mio. kr., hvilket har medført et regnskabsmæssigt tab på 6 mio. kr. men vil give en positiv likviditet på 34,5 mio. kr. Det er målsætningen at frasælge yderligere udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i byttehandler med færdige investeringsejendomme og det er vores forventning, at en eller flere aftaler vil falde på plads i løbet af 2. halvår 2009.
- I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med ét års rentetilpasning til to og tre års løbetider med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af mere favorable rentevilkår.
- Der forventes et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat på mellem -40 og -50 mio. kr., hvilket er i den nedre ende af det tidligere udmeldte interval.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Niels Troen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kontakt

Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer, bedes venligst rettet til administrerende direktør Niels Troen på telefon 33 33 93 03 eller e-mail nt@nordicom.dk.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2009 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten er reviewet af selskabets revisor og er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vor opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2009.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 20. august 2009

Direktion:



Niels Troen

Bestyrelse:



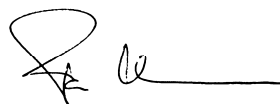
Torben Schøn, formand



Ole Vagner



Michael Vad Petersen, næstformand



Per Mellander



Søren Pind

Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsrapporten

Til aktionærerne i Nordicom A/S

Indledning

Vi har udført review af delårsregnskabet for Nordicom A/S for perioden 1. januar - 30. juni 2009, omfattende ledelsespåtegning, resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af egenkapital, opgørelse af finansiell stilling og opgørelse af pengestrømme samt noter. Delårsregnskabet aflægges i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU.

Vi har ikke foretaget review af sammenligningstallene pr. 30. juni 2008.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et delårsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om delårsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den danske revisionsstandard RS 2410, Review af et perioderegnskab udført af selskabets uafhængige revisor. Et review af et delårsregnskab omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end revision udført i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om delårsrapporten.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at delårsregnskabet ikke giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2009 i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i delårsrapporten

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til ledelsens omtale af den usikkerhed der knytter sig til koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet i ledelsesberetningens afsnit om "Balance pr. 30. juni 2009". Vores review har ikke påvist forhold der giver os grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen."

København, den 20. august 2009

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Hoved og nøgletal for koncernen

Beløb i 1.000 kr.	år til dato	år til dato	2. kv	2. kv	Hele året
Resultatopgørelse	2009	2008	2009	2008	2008
Omsætning	140.597	324.019	71.467	194.388	552.874
Driftsomkostninger	-47.400	-214.170	-13.018	-140.138	-356.260
Bruttoresultat	93.197	109.849	58.449	54.250	196.614
Personale og andre eksterne omkostninger	-38.936	-31.517	-19.792	-15.475	-68.231
Resultat af associerede virksomheder	0	-1.571	0	-1.571	-33.271
Afskrivninger	-2.347	-1.617	-1.368	-767	-3.699
Resultat af primær drift	51.914	75.144	37.289	36.437	91.413
Værdireguleringer	-230.793	89.239	-207.625	58.296	-170.514
Resultat af primær drift	-178.879	164.383	-170.336	94.733	-79.101
Finansielle poster	-105.853	-79.970	-52.764	-39.131	-183.959
Resultat før skat	-284.732	84.413	-223.100	55.602	-263.060
Skat af periodens resultat	73.050	-22.554	57.647	-15.241	58.171
Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361	-204.889
Balance	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Aktiver					
Langfristede aktiver	5.210.200	5.250.621	5.210.200	5.250.621	5.329.232
Kortfristede aktiver	308.630	816.164	308.630	816.164	296.093
Aktiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.518.830	6.066.785	5.625.325
Passiver					
Egenkapital ultimo	832.216	1.340.828	832.216	1.340.828	1.043.165
Langfristede gældsforpligtelser	2.555.390	3.215.615	2.555.390	3.215.615	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser	2.131.224	1.510.342	2.131.224	1.510.342	2.102.657
Passiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.518.830	6.066.785	5.625.325
	år til dato	år til dato	2. kv	2. kv	Hele året
Pengestrømme	2009	2008	2009	2008	2008
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-58.737	-94.774	-27.163	-30.848	-41.533
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-61.652	-348.722	-18.138	-61.677	-419.074
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	167.654	198.032	50.443	219.309	61.945
Pengestrømme i alt	47.265	-245.464	5.142	126.784	-398.662

Hoved og nøgletal for koncernen

	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv 2009	2. kv 2008	Hele året 2008
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	-26,2	6,6	-20,5	4,4	-21,7
Forrentning af egenkapital efter skat	-19,5	4,9	-15,2	3,2	-16,9
Børskurs, ultimo	79	414	79	414	68
Indre værdi pr. aktie, ultimo	281	445	281	445	349
Resultat pr. aktie før skat	-96	28	-75	19	-88
Resultat pr. aktie efter skat	-72	21	-56	14	-68
Kurs/indre værdi, ultimo	0,3	0,9	0,3	0,9	0,2
Soliditet (%)	15,1	22,1	15,1	22,1	18,5

Ledelsesberetning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom har i 1. halvår 2009 øget huslejeindtægterne med 8,1 mio. kr. fra 126,0 mio. kr. til 134,1 mio. kr., hvilket i dagens marked må anses for at være tilfredsstillende og opmuntrende set i relation til selskabets ændrede strategi med fokusering på cash flow ejendomme. I løbet af 2009 har Nordicom dog oplevet, hvordan den negative samfundsøkonomiske udvikling påvirker lejerne, som i større omfang har vanskeligt ved at betale deres husleje til tiden. Denne udvikling, der følges meget tæt, udgør i dag ikke et stort problem, men kan aflæses på tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme, som er steget marginalt med 0,5 % (ekskl. den nyopførte boligejendom på Lindholm) i forhold til 1. halvår 2008.

Salg af projektbeholdninger udgør 4,0 mio. kr. (1. halvår 2008: 195,4 mio. kr.), og vedrører en enkelt lejlighed i Ro's Have, Roskilde samt en mindre ejendom i Helsingør. Salget er reduceret med 191,4 mio. kr. i forhold til sidste år, hvor solgte lejligheder på Lindholm blev afleveret.

Nordicom opnåede i 1. halvår 2009 et bruttoresultat på 93,2 mio. kr. (1. halvår 2008: 109,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 16,6 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 41,3 mio. kr. (1. halvår 2008: 33,1 mio. kr.), er steget med 8,2 mio. kr. Stigningen skyldes, at der som følge af færre udviklingsaktiviteter i 1. halvår 2009 regnskabsmæssigt er aktiveret 5,9 mio. kr. mindre i omkostninger på udviklingsprojekter end i 1. halvår 2008. Herudover er der i 1. halvår 2009 afholdt flere omkostninger til eksterne rådgivere, i forbindelse med omstilling af virksomheden til de ændrede markedsvilkår og gennemførelse af den nye strategiplan.

Der er i 1. halvår 2009 foretaget en tilpasning af organisation, således at denne er bedre rustet til gennemførslen af den nye forretningsstrategi. Det har betydet en nettonedgang i antallet af ansatte på 3 personer, samtidig med at der er sket en styrkelse af koncernens udlønningsfunktion og etablering af en ny finansfunktion. Den foretagne reduktion i medarbejderstaben vil sammen med den tilpasning, som fandt sted ultimo 2008 få fuld effekt i anden halvdel af 2009, hvorfor de samlede kapacitetsomkostninger for 2009 ikke forventes at overstige 2008.

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning på 8,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 21,2 mio. kr.) vedrører to nyopførte domiciler, som er afleveret i 2. kvartal 2009 til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg, der forarbejder og indfarver polyestergarner.

Regulering til dagsværdi, netto på -93,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 52,7 mio. kr.) udgøres af værdiregulering af selskabets færdige investeringsejendomme på -60,6 mio. kr., værdiregulering af gæld til kreditinstitutter på -11,4 mio. kr. samt værdiregulering af koncernens beholdning af pantebreve på -21,1 mio. kr.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede generelle markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye lejere.

I 1. halvår 2009 har en væsentlig lejers manglende betaling medført opsigelse af det pågældende lejemål. En efterfølgende genudlejning til nye lejere er sket til et lavere lejeniveau, hvilket med uændret afkastprocent har medført en negativ værdiregulering for den pågældende ejendom på -38,9 mio. kr.

Markedsforholdene, der ved udgangen af juni 2009 har medført nedskrivning af koncernens færdige investeringsejendomme med 60,6 mio. kr., er fortsat vanskelige. Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommenes værdi.

Der arbejdes i øjeblikket på at nedbringe koncernens samlede engagement i udviklingsaktiviteter. Den overordnede målsætning er at frasælge udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i byttehandler med færdige investeringsejendomme med positivt cash flow. Det er vores forventning, at en eller flere aftaler vil falde på plads i løbet af 2. halvår 2009.

Som følge af de ændrede markedsvilkår for projektudvikling, samt de ændrede målsætninger for en del af projekterne, er der i 1. halvår foretaget regnskabsmæssige nedskrivninger på 133,8 mio. kr. Nogle projekter vurderedes at have en for lang tidshorison, med for mange risikoelementer undervejs. Andre projekter er fortsat rentable, men kan pt. ikke gennemføres pga. manglende finansiering.

Finansielle poster netto udgør 105,9 mio. kr. (1. halvår 2008: 80,0 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 25,9 mio. kr. Stigningen skyldes låneomkostninger ved omlægning af lån, højere markedsrenter samt en større gæld i forhold til samme periode sidste år. Koncernen har i 1. halvår 2009 endnu ikke fået fuld effekt af det lavere renteniveau initieret af verdens centralbanker.

Balance pr. 30. juni 2009

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. juni 2009 udgør 5.103,5 mio. kr. (31.12.2008: 5.329,2 mio. kr.), er på niveau med ultimo 2008. Der er i 1. halvår 2009 investeret 93,4 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for samlet 31,6 mio. kr. For resten af året forventes fortsat et netto-salg af investeringsejendomme på det danske marked.

Kortfristede aktiver udgør 415,3 mio. kr. (31.12.2008: 296,1 mio. kr.), og er steget med 119,2 mio. kr. i forhold til ultimo 2008. Stigningen skyldes salg af ejendomme efter balancedagen, som er indregnet under aktiver bestemt for salg.

Egenkapitalen udgør 832,2 mio. kr. (31.12.2008: 1.043,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 211,0 mio. kr. Reduktionen skyldes periodens underskud.

Gæld til kreditinstitutter udgør 4.124,3 mio. kr. (31.12.2008: 3.945,2 mio. kr.). Pr. 30. juni 2009 udgør den langfristede gæld 2.356,8 mio. kr. svarende til 57,1 % af den samlede gæld (31.12.2008: 52,4 %). Den langfristede gældsandel er øget i første halvår 2009, som følge af, at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget.

Selskabet har løbende opnået forlængelser på den kortfristede gæld, som forfaldt i første halvår 2009, herunder de ca. 1 mia. kr. der forfaldt 30. juni 2009. Størstedelen af den kortfristede gæld, som er forlænget, er erstattet af ny kortfristet gæld og selskabet arbejder derfor fortsat målrettet på at få omlagt så meget af den kortfristede gæld som muligt til langfristet gæld i løbet af 2009.

Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er på nuværende tidspunkt ikke sikret for hele 2009, og ledelsen vurderer fortsat koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet som stram. Selskabet har som nævnt ovenfor opnået forlængelser på den kortfristede gæld og ledelsen har indledt positive forhandlinger med koncernens banker om refinansiering og forbedring af koncernens finansieringsstruktur, men disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er derfor betinget af at koncernen lykkes med flere ejendomssalg i 2009 eller indgår aftaler med koncernens kreditinstitutter om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser på mere fordelagtige vilkår. Ledelsen finder ovenstående forudsætninger for realistiske, hvorfor ledelsen aflægger delårsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Såfremt koncernen ikke realiserer de forventede ejendomssalg eller opnår aftaler om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser vil koncernen ikke kunne fortsætte sin drift uden tilførsel af yderligere likviditet.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 25. maj 2009 blev det enstemmigt vedtaget, at bemyndige bestyrelsen til i tiden indtil den 1. april 2014 at kunne forhøje selskabets aktiekapital med op til 150 mio. kr. samt at kunne udstede konvertible obligationer eller andre konvertible gældsbreve for et lånebeløb på op til 150 mio. kr. Bestyrelsen afventer i øjeblikket udfaldet af de igangværende forhandlinger med selskabets kreditinstitutter, inden den tager stilling til en eventuel udnyttelse af bemyndigelsen. Med henblik på at sikre en høj troværdighed omkring selskabets løbende rapportering op til en eventuel kapitalforhøjelse, har bestyrelsen valgt, at lade selskabets revisor foretage review af delårsrapporten.

Pengestrømme for 1. halvår

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2009 udgør -58,7mio. kr. (1. halvår 2008: -94,8 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 36,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 43,4 mio. kr., mens finansielle omkostninger er steget med 8,7 mio. kr.

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet er i perioden påvirket med -9,1 mio. kr. fra 85 lejligheder på Lindholm, som blev færdigbygget i 4. kvartal 2008. Udlejningen forventes tilendebragt inden udgangen af 2009, hvorved projektet bliver likviditetspositivt. Pr. 30. juni 2009 er der underskrevet lejekontrakter på 33 af de 85 lejligheder.

I forhold til 1. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 4,4 mio. kr., dels som følge af lavere renteomkostninger, dels som følge af aflevering af to nye ejendomme til lejer. Den gennemsnitlige lånerente faldt i 2.

kvartal 2009, og forventes at forblive på et lavt niveau året ud. Halvårets negative pengestrøm fra driftsaktivitet er derfor ikke retningsgivende for resten af året.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør -61,7 mio. kr. (1. halvår 2008: -348,7 mio. kr.). Investeringerne vedrører primært udviklingsprojekter, herunder opførelsen af nyt domicil for henholdsvis Max Bank og Trevira Neckelmann.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør 167,7 mio. kr. (1. halvår 2008: 198,0 mio. kr.), hvormed der er likvide beholdninger på 123,1 mio. kr. pr. 30. juni 2009.

1. halvår Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Ejendom i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	105,1	87,7	6,2	4,7	14,3	15,3	125,6	107,7
Bruttoresultat	87,5	70,6	2,9	3,7	11,1	12,3	101,5	86,6
Værdireguleringer	-100,2	59,5	-4,9	4,5	-	4,0	-105,1	68,0
Resultat af primær drift	-32,1	115,1	-3,0	7,6	9,3	12,3	-25,8	135,0
Samlede aktiver	3.702,9	3.030,1	179,4	137,0	333,0	382,2	4.215,3	3.549,3

Huslejeindtægter i Nordicom Ejendom er steget med 17,9 mio. kr. til i alt 125,6 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den stigende omsætning er dels en følge af højere lejeindtægter, dels en følge af en øget beholdning af færdige investeringsejendomme. Således udgør den samlede værdi af færdige investeringsejendomme pr. 30. juni 2009 3.897,7 mio. kr. (30. juni 2008: 3.086,6 mio. kr.).

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 101,5 mio. kr. (1. halvår 2008: 86,6 mio. kr.) svarende til en stigning på 14,9 mio. kr. (17,2 %).

Resultat af primær drift udgør -25,8 mio. kr., og skyldes negative dagsværdireguleringer i 2009.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør -32,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 115,1 mio. kr.). Faldet skyldes, at værdireguleringer i 1. halvår 2009 udgør -79,4 mio. kr. mod 59,5 mio. kr. sidste år.

Selvom tomgangen for kontorlokaler formentlig vil stige i resten af 2009, forventes der ikke en dramatisk effekt på kontorlejepriserne, idet nybyggeriet er bremset kraftigt op. Med hensyn til tomgangen for butiksarealer forventes disse

stabiliseret på det nuværende lave niveau. I øjeblikket er kontraktforhandlingerne generelt mere langstrakte end tidligere, men udlejningspriserne synes at stabilisere sig på et lidt lavere niveau i forhold til 2008.

Der er i 1. halvår 2009 solgt følgende 4 ejendomme for 19,4 mio. kr., som har givet et tab i forhold til bogførte værdier på 10,4 mio. kr.:

- Åkirkebyvej 50, 3700 Rønne
- Murergade 5, 3000 Helsingør
- Torvet 1, 3720 Åkirkeby
- Jernbanegade 8, 3720 Åkirkeby

Tre af de pågældende ejendomme er solgt med henblik på at reducere tilstedeværelsen på Bornholm. På længere sigt forventes de resterende ejendomme på Bornholm ligeledes afhændet.

Der er ikke købt ejendomme i Danmark i 1. halvår 2009.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 9,3 mio. kr. (1. halvår 2008: 12,3 mio. kr.). Faldet skyldes, at urealiserede værdireguleringer i 1. halvår 2009 er indregnet med kr. 0 mod 4,0 mio. kr. sidste år.

Der er ikke købt eller solgt investeringsejendomme i Sverige i 1. halvår 2009.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør -3,0 mio. kr. (1. halvår 2008: 7,6 mio. kr.). Faldet skyldes primært lavere urealiserede værdireguleringer i 1. kvartal 2009 i forhold til sidste år.

Der er i 1. halvår 2009 solgt følgende ejendom for 14,9 mio. kr., som har givet et regnskabsmæssigt tab i forhold til bogførte værdier på 1,6 mio. kr.:

- Apothekestrasse 5-7, 21335 Lüneburg

Der er ikke købt investeringsejendomme i Tyskland i 1. halvår 2009.

1. halvår Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Udvikling i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	13,8	214,1	-	2,2	-	-	13,8	216,3
Bruttoresultat	-7,4	21,3	-1,9	2,0	-	-	-9,3	23,3
Værdireguleringer	-125,7	21,2	-	-	-	-	-125,7	21,2
Resultat af primær drift	-145,2	30,3	-2,0	1,9	-	-	-147,2	32,2
Samlede aktiver	1.222,6	2.556,6	65,7	78,2	-	-	1.288,3	2.634,8

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -147,2 mio. kr. (1. halvår 2008: 32,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 179,4 mio. kr. Faldet i indtjening skyldes, at der er afleveret færre udviklingsprojekter i første halvår 2009 end i første halvår 2008 samt nedskrivninger af en række udviklingsprojekter som følge af dårlige markedsforhold, manglende finansiering samt implementeringen af den nye strategiplan.

I 2. kvartal 2009 er der afsluttet 2 projekter i form af nye domiciler til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg. Projekternes værdiskabelse er indregnet i posten "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning" på 8,1 mio. kr.

Pr. 30. juni 2009 er der i Danmark 2 igangværende byggeprojekter, henholdsvis opførelsen af et nyt kontor til Nykredit beliggende i Ro's Have i Roskilde samt en ny Føtex beliggende ved Næstved Havn. I Tyskland er der gang i opførelsen af 49 nye udlejningslejligheder i projektet "Eidelstedter Brook".

Den ændrede strategiplan for Nordicom, hvorefter selskabet fremover i mindre grad vil engagere sig i "green field development" samt neddroge aktiviteterne indenfor områderne lavenergiboliger og parkering, er i løbet af første halvår 2009 gradvist blevet implementeret. De meget vanskelige vilkår på developermarkedet, med vanskelig adgang til finansiering og udtalt mangel på brugere/kunder, har medført nedskrivninger på en del af projekterne i porteføljen med i alt 133,8 mio. kr.

Nordicom har over en periode investeret i flere grundstykker med henblik på at opføre lavenergiboliger. Markedet for nye boliger er imidlertid meget dårligt, og der arbejdes nu i stedet på at sælge grundstykkerne, og derved frigøre likviditet til andre formål. Grundet markedssituationen lader det sig dog ikke gøre til bogførte priser, og som følge heraf, er der foretaget en nedskrivning af visse af grundstykkerne.

Nordicom har tillige investeret i flere grundarealer og bygninger i de gamle erhvervsområder i og omkring Næstved Havn. Grundlaget for engagementet var de muligheder, som den nye lokalplan åbnede op for, idet disse områder blev udlagt til at være en ny del af bymidten med attraktive muligheder for kontorbyggeri og detailhandel. Nordicom udarbejdede en masterplan, som bl.a. omfattede opførelsen af et nyt domicil på 5.500 m² til Max Bank samt et ny Føtex

varehus på 3.700 m². Max Banks domicil blev afleveret ved udgangen af 1. halvår 2009, og byggeriet af varehuset er nu igangsat og forventes afleveret i april 2010.

Som følge af markedssituationen er flere af de oprindelige projekter sat i bero. Det samlede omfang af projektet i Næstved er reduceret, og en del af de tidligere afholdte omkostninger til køb af ejendomme, nedrivning, arkitektudgifter m.m. er nedskrevet. De resterende udviklingsprojekter i Næstved omfatter muligheder for bl.a. et biografprojekt på Toldbodgade 14, udnyttelse af byggeriet på ca. 2.100 m² på Femøvej 3, ombygning af ældre større erhvervsjendom på Blegdammen 7-13 til butikker og restauranter, renovering af eksisterende kontorhus på Omøvej 2-26, samt ombygning af bevaringsværdig erhvervsbebyggelse på Vordingborgvej 78-82 til butikker.

I Tåstrup har Nordicom i 1. halvår 2009 revurderet et planlagt udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikscenter i tilknytning til Tåstrup Stationscenter og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold. Det er derfor aftalt med Tåstrup kommune, at de af selskabet deponerede midler tilbagebetales.

Selskabets tre grunde på henholdsvis Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er indregnet til samme nedskrevne værdi på ca. 800 mio. kr. som pr. 31. december 2008. Beløbet svarer fortsat til gennemsnitligt 4.200 kr. pr. forventet byggeretskvadratmeter.

Forventninger til fremtiden

Den aktuelle økonomiske situation i samfundet i almindelighed og specifikt på ejendomsmarkedet betyder, at det fortsat er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen bliver resten af året.

De væsentligste parametre af betydning for årets resultat, udover dagsværdireguleringer, udgøres af selskabets lejeindtægter, de hertil hørende driftsomkostninger, selskabets administrative omkostninger, samt de finansielle omkostninger.

På baggrund af det realiserede resultat i 1. halvår 2009, baseres forventningerne til resultat før skat og værdireguleringer på følgende forudsætninger:

- fornyelserne af selskabets låneaftaler, som forventes at være tilendebragt i september måned, på mere konkurrencedygtige vilkår end de nuværende
- de foretagne personalemæssige reduktioner, som får fuld effekt i 2. halvår 2009
- at der ikke sker en forværring af tomgangen i porteføljen af driftsejendomme i 2. halvår 2009.

Med udgangspunkt i disse forudsætninger, forventes der fortsat et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat, på mellem -40 og -50 mio. kr., hvilket er i den lave ende af det tidligere udmeldte interval.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

De anvendte værdiansættelsesprincipper er de samme som er anvendt i årsrapporten for 2008 og der vil i lighed med sidste år blive indhentet eksterne vurderinger for de væsentligste ejendomme ultimo 2009 med henblik på at underbygge værdierne.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for Nordicoms resultat og egenkapital. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet betyder, at en ændring i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil ændre investeringsejendommenes markedsværdi med ca. 150 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt følgende ejendomme:

- Rantzausgade 22-24, København N (boligejendom)
- Københavnsvej 45-47, Roskilde (igangværende udviklingsprojekt ved Ros Have med opførelse af domicil for Nykredit)
- Grapengiesserstrasse 2, Lüneburg (butiksejendom)

Ejendommene er solgt for samlet 117,7 mio. kr., har medført et regnskabsmæssigt tab på 6 mio. kr. og vil give en positiv likviditet på 34,5 mio. kr. efter færdiggørelse af igangværende byggeri og indfrielse af gæld i ejendommene.

I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med nuværende et-årig rentetilpasning til ca. 600 mio. kr. med to-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,4 % ekskl. bidrag), og ca. 200 mio. kr. med tre-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,7 % ekskl. bidrag). Omlægning er foretaget med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af det nuværende lave renteniveau.

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Huslejeindtægter	134.129	126.019	66.500	63.394
	Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	3.995	195.382	3.995	129.693
	Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.473	2.618	972	1.301
	Driftsomkostninger investeringsejendomme	-26.956	-28.247	-10.884	-16.606
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-20.444	-185.923	-2.134	-123.532
	Bruttoresultat	93.197	109.849	58.449	54.250
	Personaleomkostninger	-23.385	-19.472	-10.769	-9.250
	Andre eksterne omkostninger	-15.551	-12.045	-9.023	-6.225
	Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	-1.571
	Afskrivninger	-2.347	-1.617	-1.368	-767
	Resultat før værdireguleringer	51.914	75.144	37.289	36.437
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	8.115	21.197	8.115	15.883
4	Regulering til dagsværdi, netto	-93.097	52.695	-76.908	27.066
	Nedskrivning af investeringsejendomme under udv.	-133.778	0	-126.224	0
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	-12.033	15.347	-12.608	15.347
	Resultat af primær drift	-178.879	164.383	-170.336	94.733
	Finansielle indtægter	3.066	3.969	2.509	2.136
	Finansielle omkostninger	-108.919	-83.939	-55.273	-41.267
	Resultat før skat	-284.732	84.413	-223.100	55.602
6	Skat af periodens resultat	73.050	-22.554	57.647	-15.241
	Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	-211.283	61.571	-165.152	40.213
	Minoritetsinteresser	-399	288	-301	148
		-211.682	61.859	-165.453	40.361
7	Resultat pr. aktie	-71,37	20,42	-55,79	13,51
7	Udvandet resultat pr. aktie	-71,37	20,33	-55,79	13,46

Opgørelse af totalindkomst

Note	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
Beløb i 1.000 kr.				
Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	993	-665	964	-941
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-550	0	2.099	0
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	145	0	-552	0
Periodens totalindkomst	-211.094	61.194	-162.942	39.420
Fordeling af periodens totalindkomst				
Moderselskabets aktionærer	-210.695	60.906	-162.641	39.272
Minoritetsinteresser	-399	288	-301	148
	-211.094	61.194	-162.942	39.420

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
8 Software	3.403	0	3.404
	3.403	0	3.404
Materielle aktiver			
9 Domicilejendomme	62.867	62.955	62.981
10 Færdige investeringsejendomme	3.897.712	3.086.585	3.867.786
10 Investeringsejendomme under udvikling	1.116.912	2.031.537	1.370.141
11 Inventar og driftsmidler	3.715	8.512	6.111
	5.081.206	5.189.589	5.307.019
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures	0	1.713	513
Udsudte skatteaktiver	6.569	0	6.383
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	24.500	0
Tilgodehavender	12.330	34.819	11.913
	18.899	61.032	18.809
Langfristede aktiver i alt	5.103.508	5.250.621	5.329.232
Kortfristede aktiver			
Projektbeholdninger	51.717	400.357	57.420
Tilgodehavender	73.999	68.325	56.272
Selskabsskat	0	7.849	0
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	25.321	26.381
Periodeafgrænsningsposter	9.008	7.170	10.091
	83.007	108.665	92.744
Pante- og gældsbreve	50.824	72.467	70.199
Likvide beholdninger	123.082	234.675	75.730
Aktiver bestemt for salg	106.692	0	0
Kortfristede aktiver i alt	415.322	816.164	296.093
Aktiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.625.325

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	312.786	312.786	312.786
Reserve for sikringstransaktioner	-8.758	0	-8.353
Reserve for valutakursregulering	-15.456	-2.067	-16.449
Reserve for investeringsejd. nettoopskrivning	0	807.087	0
Overført resultat	543.554	222.271	754.692
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	832.126	1.340.077	1.042.676
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	90	751	489
12-14 Egenkapital i alt	832.216	1.340.828	1.043.165
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudte skatteforpligtelser	272.147	424.509	342.849
Hensatte forpligtelser	12.330	34.819	9.408
Kreditinstitutter	2.356.768	2.721.263	2.065.558
Skyldige købesummer mv., ejendomme	29.802	0	29.802
Deposita	37.213	35.024	31.886
	2.708.260	3.215.615	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser			
Hensatte forpligtelser	19.195	14.074	30.849
Kreditinstitutter	1.706.629	1.355.002	1.879.691
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	5.692	11.031	11.096
Skyldige købesummer mv., ejendomme	32.694	31.035	18.667
Leverandørgæld	36.605	43.462	57.272
Selskabsskat	11.506	0	13.910
Deposita	20.393	20.286	20.768
Anden gæld	84.752	35.452	70.404
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	60.888	0	0
	1.978.354	1.510.342	2.102.657
Gældsforpligtelser i alt	4.686.614	4.725.957	4.582.160
Passiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.625.325

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.

Egenkapital pr. 1. januar 2008

Egenkapitalbevægelser i perioden

Periodens totalindkomst
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse
Udloddet udbytte
Udbytte af egne aktier
Køb af egne aktier

Egenkapitalbevægelser i perioden i alt

Egenkapital pr. 30. juni 2008

Egenkapital pr. 1. januar 2009

Egenkapitalbevægelser i perioden

Periodens totalindkomst
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse
Øvrige reguleringer

Egenkapitalbevægelser i perioden i alt

Egenkapital pr. 30. juni 2009

Aktie- kapital	Reserve for sikrings- transakti- oner	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for inve- stingsej- dommes netto- opskrivning	Reserve for opskriv- ning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapi- tal tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapi- tal tilhørende minoritets- interesser	Egenkapi- tal i alt
312.786	0	-1.402	753.314	526	276.763	43.790	1.385.777	463	1.386.240
0	0	-665	53.773	-526	8.324	0	60.906	288	61.194
0	0	0	0	0	477	0	477	0	477
0	0	0	0	0	-119	0	-119	0	-119
0	0	0	0	0	0	-41.664	-41.664	0	-41.664
0	0	0	0	0	2.126	-2.126	0	0	0
0	0	0	0	0	-65.300	0	-65.300	0	-65.300
0	0	-665	53.773	-526	-54.492	-43.790	-45.700	288	-45.412
312.786	0	-2.067	807.087	0	222.271	0	1.340.077	751	1.340.828
312.786	-8.353	-16.449	0	0	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
0	-405	993	0	0	-211.283	0	-210.695	-399	-211.094
0	0	0	0	0	184	0	184	0	184
0	0	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
0	0	0	0	0	7	0	7	0	7
0	-405	993	0	0	-211.138	0	-210.550	-399	-210.949
312.786	-8.758	-15.456	0	0	543.554	0	832.126	90	832.216

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Resultat af primær drift (EBIT)	-178.879	164.383	-170.336	94.733
14	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	229.887	-85.470	205.635	-56.386
	Ændring i projektbeholdninger netto	27.669	7.854	9.750	1.065
15	Ændring i øvrig driftskapital	-12.194	-63.665	-11.980	-31.129
	Pengestrømme vedrørende primær drift	66.483	23.102	33.069	8.283
	Modtagne finansielle indtægter	3.066	3.969	2.509	2.136
	Betalte finansielle omkostninger	-128.186	-119.457	-62.696	-41.267
	Betalt / modtaget selskabsskat	-100	-2.388	-45	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-58.737	-94.774	-27.163	-30.848
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-791	0	-479	0
	Køb / forbedringer af færdige investerings- og domicilejendomme	-35.256	-193.138	-15.579	-28.596
	Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	31.649	113.850	21.699	113.850
	Udviklingsomkostninger på investeringsejendomme	-58.162	-268.093	-24.437	-146.611
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-89	-2.011	-82	-990
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	1.064	670	740	670
16	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	-67	0	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-61.652	-348.722	-18.138	-61.677
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	324.564	634.000	143.222	367.383
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-156.910	-329.004	-92.779	-106.410
	Udlodning af udbytte	0	-43.790	0	-43.790
	Udbytte af egne aktier	0	2.126	0	2.126
	Køb af egne aktier	0	-65.300	0	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	167.654	198.032	50.443	219.309
	Periodens pengestrøm i alt	47.265	-245.464	5.142	126.784
	Likvide beholdninger primo	75.730	480.229	117.855	108.192
	Kursregulering af likvide beholdninger	87	-90	85	-301
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	123.082	234.675	123.082	234.675

Indestående i pengeinstitutter deponeret til senere frigivelse udgør pr. 30. juni 2009 99,5 mio. kr. (30. juni 2008: 189,7 mio. kr.) ud af likvide beholdninger på 123,1 mio. kr. Deponerede indeståender frigives løbende, når endeligt skøde for solgte ejendomme foreligger.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra nedenstående uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 2008, som er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2008 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er trådt i kraft med virkning for regnskabsåret 2009:

- IAS 1 – "Presentation of Financial Statements (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard har medført ny terminologi således, at balancen ændres til "opgørelse af finansiell stilling", egenkapitalopgørelsen ændres til "opgørelse af egenkapital" og pengestrømsopgørelsen ændres til "opgørelse af pengestrømme". Herudover er der indført krav om præsentation af koncernens totalindkomst samt præsentation af to års sammenligningstal ved ændring af regnskabspraksis.
- IAS 23 – "Borrowing costs (revised)" er trådt 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, har den ændrede standard ikke påvirket selskabets anvendte regnskabspraksis.
- IAS 32 – "Financial Instruments: presentation (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører, at visse finansielle instrumenter under særlige omstændigheder skal klassificeres som egenkapital, selvom de opfylder definitionen på en forpligtelse. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRS 2 – "Share Based Payments (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. I den reviderede standard ændres opdelingen af betingelser for udnyttelse af tildelte aktierettigheder. Fremover opdeles betingelserne i "vesting" og "non-vesting", hvor non-vesting betingelser indgår ved beregning af dagsværdien, og dermed ikke påvirker antallet af instrumenter. Den nuværende standard skelner derimod mellem service, præstations- og markedsrelaterede betingelser. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

Noter

- IFRS 7 – "Financial instruments disclosures (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører yderligere oplysningskrav vedrørende finansielle instrumenters dagsværdi. Ændringen har ikke påvirket indregning og måling af Nordicoms finansielle instrumenter, men medfører yderligere noteoplysninger i årsrapporten.
- IFRS 8 – "Operating Segments" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden kræver, at segmenter identificeres på basis af selskabets interne ledelsesrapportering, hvorimod IAS 14 krævede en opdeling på forretningssegmenter og geografiske segmenter. Herudover indeholder standarden yderligere oplysningsforpligtelser for identificerede segmenter i forhold til IAS 14, som erstattes af standarden. Den nye standard har betydet, at de tidligere forretningssegmenter "Nordicom Ejendom", "Nordicom Udvikling" og "Nordicom Finans" i delårsrapporten reduceres til to rapporteringspligtige segmenter, som præsenteres for henholdsvis Danmark, Sverige og Tyskland. Sammenligningstal er tilpasset.
- IFRIC 13 – "Customer Loyalty Programs" er trådt 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 separat. Fordelene skal måles til salgsværdi. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRIC 15 – "Agreements for the Construction of Real Estate" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvorvidt aftaler vedrørende opførsel af fast ejendom, skal behandles efter IAS 18 (salgsmetoden) eller IAS 11 (produktionsmetoden). Idet Nordicom allerede fulgte bestemmelserne i fortolkningsbidraget, har fortolkningsbidraget ikke påvirket den anvendte regnskabspraksis.
- IFRIC 16 – "Hedges of a net Investment in a Foreign Operation" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. oktober 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvilke valutaeksponeringer, som kan afdækkes regnskabsmæssigt samt hvilket selskab, som skal indgå sikringsinstrumentet for, at der er tale om sikring. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis, idet valutakursrisici vedrørende udenlandske datterselskaber ikke afdækkes.
- "Improvements to International Financial Reporting Standards 2008" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden indeholder en række ændringer til eksisterende standarder, hvoraf den væsentligste for Nordicom vedrører IAS 40 "Investment Property". Ændringen betyder, at investeringsejendomme under udvikling skal måles til dagsværdi i udviklingsperioden, såfremt det er muligt at opgøre dagsværdien. Tidligere skulle investeringsejendomme under udvikling måles til kostpris under IAS 16. For Nordicom har den ændrede regnskabspraksis ikke påvirket nærværende delårsrapport, idet selskabet alene har udviklingsprojekter på eksisterende investeringsejendomme. Den ændrede måling forventes imidlertid at påvirke resultatet fremadrettet såfremt Nordicom køber en ejendom, som skal udvikles med

Noter

henblik på anvendelse som investeringsejendom. Standarden er implementeret fremadrettet, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

Reklassifikationer

I forhold til årsrapporten for 2008 er der foretaget reklassifikation af værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Tidligere indgik posterne " Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning", "Regulering til dagsværdi, netto", "Nedskrivning af investeringsejendomme under udvikling" og "Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme" i bruttoresultatet. Med henblik på at tydeliggøre den underliggende drift af selskabets ejendomme indregnes disse poster nu særskilt. Den ændrede klassifikation er endvidere i overensstemmelse med Best Practices Policy Recommendations udgivet af European Public Real Estate association (EPRA).

2. Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kan 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 af de forhold, der lå til grund for skønnet eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på delårsrapporten:

- Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme
- Nedskrivningstest på investeringsejendomme under udvikling
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver

De væsentligste skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme, som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2008. Vi henviser til årsrapporten for 2008 for en nærmere beskrivelse heraf.

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009



Noter

3. Segmentoplysninger for koncernen

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i "Nordicom Ejendom", som vedrører investering i færdige investeringsejendomme og "Nordicom Udvikling", som vedrører opførelse og udvikling af ejendomme til salg eller til egen beholdning. Begge forretningsområder er p.t. præsenteret i henholdsvis Danmark, Sverige og Tyskland.

Ikke-fordelte beløb vedrører moderselskabets holding-aktiviteter, herunder eliminering af koncerninterne transaktioner og mellemværender.

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Segmentoplysninger for 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	102.637	9.812	14.270	0	6.223	5	1.182	134.129
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	3.995	0	0	0	0	0	3.995
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.473	0	0	0	0	0	0	2.473
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-17.612	-2.549	-3.179	0	-3.341	-53	-222	-26.956
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-18.610	0	0	0	-1.834	0	-20.444
Bruttoresultat	87.498	-7.352	11.091	0	2.882	-1.882	960	93.197
Personaleomkostninger	-11.227	-7.377	-1.173	0	-484	0	-3.124	-23.385
Andre eksterne omkostninger	-7.214	-4.326	-631	0	-490	-113	-2.777	-15.551
Afskrivninger	-893	-494	-21	0	0	0	-939	-2.347
Resultat før værdireguleringer	68.164	-19.549	9.266	0	1.908	-1.995	-5.880	51.914
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, net	0	8.115	0	0	0	0	0	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-89.846	0	0	0	-3.251	0	0	-93.097
Nedskrivning af projekter	0	-133.778	0	0	0	0	0	-133.778
Realiserede avancer / tab ved salg af investeringsejd.	-10.421	0	0	0	-1.612	0	0	-12.033
Resultat af primær drift	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Finansielle omkostninger	-80.607	-11.627	-6.023	0	-4.479	-164	-6.019	-108.919
Resultat før skat	-110.305	-156.322	3.302	0	-7.415	-2.152	-11.840	-284.732
Skat af periodens resultat	27.576	39.081	-826	0	1.804	538	4.877	73.050
Periodens resultat	-82.729	-117.242	2.477	0	-5.611	-1.614	-6.963	-211.682
Langfristede aktiver	3.508.694	1.068.915	318.550	0	140.670	59.898	6.781	5.103.508
Kortfristede aktiver	194.243	153.676	14.433	0	38.705	5.787	8.478	415.322
Aktiver i alt	3.702.937	1.222.591	332.983	0	179.375	65.685	15.259	5.518.830
Forpligtelser i alt	2.837.674	1.112.478	262.226	0	177.645	68.512	228.080	4.686.615

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	101.160	126.157	21	0	4.863	0	-2.314	229.887
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	27.669	0	0	0	0	0	27.669
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-12.194	-12.194
Pengestrømme vedrørende primær drift	69.057	8.614	9.287	0	1.908	-1.995	-20.388	66.483
Modtagne finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Betalte finansielle omkostninger	-80.607	-29.794	-6.023	0	-4.479	-1.264	-6.019	-128.186
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-50	0	-50	-100
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-9.145	-20.663	3.323	0	-2.602	-3.252	-26.398	-58.737
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-11.588	-38.053	-895	0	8.874	-20.109	119	-61.652
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	76.407	102.845	899	0	-4.272	28.598	-36.823	167.654
Periodens pengestrøm i alt	55.674	44.129	3.327	0	2.000	5.237	-63.102	47.265
Likvide beholdninger pr. 1. januar	16.450	42.262	9.284	0	2.893	550	4.291	75.730
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	89	0	-2	0	0	87
Likvide beholdninger pr. 30. juni	72.124	86.391	12.700	0	4.891	5.787	-58.811	123.082

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Segmentoplysninger for 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	85.100	18.754	15.341	0	4.652	2.172	0	126.019
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	195.382	0	0	0	0	0	195.382
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.618	0	0	0	0	0	0	2.618
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-17.090	-6.943	-3.054	0	-981	-179	0	-28.247
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-185.923	0	0	0	0	0	-185.923
Bruttoresultat	70.628	21.270	12.287	0	3.671	1.993	0	109.849
Personaleomkostninger	-9.309	-5.399	-2.639	0	0	0	-2.125	-19.472
Andre eksterne omkostninger	-5.719	-5.168	-1.338	0	-528	-60	768	-12.045
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	0	0	0	0	-1.571
Afskrivninger	-13	-55	-18	0	0	0	-1.531	-1.617
Resultat før værdireguleringer	55.587	9.077	8.292	0	3.143	1.933	-2.888	75.144
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, net	0	21.197	0	0	0	0	0	21.197
Regulering til dagsværdi, netto	44.195	0	4.000	0	4.500	0	0	52.695
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	15.347	0	0	0	0	0	0	15.347
Resultat af primær drift	115.129	30.274	12.292	0	7.643	1.933	-2.888	164.383
Finansielle indtægter	1.106	815	41	0	9	10	1.988	3.969
Finansielle omkostninger	-59.701	-12.034	-3.157	0	-2.013	-76	-6.958	-83.939
Resultat før skat	56.534	19.055	9.176	0	5.639	1.867	-7.858	84.413
Skat af periodens resultat	-14.134	-4.764	-2.294	0	-1.410	-467	514	-22.554
Periodens resultat	42.401	14.291	6.882	0	4.229	1.400	-7.344	61.859
Langfristede aktiver	2.719.745	1.942.890	370.809	0	134.569	74.333	8.275	5.250.621
Kortfristede aktiver	310.358	613.726	11.351	0	2.417	3.857	-125.545	816.164
Aktiver i alt	3.030.103	2.556.616	382.160	0	136.986	78.190	-117.270	6.066.785
Forpligtelser i alt	2.223.127	2.218.726	278.896	0	201.701	1.179	-197.672	4.725.957

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	115.129	30.274	12.292	0	7.643	1.933	-2.888	164.383
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-59.529	-21.142	-3.982	0	-4.500	0	3.683	-85.470
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	7.854	0	0	0	0	0	7.854
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-63.665	-63.665
Pengestrømme vedrørende primær drift	55.600	16.986	8.310	0	3.143	1.933	-62.870	23.102
Modtagne finansielle indtægter	1.106	815	41	0	9	10	1.988	3.969
Betalte finansielle omkostninger	-59.701	-47.552	-3.157	0	-2.013	-76	-6.958	-119.457
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	0	0	-2.388	-2.388
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-2.995	-29.751	5.194	0	1.139	1.867	-70.228	-94.774
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	74.662	-199.961	-139.012	0	-14.999	-68.132	-1.280	-348.722
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-364.363	308.452	100.975	0	11.075	69.954	71.939	198.032
Periodens pengestrøm i alt	-292.696	78.740	-32.843	0	-2.785	3.689	431	-245.464
Likvide beholdninger pr. 1. januar	362.325	60.259	42.354	0	4.711	30	10.550	480.229
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	-433	0	343	0	0	-90
Likvide beholdninger pr. 30. juni	69.629	138.999	9.078	0	2.269	3.719	10.981	234.675

Noter

4. Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	-60.579	50.500	-60.579	25.500
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-11.382	3.519	2.505	1.971
Dagsværdiregulering, pantebreve	-21.136	-1.324	-18.834	-405
	-93.097	52.695	-76.908	27.066

5. Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Salgssummer investerings- og domicilejendomme	34.349	113.850	24.399	113.850
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-46.382	-98.503	-37.007	-98.503
	-12.033	15.347	-12.608	15.347

6. Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Aktuel skat af periodens resultat	49	0	44	0
Aktuel skat, tidligere år	-2.353	110	-2.353	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	437	1.341	437	1.341
Ændring i udskudt skat	-71.183	21.103	-55.775	13.900
	-73.050	22.554	-57.647	15.241

De i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostninger for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat, og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1. halvår 2009. Den estimerede effektive skatteprocent for 2009 udgør 25 % (1. halvår 2008: 25 %).

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteindtægt på t.kr. 99 direkte på egenkapitalen relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende værdiregulering af sikringsinstrumenter og aktiebaseret vederlæggelse.

Noter

7. Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Periodens resultat	-211.283	61.571	-165.152	40.213
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-211.283	61.571	-165.152	40.213
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-167.487	-112.438	-167.487	-151.861
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.015.420	2.960.371	2.975.997
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	13.254	0	11.827
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.028.674	2.960.371	2.987.824
Resultat pr. aktie (kr.)	-71,37	20,42	-55,79	13,51
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-71,37	20,33	-55,79	13,46

8. Software

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	6.026	0
Tilgang	791	0
Kostpris pr. 30. juni	6.817	0
Afskrivninger pr. 1. januar	-2.622	0
Periodens afskrivninger	-792	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-3.414	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.403	0

Noter

9. Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	62.981	62.372
Tilgang	21	583
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	63.002	62.955
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Periodens afskrivninger	-135	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-135	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	62.867	62.955

10. Investeringsjendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investe- ringsejen- domme	Investe- ringsejen- domme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2008	3.018.890	1.686.377	4.705.267
Kursregulering	-766	0	-766
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	-20.222	-20.222
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	-76.092	76.092	0
Tilgang	192.556	268.093	460.649
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	21.197	21.197
Regulering til dagsværdi, netto	50.500	0	50.500
Afgang ved salg	-98.503	0	-98.503
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2008	3.086.585	2.031.537	5.118.122
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2009	3.867.786	1.370.141	5.237.927
Kursregulering	3.238	400	3.638
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	181.295	-181.295	0
Tilgang	35.235	77.021	112.256
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.115	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-60.579	0	-60.579
Nedskrivninger	0	-133.778	-133.778
Afgang ved salg	-46.263	0	-46.263
Reklassifikation af aktiver bestemt for salg	-83.000	-23.692	-106.692
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009	3.897.712	1.116.912	5.014.624

Noter

For en nærmere beskrivelse af koncernens investeringsejendomme henvises til selskabets hjemmeside www.nordicom.dk.

Færdige investeringsejendomme pr. 30. juni 2009:

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Danmark				
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.643	Bolig
Rantzausgade 22-24	2200	København N	3.541	Bolig
Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26	2300	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	10.760	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	3.910	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	8.251	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	2450	København SV	7.714	Bolig
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.024	Butik
Rebæk Søpark Butikcenter	2650	Hvidovre	11.364	Butik
Mosedet Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Herlev Hovedgade 17	2730	Herlev	14.710	L&P
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	448	Bolig
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	11.776	Butik
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Vandtårnsvej 68	2860	Søborg	359	Butik
Rungsted Bytorv 2-9	2960	Rungsted Kyst	2.018	Bolig
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Slangerupgade 48 D, ejerlejlighed nr. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.626	Andet
Banetorvet 3 - ejerlejlighed nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Åkirkebyvej 50	3700	Rønne	5.000	Butik
Algade 13, Roskilde hotel Prindsen	4000	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B	4000	Roskilde	1.044	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde	4000	Roskilde	462	Bolig
Ro's Have 11	4000	Roskilde	3.011	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	160	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	1.100	Butik
Københavnsvej 43	4000	Roskilde	120	Bolig
Nørregade 27 A	4100	Ringsted	344	Butik
Sct. Bendtsgade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Ringsted Centret	4100	Ringsted	9.476	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	632	Butik
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Schweizerpladsen 1 A	4200	Slagelse	977	Kontor
Schweizerpladsen 1B - ejerlejlighed nr. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Løvegade 6	4200	Slagelse	908	Bolig
Schweizerpladsen 1B, 2.tv. - ejerlejlighed nr. 6	4200	Slagelse	819	Bolig
Schweizerpladsen 3	4200	Slagelse	175	Bolig
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	130	Butik
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik

Noter

Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.391	Butik
Vadestedet 6	4700	Næstved	460	Kontor
Hotel Vinhuset	4700	Næstved	3.400	Andet
Toldbuen	4700	Næstved	1.950	Kontor
Femøvej 3	4700	Næstved	7.000	Kontor
Middelfartvej 1	5000	Odense C	3.259	Bolig
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	37.861	Kontor
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevvej 1 C	5700	Svendborg	2.573	Kontor
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.590	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.304	Butik
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.522	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	6000	Kolding	3.062	Butik
Fuglsang Allé 4	7000	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.993	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejerlejlighed nr. 1 og 2	7400	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	L&P
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	4.500	Kontor
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	43.000	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
Center Syd	9200	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17	9400	Nørresundby	13.092	Butik
			345.960	
Sverige				
Finnslätten 2	72136	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	35241	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	58273	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	58273	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	60223	Norrköping	6.825	Butik
Regulatorn 3	60223	Norrköping	5.000	L&P
Magnetjärnet 6	58278	Linköping	2.268	Kontor
			48.377	
Tyskland				
Lippeltstrasse 1	20097	Hamburg	8.100	Kontor
Vogteistrasse 3, 5, 7	21079	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	21147	Hamburg	1.819	Bolig
Grapengiesserstrasse 2	21335	Lüneburg	1.841	Butik
Grapengiesserstrasse 16	21335	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	21335	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarshcerstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	22049	Hamburg	4.229	Bolig
			19.508	
			413.845	

Noter

11. Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	14.785	16.959
Valutakursregulering	2	-2
Tilgang	89	2.011
Afgang	-2.475	-920
Kostpris pr. 30. juni	12.401	18.048
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.674	-8.229
Valutakursregulering	-1	0
Periodens afskrivninger	-895	-1.684
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	884	377
Afskrivninger pr. 30. juni	-8.686	-9.536
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.715	8.512

12. Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786
Aktiekapital pr. 30. juni	312.786	312.786

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Noter

13. Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabs- kapital
1. januar 2008	51.361	5.136	1,6%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	100.500	10.050	3,2%
30. juni 2008	151.861	15.186	4,8%
1. januar 2009	167.487	16.749	5,5%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. juni 2009	167.487	16.749	5,5%

14. Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Af- og nedskrivninger	2.347	1.617	1.368	767
Værdiregulering investeringsejd m.v.	218.760	-73.892	195.017	-42.949
Avance ved salg af ejendomme	12.033	-15.347	12.608	-15.347
Resultat af ass. virksomheder og joint ventures	0	1.571	0	1.571
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	138	477	0	239
Øvrige reguleringer	-3.391	104	-3.358	-667
Regulering i alt	229.887	-85.470	205.635	-56.386

15. Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Ændring i tilgodehavender	-17.061	-12.769	-16.393	-28.264
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	939	669	473	208
Ændring i hensatte forpligtelser	-8.732	-9.413	6.870	1.279
Ændring i deposita	4.952	1.663	1.541	1.737
Ændring i anden gæld	7.708	-43.815	-4.471	-6.089
Ændring i driftskapital i alt	-12.194	-63.665	-11.980	-31.129

Noter

16. Køb af dattervirksomheder og aktiviteter

Beløb i 1.000 kr.	Dagsværdi på over- tagelses- tidspunk- tet	Regnskabs- mæssig værdi før over- tagelsen
Projektbeholdninger	25.102	25.993
Tilgodehavender	1.978	1.978
Gæld til tilknyttede virksomheder	-26.381	-26.381
Anden gæld	-565	-565
Overtagne nettoaktiver	134	1.025
Kontant kostpris for 50% af selskabet	67	

Nordicom har i første halvår 2009 overtaget de resterende 50% af kommanditanparterne i K/S Køgevej 109-111 for t.kr. 67.

Selskabet indeholdt et igangværende udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikscenter i tilknytning til Tåstrup Stationscenter. Efter overtagelsen har Nordicom revurderet projektet og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold.

Opgivelse af projektet har medført et regnskabsmæssigt tab i K/S Køgevej, hvorfor selskabet indgår i periodens resultat for koncernen med t.kr. -12.520 fra perioden siden overtagelsen. Tilbagebetalingen af tidligere deponerede midler har påvirket likviditeten positivt med ca. 15 mio. kr. i 2. kvartal 2009.

Nettoomsætning og periodens resultat for koncernen opgjort proforma, som om selskabet blev overtaget 1. januar 2009, afviger ikke fra de realiserede tal, idet selskabet ikke har haft nogen aktiviteter i den mellemliggende periode.

17. Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskaber i Nordicom-koncernen, Nordicoms bestyrelse og direktion 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, hvor Nordicom A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse.

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

Noter

Beløb i 1.000 kr.

	<u>år til dato</u> <u>2009</u>	<u>år til dato</u> <u>2008</u>	<u>2. kv.</u> <u>2009</u>	<u>2. kv.</u> <u>2008</u>
Ledelsen				
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	761	21	11	21
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	600	0	300	0
Renteomkostninger på lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	53	0	53	0

Alle transaktioner er foretaget på markedsæssige vilkår.

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen **1. halvår 2009**

(perioden 1. januar til 30. juni 2009)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. halvår 2009	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsrapporten	7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	18
Opgørelse af totalindkomst	19
Opgørelse af finansiell stilling	20
Opgørelse af egenkapital	22
Opgørelse af pengestrømme	23
Noter	24

Resumé for 1. halvår 2009

- Nordicom har i 1. halvår 2009 øget huslejeindtægterne med 8,1 mio. kr. fra 126,0 mio. kr. til 134,1 mio. kr., hvilket i dagens marked må anses for at være tilfredsstillende, og opmuntrende set i relation til selskabets ændrede strategi med fokusering på cash flow ejendomme. Tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme er steget marginalt med 0,5 % (ekskl. den nyopførte boligejendom på Lindholm) i 1. halvår 2009 sammenlignet med 1. halvår 2008, hvilket er forventeligt i dagens marked.
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2009 udgør -58,7 mio. kr. (1. halvår 2008: -94,8 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 36,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 43,4 mio. kr., mens finansielle omkostninger er steget med 8,7 mio. kr. I forhold til 1. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 4,4 mio. kr. og den negative pengestrøm vedrører alene selskabets udviklingsaktiviteter samt en enkelt nyopført ejendom.
- Selskabet har løbende opnået forlængelser på den kortfristede gæld, som forfaldt i 1. halvår 2009, herunder de ca. 1 mia. kr., der forfaldt 30. juni 2009. Størstedelen af den kortfristede gæld, som er blevet forlænget, er erstattet af ny kortfristet gæld. Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er fortsat betinget af at koncernen lykkes med flere ejendomssalg i 2009 eller indgår aftaler med koncernens kreditinstitutter om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser på mere fordelagtige vilkår.
- Den langfristede gældsandel er i første halvår 2009 øget fra 52,4 % til 57,1 %, som følge af, at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget. Selskabet arbejder fortsat målrettet på at få omlagt så meget af den kortfristede gæld som muligt til langfristet gæld i løbet af 2009.
- Markedsforholdene, der ved udgangen af juni 2009 har medført nedskrivning af koncernens færdige investeringsejendomme med 60,6 mio. kr., er fortsat udfordrende. Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommenes værdi.
- Den ændrede strategiplan for Nordicom, hvorefter selskabet fremover i mindre grad vil engagere sig i "green field development", samt neddrog aktiviteterne indenfor områderne lavenergiboliger og parkering, er i løbet af første halvår 2009 gradvist blevet implementeret. Det nye fokus kombineret med de vanskelige vilkår på developermarkedet, herunder vanskelig adgang til finansiering og udtalt mangel på kunder til projekterne, har medført nedskrivninger på en del af projekterne i porteføljen med i alt 133,8 mio. kr.
- Resultat før skat for 1. halvår 2009 udgør -284,7 mio. kr. (1. halvår 2008: 84,4 mio. kr.). Faldet i indtjeningen skyldes primært negative dagsværdireguleringer samt højere renteudgifter i forhold til samme periode sidste år. Der er fortsat øget indtjening ved udlejning af investeringsejendomme, hvorimod indtjeningen fra udvikling er reduceret væsentligt.

- Selskabet har efter balancedagen solgt 3 ejendomme for samlet 117,7 mio. kr., hvilket har medført et regnskabsmæssigt tab på 6 mio. kr. men vil give en positiv likviditet på 34,5 mio. kr. Det er målsætningen at frasælge yderligere udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i byttehandler med færdige investeringsejendomme og det er vores forventning, at en eller flere aftaler vil falde på plads i løbet af 2. halvår 2009.
- I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med ét års rentetilpasning til to og tre års løbetider med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af mere favorable rentevilkår.
- Der forventes et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat på mellem -40 og -50 mio. kr., hvilket er i den nedre ende af det tidligere udmeldte interval.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Niels Troen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kontakt

Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer, bedes venligst rettet til administrerende direktør Niels Troen på telefon 33 33 93 03 eller e-mail nt@nordicom.dk.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2009 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten er reviewet af selskabets revisor og er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vor opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2009.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 20. august 2009

Direktion:



Niels Troen

Bestyrelse:



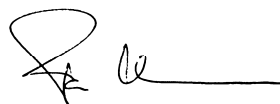
Torben Schøn, formand



Michael Vad Petersen, næstformand



Ole Vagner



Per Mellander



Søren Pind

Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsrapporten

Til aktionærerne i Nordicom A/S

Indledning

Vi har udført review af delårsregnskabet for Nordicom A/S for perioden 1. januar - 30. juni 2009, omfattende ledelsespåtegning, resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af egenkapital, opgørelse af finansiell stilling og opgørelse af pengestrømme samt noter. Delårsregnskabet aflægges i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU.

Vi har ikke foretaget review af sammenligningstallene pr. 30. juni 2008.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et delårsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om delårsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den danske revisionsstandard RS 2410, Review af et perioderegnskab udført af selskabets uafhængige revisor. Et review af et delårsregnskab omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end revision udført i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om delårsrapporten.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at delårsregnskabet ikke giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2009 i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i delårsrapporten

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til ledelsens omtale af den usikkerhed der knytter sig til koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet i ledelsesberetningens afsnit om "Balance pr. 30. juni 2009". Vores review har ikke påvist forhold der giver os grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen."

København, den 20. august 2009

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Hoved og nøgletal for koncernen

Beløb i 1.000 kr.	år til dato	år til dato	2. kv	2. kv	Hele året
Resultatopgørelse	2009	2008	2009	2008	2008
Omsætning	140.597	324.019	71.467	194.388	552.874
Driftsomkostninger	-47.400	-214.170	-13.018	-140.138	-356.260
Bruttoresultat	93.197	109.849	58.449	54.250	196.614
Personale og andre eksterne omkostninger	-38.936	-31.517	-19.792	-15.475	-68.231
Resultat af associerede virksomheder	0	-1.571	0	-1.571	-33.271
Afskrivninger	-2.347	-1.617	-1.368	-767	-3.699
Resultat af primær drift	51.914	75.144	37.289	36.437	91.413
Værdireguleringer	-230.793	89.239	-207.625	58.296	-170.514
Resultat af primær drift	-178.879	164.383	-170.336	94.733	-79.101
Finansielle poster	-105.853	-79.970	-52.764	-39.131	-183.959
Resultat før skat	-284.732	84.413	-223.100	55.602	-263.060
Skat af periodens resultat	73.050	-22.554	57.647	-15.241	58.171
Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361	-204.889
Balance	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Aktiver					
Langfristede aktiver	5.210.200	5.250.621	5.210.200	5.250.621	5.329.232
Kortfristede aktiver	308.630	816.164	308.630	816.164	296.093
Aktiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.518.830	6.066.785	5.625.325
Passiver					
Egenkapital ultimo	832.216	1.340.828	832.216	1.340.828	1.043.165
Langfristede gældsforpligtelser	2.555.390	3.215.615	2.555.390	3.215.615	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser	2.131.224	1.510.342	2.131.224	1.510.342	2.102.657
Passiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.518.830	6.066.785	5.625.325
	år til dato	år til dato	2. kv	2. kv	Hele året
Pengestrømme	2009	2008	2009	2008	2008
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-58.737	-94.774	-27.163	-30.848	-41.533
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-61.652	-348.722	-18.138	-61.677	-419.074
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	167.654	198.032	50.443	219.309	61.945
Pengestrømme i alt	47.265	-245.464	5.142	126.784	-398.662

Hoved og nøgletal for koncernen

	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv 2009	2. kv 2008	Hele året 2008
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	-26,2	6,6	-20,5	4,4	-21,7
Forrentning af egenkapital efter skat	-19,5	4,9	-15,2	3,2	-16,9
Børskurs, ultimo	79	414	79	414	68
Indre værdi pr. aktie, ultimo	281	445	281	445	349
Resultat pr. aktie før skat	-96	28	-75	19	-88
Resultat pr. aktie efter skat	-72	21	-56	14	-68
Kurs/indre værdi, ultimo	0,3	0,9	0,3	0,9	0,2
Soliditet (%)	15,1	22,1	15,1	22,1	18,5

Ledelsesberetning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom har i 1. halvår 2009 øget huslejeindtægterne med 8,1 mio. kr. fra 126,0 mio. kr. til 134,1 mio. kr., hvilket i dagens marked må anses for at være tilfredsstillende og opmuntrende set i relation til selskabets ændrede strategi med fokusering på cash flow ejendomme. I løbet af 2009 har Nordicom dog oplevet, hvordan den negative samfundsøkonomiske udvikling påvirker lejerne, som i større omfang har vanskeligt ved at betale deres husleje til tiden. Denne udvikling, der følges meget tæt, udgør i dag ikke et stort problem, men kan aflæses på tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme, som er steget marginalt med 0,5 % (ekskl. den nyopførte boligejendom på Lindholm) i forhold til 1. halvår 2008.

Salg af projektbeholdninger udgør 4,0 mio. kr. (1. halvår 2008: 195,4 mio. kr.), og vedrører en enkelt lejlighed i Ro's Have, Roskilde samt en mindre ejendom i Helsingør. Salget er reduceret med 191,4 mio. kr. i forhold til sidste år, hvor solgte lejligheder på Lindholm blev afleveret.

Nordicom opnåede i 1. halvår 2009 et bruttoresultat på 93,2 mio. kr. (1. halvår 2008: 109,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 16,6 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 41,3 mio. kr. (1. halvår 2008: 33,1 mio. kr.), er steget med 8,2 mio. kr. Stigningen skyldes, at der som følge af færre udviklingsaktiviteter i 1. halvår 2009 regnskabsmæssigt er aktiveret 5,9 mio. kr. mindre i omkostninger på udviklingsprojekter end i 1. halvår 2008. Herudover er der i 1. halvår 2009 afholdt flere omkostninger til eksterne rådgivere, i forbindelse med omstilling af virksomheden til de ændrede markedsvilkår og gennemførelse af den nye strategiplan.

Der er i 1. halvår 2009 foretaget en tilpasning af organisation, således at denne er bedre rustet til gennemførslen af den nye forretningsstrategi. Det har betydet en nettonedgang i antallet af ansatte på 3 personer, samtidig med at der er sket en styrkelse af koncernens udlønningsfunktion og etablering af en ny finansfunktion. Den foretagne reduktion i medarbejderstaben vil sammen med den tilpasning, som fandt sted ultimo 2008 få fuld effekt i anden halvdel af 2009, hvorfor de samlede kapacitetsomkostninger for 2009 ikke forventes at overstige 2008.

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning på 8,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 21,2 mio. kr.) vedrører to nyopførte domiciler, som er afleveret i 2. kvartal 2009 til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg, der forarbejder og indfarver polyestergarner.

Regulering til dagsværdi, netto på -93,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 52,7 mio. kr.) udgøres af værdiregulering af selskabets færdige investeringsejendomme på -60,6 mio. kr., værdiregulering af gæld til kreditinstitutter på -11,4 mio. kr. samt værdiregulering af koncernens beholdning af pantebreve på -21,1 mio. kr.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede generelle markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye lejere.

I 1. halvår 2009 har en væsentlig lejers manglende betaling medført opsigelse af det pågældende lejemål. En efterfølgende genudlejning til nye lejere er sket til et lavere lejeniveau, hvilket med uændret afkastprocent har medført en negativ værdiregulering for den pågældende ejendom på -38,9 mio. kr.

Markedsforholdene, der ved udgangen af juni 2009 har medført nedskrivning af koncernens færdige investeringsejendomme med 60,6 mio. kr., er fortsat vanskelige. Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommenes værdi.

Der arbejdes i øjeblikket på at nedbringe koncernens samlede engagement i udviklingsaktiviteter. Den overordnede målsætning er at frasælge udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i bytthandler med færdige investeringsejendomme med positivt cash flow. Det er vores forventning, at en eller flere aftaler vil falde på plads i løbet af 2. halvår 2009.

Som følge af de ændrede markedsvilkår for projektudvikling, samt de ændrede målsætninger for en del af projekterne, er der i 1. halvår foretaget regnskabsmæssige nedskrivninger på 133,8 mio. kr. Nogle projekter vurderedes at have en for lang tidshorison, med for mange risikoelementer undervejs. Andre projekter er fortsat rentable, men kan pt. ikke gennemføres pga. manglende finansiering.

Finansielle poster netto udgør 105,9 mio. kr. (1. halvår 2008: 80,0 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 25,9 mio. kr. Stigningen skyldes låneomkostninger ved omlægning af lån, højere markedsrenter samt en større gæld i forhold til samme periode sidste år. Koncernen har i 1. halvår 2009 endnu ikke fået fuld effekt af det lavere renteniveau initieret af verdens centralbanker.

Balance pr. 30. juni 2009

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. juni 2009 udgør 5.103,5 mio. kr. (31.12.2008: 5.329,2 mio. kr.), er på niveau med ultimo 2008. Der er i 1. halvår 2009 investeret 93,4 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for samlet 31,6 mio. kr. For resten af året forventes fortsat et netto-salg af investeringsejendomme på det danske marked.

Kortfristede aktiver udgør 415,3 mio. kr. (31.12.2008: 296,1 mio. kr.), og er steget med 119,2 mio. kr. i forhold til ultimo 2008. Stigningen skyldes salg af ejendomme efter balancedagen, som er indregnet under aktiver bestemt for salg.

Egenkapitalen udgør 832,2 mio. kr. (31.12.2008: 1.043,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 211,0 mio. kr. Reduktionen skyldes periodens underskud.

Gæld til kreditinstitutter udgør 4.124,3 mio. kr. (31.12.2008: 3.945,2 mio. kr.). Pr. 30. juni 2009 udgør den langfristede gæld 2.356,8 mio. kr. svarende til 57,1 % af den samlede gæld (31.12.2008: 52,4 %). Den langfristede gældsandel er øget i første halvår 2009, som følge af, at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget.

Selskabet har løbende opnået forlængelser på den kortfristede gæld, som forfaldt i første halvår 2009, herunder de ca. 1 mia. kr. der forfaldt 30. juni 2009. Størstedelen af den kortfristede gæld, som er forlænget, er erstattet af ny kortfristet gæld og selskabet arbejder derfor fortsat målrettet på at få omlagt så meget af den kortfristede gæld som muligt til langfristet gæld i løbet af 2009.

Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er på nuværende tidspunkt ikke sikret for hele 2009, og ledelsen vurderer fortsat koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet som stram. Selskabet har som nævnt ovenfor opnået forlængelser på den kortfristede gæld og ledelsen har indledt positive forhandlinger med koncernens banker om refinansiering og forbedring af koncernens finansieringsstruktur, men disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er derfor betinget af at koncernen lykkes med flere ejendomssalg i 2009 eller indgår aftaler med koncernens kreditinstitutter om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser på mere fordelagtige vilkår. Ledelsen finder ovenstående forudsætninger for realistiske, hvorfor ledelsen aflægger delårsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Såfremt koncernen ikke realiserer de forventede ejendomssalg eller opnår aftaler om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser vil koncernen ikke kunne fortsætte sin drift uden tilførsel af yderligere likviditet.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 25. maj 2009 blev det enstemmigt vedtaget, at bemyndige bestyrelsen til i tiden indtil den 1. april 2014 at kunne forhøje selskabets aktiekapital med op til 150 mio. kr. samt at kunne udstede konvertible obligationer eller andre konvertible gældsbreve for et lånebeløb på op til 150 mio. kr. Bestyrelsen afventer i øjeblikket udfaldet af de igangværende forhandlinger med selskabets kreditinstitutter, inden den tager stilling til en eventuel udnyttelse af bemyndigelsen. Med henblik på at sikre en høj troværdighed omkring selskabets løbende rapportering op til en eventuel kapitalforhøjelse, har bestyrelsen valgt, at lade selskabets revisor foretage review af delårsrapporten.

Pengestrømme for 1. halvår

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2009 udgør -58,7mio. kr. (1. halvår 2008: -94,8 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 36,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 43,4 mio. kr., mens finansielle omkostninger er steget med 8,7 mio. kr.

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet er i perioden påvirket med -9,1 mio. kr. fra 85 lejligheder på Lindholm, som blev færdigbygget i 4. kvartal 2008. Udlejningen forventes tilendebragt inden udgangen af 2009, hvorved projektet bliver likviditetspositivt. Pr. 30. juni 2009 er der underskrevet lejekontrakter på 33 af de 85 lejligheder.

I forhold til 1. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 4,4 mio. kr., dels som følge af lavere renteomkostninger, dels som følge af aflevering af to nye ejendomme til lejer. Den gennemsnitlige lånerente faldt i 2.

kvartal 2009, og forventes at forblive på et lavt niveau året ud. Halvårets negative pengestrøm fra driftsaktivitet er derfor ikke retningsgivende for resten af året.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør -61,7 mio. kr. (1. halvår 2008: -348,7 mio. kr.). Investeringerne vedrører primært udviklingsprojekter, herunder opførelsen af nyt domicil for henholdsvis Max Bank og Trevira Neckelmann.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør 167,7 mio. kr. (1. halvår 2008: 198,0 mio. kr.), hvormed der er likvide beholdninger på 123,1 mio. kr. pr. 30. juni 2009.

1. halvår Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Ejendom i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	105,1	87,7	6,2	4,7	14,3	15,3	125,6	107,7
Bruttoresultat	87,5	70,6	2,9	3,7	11,1	12,3	101,5	86,6
Værdireguleringer	-100,2	59,5	-4,9	4,5	-	4,0	-105,1	68,0
Resultat af primær drift	-32,1	115,1	-3,0	7,6	9,3	12,3	-25,8	135,0
Samlede aktiver	3.702,9	3.030,1	179,4	137,0	333,0	382,2	4.215,3	3.549,3

Huslejeindtægter i Nordicom Ejendom er steget med 17,9 mio. kr. til i alt 125,6 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den stigende omsætning er dels en følge af højere lejeindtægter, dels en følge af en øget beholdning af færdige investeringsejendomme. Således udgør den samlede værdi af færdige investeringsejendomme pr. 30. juni 2009 3.897,7 mio. kr. (30. juni 2008: 3.086,6 mio. kr.).

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 101,5 mio. kr. (1. halvår 2008: 86,6 mio. kr.) svarende til en stigning på 14,9 mio. kr. (17,2 %).

Resultat af primær drift udgør -25,8 mio. kr., og skyldes negative dagsværdireguleringer i 2009.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør -32,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 115,1 mio. kr.). Faldet skyldes, at værdireguleringer i 1. halvår 2009 udgør -79,4 mio. kr. mod 59,5 mio. kr. sidste år.

Selvom tomgangen for kontorlokaler formentlig vil stige i resten af 2009, forventes der ikke en dramatisk effekt på kontorlejepriserne, idet nybyggeriet er bremset kraftigt op. Med hensyn til tomgangen for butiksarealer forventes disse

stabiliseret på det nuværende lave niveau. I øjeblikket er kontraktforhandlingerne generelt mere langstrakte end tidligere, men udlejningspriserne synes at stabilisere sig på et lidt lavere niveau i forhold til 2008.

Der er i 1. halvår 2009 solgt følgende 4 ejendomme for 19,4 mio. kr., som har givet et tab i forhold til bogførte værdier på 10,4 mio. kr.:

- Åkirkebyvej 50, 3700 Rønne
- Murergade 5, 3000 Helsingør
- Torvet 1, 3720 Åkirkeby
- Jernbanegade 8, 3720 Åkirkeby

Tre af de pågældende ejendomme er solgt med henblik på at reducere tilstedeværelsen på Bornholm. På længere sigt forventes de resterende ejendomme på Bornholm ligeledes afhændet.

Der er ikke købt ejendomme i Danmark i 1. halvår 2009.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 9,3 mio. kr. (1. halvår 2008: 12,3 mio. kr.). Faldet skyldes, at urealiserede værdireguleringer i 1. halvår 2009 er indregnet med kr. 0 mod 4,0 mio. kr. sidste år.

Der er ikke købt eller solgt investeringsejendomme i Sverige i 1. halvår 2009.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør -3,0 mio. kr. (1. halvår 2008: 7,6 mio. kr.). Faldet skyldes primært lavere urealiserede værdireguleringer i 1. kvartal 2009 i forhold til sidste år.

Der er i 1. halvår 2009 solgt følgende ejendom for 14,9 mio. kr., som har givet et regnskabsmæssigt tab i forhold til bogførte værdier på 1,6 mio. kr.:

- Apothekestrasse 5-7, 21335 Lüneburg

Der er ikke købt investeringsejendomme i Tyskland i 1. halvår 2009.

1. halvår Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Udvikling i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	13,8	214,1	-	2,2	-	-	13,8	216,3
Bruttoresultat	-7,4	21,3	-1,9	2,0	-	-	-9,3	23,3
Værdireguleringer	-125,7	21,2	-	-	-	-	-125,7	21,2
Resultat af primær drift	-145,2	30,3	-2,0	1,9	-	-	-147,2	32,2
Samlede aktiver	1.222,6	2.556,6	65,7	78,2	-	-	1.288,3	2.634,8

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -147,2 mio. kr. (1. halvår 2008: 32,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 179,4 mio. kr. Faldet i indtjening skyldes, at der er afleveret færre udviklingsprojekter i første halvår 2009 end i første halvår 2008 samt nedskrivninger af en række udviklingsprojekter som følge af dårlige markedsforhold, manglende finansiering samt implementeringen af den nye strategiplan.

I 2. kvartal 2009 er der afsluttet 2 projekter i form af nye domiciler til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg. Projekternes værdiskabelse er indregnet i posten "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning" på 8,1 mio. kr.

Pr. 30. juni 2009 er der i Danmark 2 igangværende byggeprojekter, henholdsvis opførelsen af et nyt kontor til Nykredit beliggende i Ro's Have i Roskilde samt en ny Føtex beliggende ved Næstved Havn. I Tyskland er der gang i opførelsen af 49 nye udlejningslejligheder i projektet "Eidelstedter Brook".

Den ændrede strategiplan for Nordicom, hvorefter selskabet fremover i mindre grad vil engagere sig i "green field development" samt neddroge aktiviteterne indenfor områderne lavenergiboliger og parkering, er i løbet af første halvår 2009 gradvist blevet implementeret. De meget vanskelige vilkår på developermarkedet, med vanskelig adgang til finansiering og udtalt mangel på brugere/kunder, har medført nedskrivninger på en del af projekterne i porteføljen med i alt 133,8 mio. kr.

Nordicom har over en periode investeret i flere grundstykker med henblik på at opføre lavenergiboliger. Markedet for nye boliger er imidlertid meget dårligt, og der arbejdes nu i stedet på at sælge grundstykkerne, og derved frigøre likviditet til andre formål. Grundet markedssituationen lader det sig dog ikke gøre til bogførte priser, og som følge heraf, er der foretaget en nedskrivning af visse af grundstykkerne.

Nordicom har tillige investeret i flere grundarealer og bygninger i de gamle erhvervsområder i og omkring Næstved Havn. Grundlaget for engagementet var de muligheder, som den nye lokalplan åbnede op for, idet disse områder blev udlagt til at være en ny del af bymidten med attraktive muligheder for kontorbyggeri og detailhandel. Nordicom udarbejdede en masterplan, som bl.a. omfattede opførelsen af et nyt domicil på 5.500 m² til Max Bank samt et ny Føtex

varehus på 3.700 m². Max Banks domicil blev afleveret ved udgangen af 1. halvår 2009, og byggeriet af varehuset er nu igangsat og forventes afleveret i april 2010.

Som følge af markedssituationen er flere af de oprindelige projekter sat i bero. Det samlede omfang af projektet i Næstved er reduceret, og en del af de tidligere afholdte omkostninger til køb af ejendomme, nedrivning, arkitektudgifter m.m. er nedskrevet. De resterende udviklingsprojekter i Næstved omfatter muligheder for bl.a. et biografprojekt på Toldbodgade 14, udnyttelse af byggeriet på ca. 2.100 m² på Femøvej 3, ombygning af ældre større erhvervsjendom på Blegdammen 7-13 til butikker og restauranter, renovering af eksisterende kontorhus på Omøvej 2-26, samt ombygning af bevaringsværdig erhvervsbebyggelse på Vordingborgvej 78-82 til butikker.

I Tåstrup har Nordicom i 1. halvår 2009 revurderet et planlagt udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikscenter i tilknytning til Tåstrup Stationscenter og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold. Det er derfor aftalt med Tåstrup kommune, at de af selskabet deponerede midler tilbagebetales.

Selskabets tre grunde på henholdsvis Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er indregnet til samme nedskrevne værdi på ca. 800 mio. kr. som pr. 31. december 2008. Beløbet svarer fortsat til gennemsnitligt 4.200 kr. pr. forventet byggeretskvadratmeter.

Forventninger til fremtiden

Den aktuelle økonomiske situation i samfundet i almindelighed og specifikt på ejendomsmarkedet betyder, at det fortsat er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen bliver resten af året.

De væsentligste parametre af betydning for årets resultat, udover dagsværdireguleringer, udgøres af selskabets lejeindtægter, de hertil hørende driftsomkostninger, selskabets administrative omkostninger, samt de finansielle omkostninger.

På baggrund af det realiserede resultat i 1. halvår 2009, baseres forventningerne til resultat før skat og værdireguleringer på følgende forudsætninger:

- fornyelserne af selskabets låneaftaler, som forventes at være tilendebragt i september måned, på mere konkurrencedygtige vilkår end de nuværende
- de foretagne personalemæssige reduktioner, som får fuld effekt i 2. halvår 2009
- at der ikke sker en forværring af tomgangen i porteføljen af driftsejendomme i 2. halvår 2009.

Med udgangspunkt i disse forudsætninger, forventes der fortsat et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat, på mellem -40 og -50 mio. kr., hvilket er i den lave ende af det tidligere udmeldte interval.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

De anvendte værdiansættelsesprincipper er de samme som er anvendt i årsrapporten for 2008 og der vil i lighed med sidste år blive indhentet eksterne vurderinger for de væsentligste ejendomme ultimo 2009 med henblik på at underbygge værdierne.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for Nordicoms resultat og egenkapital. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet betyder, at en ændring i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil ændre investerings ejendommenes markedsværdi med ca. 150 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt følgende ejendomme:

- Rantzausgade 22-24, København N (boligejendom)
- Københavnsvej 45-47, Roskilde (igangværende udviklingsprojekt ved Ros Have med opførelse af domicil for Nykredit)
- Grapengiesserstrasse 2, Lüneburg (butiksejendom)

Ejendommene er solgt for samlet 117,7 mio. kr., har medført et regnskabsmæssigt tab på 6 mio. kr. og vil give en positiv likviditet på 34,5 mio. kr. efter færdiggørelse af igangværende byggeri og indfrielse af gæld i ejendommene.

I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med nuværende et-årig rentetilpasning til ca. 600 mio. kr. med to-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,4 % ekskl. bidrag), og ca. 200 mio. kr. med tre-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,7 % ekskl. bidrag). Omlægning er foretaget med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af det nuværende lave renteniveau.

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Huslejeindtægter	134.129	126.019	66.500	63.394
	Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	3.995	195.382	3.995	129.693
	Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.473	2.618	972	1.301
	Driftsomkostninger investeringsejendomme	-26.956	-28.247	-10.884	-16.606
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-20.444	-185.923	-2.134	-123.532
	Bruttoresultat	93.197	109.849	58.449	54.250
	Personaleomkostninger	-23.385	-19.472	-10.769	-9.250
	Andre eksterne omkostninger	-15.551	-12.045	-9.023	-6.225
	Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	-1.571
	Afskrivninger	-2.347	-1.617	-1.368	-767
	Resultat før værdireguleringer	51.914	75.144	37.289	36.437
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	8.115	21.197	8.115	15.883
4	Regulering til dagsværdi, netto	-93.097	52.695	-76.908	27.066
	Nedskrivning af investeringsejendomme under udv.	-133.778	0	-126.224	0
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	-12.033	15.347	-12.608	15.347
	Resultat af primær drift	-178.879	164.383	-170.336	94.733
	Finansielle indtægter	3.066	3.969	2.509	2.136
	Finansielle omkostninger	-108.919	-83.939	-55.273	-41.267
	Resultat før skat	-284.732	84.413	-223.100	55.602
6	Skat af periodens resultat	73.050	-22.554	57.647	-15.241
	Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	-211.283	61.571	-165.152	40.213
	Minoritetsinteresser	-399	288	-301	148
		-211.682	61.859	-165.453	40.361
7	Resultat pr. aktie	-71,37	20,42	-55,79	13,51
7	Udvandet resultat pr. aktie	-71,37	20,33	-55,79	13,46

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	993	-665	964	-941
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-550	0	2.099	0
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	145	0	-552	0
	Periodens totalindkomst	-211.094	61.194	-162.942	39.420
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	-210.695	60.906	-162.641	39.272
	Minoritetsinteresser	-399	288	-301	148
		-211.094	61.194	-162.942	39.420

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
8 Software	3.403	0	3.404
	3.403	0	3.404
Materielle aktiver			
9 Domicilejendomme	62.867	62.955	62.981
10 Færdige investeringsejendomme	3.897.712	3.086.585	3.867.786
10 Investeringsejendomme under udvikling	1.116.912	2.031.537	1.370.141
11 Inventar og driftsmidler	3.715	8.512	6.111
	5.081.206	5.189.589	5.307.019
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures	0	1.713	513
Udsudte skatteaktiver	6.569	0	6.383
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	24.500	0
Tilgodehavender	12.330	34.819	11.913
	18.899	61.032	18.809
Langfristede aktiver i alt	5.103.508	5.250.621	5.329.232
Kortfristede aktiver			
Projektbeholdninger	51.717	400.357	57.420
Tilgodehavender	73.999	68.325	56.272
Selskabsskat	0	7.849	0
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	25.321	26.381
Periodeafgrænsningsposter	9.008	7.170	10.091
	83.007	108.665	92.744
Pante- og gældsbreve	50.824	72.467	70.199
Likvide beholdninger	123.082	234.675	75.730
Aktiver bestemt for salg	106.692	0	0
Kortfristede aktiver i alt	415.322	816.164	296.093
Aktiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.625.325

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	312.786	312.786	312.786
Reserve for sikringstransaktioner	-8.758	0	-8.353
Reserve for valutakursregulering	-15.456	-2.067	-16.449
Reserve for investeringsejd. nettoopskrivning	0	807.087	0
Overført resultat	543.554	222.271	754.692
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	832.126	1.340.077	1.042.676
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	90	751	489
12-14 Egenkapital i alt	832.216	1.340.828	1.043.165
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudte skatteforpligtelser	272.147	424.509	342.849
Hensatte forpligtelser	12.330	34.819	9.408
Kreditinstitutter	2.356.768	2.721.263	2.065.558
Skyldige købesummer mv., ejendomme	29.802	0	29.802
Deposita	37.213	35.024	31.886
	2.708.260	3.215.615	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser			
Hensatte forpligtelser	19.195	14.074	30.849
Kreditinstitutter	1.706.629	1.355.002	1.879.691
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	5.692	11.031	11.096
Skyldige købesummer mv., ejendomme	32.694	31.035	18.667
Leverandørgæld	36.605	43.462	57.272
Selskabsskat	11.506	0	13.910
Deposita	20.393	20.286	20.768
Anden gæld	84.752	35.452	70.404
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	60.888	0	0
	1.978.354	1.510.342	2.102.657
Gældsforpligtelser i alt	4.686.614	4.725.957	4.582.160
Passiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.625.325

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.

Egenkapital pr. 1. januar 2008

Egenkapitalbevægelser i perioden

Periodens totalindkomst
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse
Udloddet udbytte
Udbytte af egne aktier
Køb af egne aktier

Egenkapitalbevægelser i perioden i alt

Egenkapital pr. 30. juni 2008

Egenkapital pr. 1. januar 2009

Egenkapitalbevægelser i perioden

Periodens totalindkomst
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse
Øvrige reguleringer

Egenkapitalbevægelser i perioden i alt

Egenkapital pr. 30. juni 2009

	Aktie- kapital	Reserve for sikrings- transakti- oner	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for inve- stingsej- dommes netto- opskrivning	Reserve for opskriv- ning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapi- tal tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapi- tal tilhørende minoritets- interesser	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	312.786	0	-1.402	753.314	526	276.763	43.790	1.385.777	463	1.386.240
Periodens totalindkomst	0	0	-665	53.773	-526	8.324	0	60.906	288	61.194
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	477	0	477	0	477
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-119	0	-119	0	-119
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	0	-41.664	-41.664	0	-41.664
Udbytte af egne aktier	0	0	0	0	0	2.126	-2.126	0	0	0
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	-65.300	0	-65.300	0	-65.300
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	0	-665	53.773	-526	-54.492	-43.790	-45.700	288	-45.412
Egenkapital pr. 30. juni 2008	312.786	0	-2.067	807.087	0	222.271	0	1.340.077	751	1.340.828
Egenkapital pr. 1. januar 2009	312.786	-8.353	-16.449	0	0	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
Periodens totalindkomst	0	-405	993	0	0	-211.283	0	-210.695	-399	-211.094
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	184	0	184	0	184
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0	7	0	7	0	7
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	-405	993	0	0	-211.138	0	-210.550	-399	-210.949
Egenkapital pr. 30. juni 2009	312.786	-8.758	-15.456	0	0	543.554	0	832.126	90	832.216

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Resultat af primær drift (EBIT)	-178.879	164.383	-170.336	94.733
14	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	229.887	-85.470	205.635	-56.386
	Ændring i projektbeholdninger netto	27.669	7.854	9.750	1.065
15	Ændring i øvrig driftskapital	-12.194	-63.665	-11.980	-31.129
	Pengestrømme vedrørende primær drift	66.483	23.102	33.069	8.283
	Modtagne finansielle indtægter	3.066	3.969	2.509	2.136
	Betalte finansielle omkostninger	-128.186	-119.457	-62.696	-41.267
	Betalt / modtaget selskabsskat	-100	-2.388	-45	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-58.737	-94.774	-27.163	-30.848
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-791	0	-479	0
	Køb / forbedringer af færdige investerings- og domicilejendomme	-35.256	-193.138	-15.579	-28.596
	Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	31.649	113.850	21.699	113.850
	Udviklingsomkostninger på investeringsejendomme	-58.162	-268.093	-24.437	-146.611
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-89	-2.011	-82	-990
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	1.064	670	740	670
16	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	-67	0	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-61.652	-348.722	-18.138	-61.677
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	324.564	634.000	143.222	367.383
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-156.910	-329.004	-92.779	-106.410
	Udlodning af udbytte	0	-43.790	0	-43.790
	Udbytte af egne aktier	0	2.126	0	2.126
	Køb af egne aktier	0	-65.300	0	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	167.654	198.032	50.443	219.309
	Periodens pengestrøm i alt	47.265	-245.464	5.142	126.784
	Likvide beholdninger primo	75.730	480.229	117.855	108.192
	Kursregulering af likvide beholdninger	87	-90	85	-301
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	123.082	234.675	123.082	234.675

Indestående i pengeinstitutter deponeret til senere frigivelse udgør pr. 30. juni 2009 99,5 mio. kr. (30. juni 2008: 189,7 mio. kr.) ud af likvide beholdninger på 123,1 mio. kr. Deponerede indeståender frigives løbende, når endeligt skøde for solgte ejendomme foreligger.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra nedenstående uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 2008, som er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2008 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er trådt i kraft med virkning for regnskabsåret 2009:

- IAS 1 – "Presentation of Financial Statements (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard har medført ny terminologi således, at balancen ændres til "opgørelse af finansiell stilling", egenkapitalopgørelsen ændres til "opgørelse af egenkapital" og pengestrømsopgørelsen ændres til "opgørelse af pengestrømme". Herudover er der indført krav om præsentation af koncernens totalindkomst samt præsentation af to års sammenligningstal ved ændring af regnskabspraksis.
- IAS 23 – "Borrowing costs (revised)" er trådt 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, har den ændrede standard ikke påvirket selskabets anvendte regnskabspraksis.
- IAS 32 – "Financial Instruments: presentation (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører, at visse finansielle instrumenter under særlige omstændigheder skal klassificeres som egenkapital, selvom de opfylder definitionen på en forpligtelse. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRS 2 – "Share Based Payments (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. I den reviderede standard ændres opdelingen af betingelser for udnyttelse af tildelte aktierettigheder. Fremover opdeles betingelserne i "vesting" og "non-vesting", hvor non-vesting betingelser indgår ved beregning af dagsværdien, og dermed ikke påvirker antallet af instrumenter. Den nuværende standard skelner derimod mellem service, præstations- og markedsrelaterede betingelser. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

Noter

- IFRS 7 – "Financial instruments disclosures (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører yderligere oplysningskrav vedrørende finansielle instrumenters dagsværdi. Ændringen har ikke påvirket indregning og måling af Nordicoms finansielle instrumenter, men medfører yderligere noteoplysninger i årsrapporten.
- IFRS 8 – "Operating Segments" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden kræver, at segmenter identificeres på basis af selskabets interne ledelsesrapportering, hvorimod IAS 14 krævede en opdeling på forretningssegmenter og geografiske segmenter. Herudover indeholder standarden yderligere oplysningsforpligtelser for identificerede segmenter i forhold til IAS 14, som erstattes af standarden. Den nye standard har betydet, at de tidligere forretningssegmenter "Nordicom Ejendom", "Nordicom Udvikling" og "Nordicom Finans" i delårsrapporten reduceres til to rapporteringspligtige segmenter, som præsenteres for henholdsvis Danmark, Sverige og Tyskland. Sammenligningstal er tilpasset.
- IFRIC 13 – "Customer Loyalty Programs" er trådt 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 separat. Fordelene skal måles til salgsværdi. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRIC 15 – "Agreements for the Construction of Real Estate" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvorvidt aftaler vedrørende opførsel af fast ejendom, skal behandles efter IAS 18 (salgsmetoden) eller IAS 11 (produktionsmetoden). Idet Nordicom allerede fulgte bestemmelserne i fortolkningsbidraget, har fortolkningsbidraget ikke påvirket den anvendte regnskabspraksis.
- IFRIC 16 – "Hedges of a net Investment in a Foreign Operation" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. oktober 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvilke valutaeksponeringer, som kan afdækkes regnskabsmæssigt samt hvilket selskab, som skal indgå sikringsinstrumentet for, at der er tale om sikring. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis, idet valutakursrisici vedrørende udenlandske datterselskaber ikke afdækkes.
- "Improvements to International Financial Reporting Standards 2008" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden indeholder en række ændringer til eksisterende standarder, hvoraf den væsentligste for Nordicom vedrører IAS 40 "Investment Property". Ændringen betyder, at investeringsejendomme under udvikling skal måles til dagsværdi i udviklingsperioden, såfremt det er muligt at opgøre dagsværdien. Tidligere skulle investeringsejendomme under udvikling måles til kostpris under IAS 16. For Nordicom har den ændrede regnskabspraksis ikke påvirket nærværende delårsrapport, idet selskabet alene har udviklingsprojekter på eksisterende investeringsejendomme. Den ændrede måling forventes imidlertid at påvirke resultatet fremadrettet såfremt Nordicom køber en ejendom, som skal udvikles med

Noter

henblik på anvendelse som investeringsejendom. Standarden er implementeret fremadrettet, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

Reklassifikationer

I forhold til årsrapporten for 2008 er der foretaget reklassifikation af værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Tidligere indgik posterne " Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning", "Regulering til dagsværdi, netto", "Nedskrivning af investeringsejendomme under udvikling" og "Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme" i bruttoresultatet. Med henblik på at tydeliggøre den underliggende drift af selskabets ejendomme indregnes disse poster nu særskilt. Den ændrede klassifikation er endvidere i overensstemmelse med Best Practices Policy Recommendations udgivet af European Public Real Estate association (EPRA).

2. Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kan 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 af de forhold, der lå til grund for skønnet eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på delårsrapporten:

- Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme
- Nedskrivningstest på investeringsejendomme under udvikling
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver

De væsentligste skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme, som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2008. Vi henviser til årsrapporten for 2008 for en nærmere beskrivelse heraf.

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009



Noter

3. Segmentoplysninger for koncernen

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i "Nordicom Ejendom", som vedrører investering i færdige investeringsejendomme og "Nordicom Udvikling", som vedrører opførelse og udvikling af ejendomme til salg eller til egen beholdning. Begge forretningsområder er p.t. præsenteret i henholdsvis Danmark, Sverige og Tyskland.

Ikke-fordelte beløb vedrører moderselskabets holding-aktiviteter, herunder eliminering af koncerninterne transaktioner og mellemværender.

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Segmentoplysninger for 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	102.637	9.812	14.270	0	6.223	5	1.182	134.129
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	3.995	0	0	0	0	0	3.995
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.473	0	0	0	0	0	0	2.473
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-17.612	-2.549	-3.179	0	-3.341	-53	-222	-26.956
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-18.610	0	0	0	-1.834	0	-20.444
Bruttoresultat	87.498	-7.352	11.091	0	2.882	-1.882	960	93.197
Personaleomkostninger	-11.227	-7.377	-1.173	0	-484	0	-3.124	-23.385
Andre eksterne omkostninger	-7.214	-4.326	-631	0	-490	-113	-2.777	-15.551
Afskrivninger	-893	-494	-21	0	0	0	-939	-2.347
Resultat før værdireguleringer	68.164	-19.549	9.266	0	1.908	-1.995	-5.880	51.914
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, net	0	8.115	0	0	0	0	0	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-89.846	0	0	0	-3.251	0	0	-93.097
Nedskrivning af projekter	0	-133.778	0	0	0	0	0	-133.778
Realiserede avancer / tab ved salg af investeringsejd.	-10.421	0	0	0	-1.612	0	0	-12.033
Resultat af primær drift	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Finansielle omkostninger	-80.607	-11.627	-6.023	0	-4.479	-164	-6.019	-108.919
Resultat før skat	-110.305	-156.322	3.302	0	-7.415	-2.152	-11.840	-284.732
Skat af periodens resultat	27.576	39.081	-826	0	1.804	538	4.877	73.050
Periodens resultat	-82.729	-117.242	2.477	0	-5.611	-1.614	-6.963	-211.682
Langfristede aktiver	3.508.694	1.068.915	318.550	0	140.670	59.898	6.781	5.103.508
Kortfristede aktiver	194.243	153.676	14.433	0	38.705	5.787	8.478	415.322
Aktiver i alt	3.702.937	1.222.591	332.983	0	179.375	65.685	15.259	5.518.830
Forpligtelser i alt	2.837.674	1.112.478	262.226	0	177.645	68.512	228.080	4.686.615

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	101.160	126.157	21	0	4.863	0	-2.314	229.887
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	27.669	0	0	0	0	0	27.669
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-12.194	-12.194
Pengestrømme vedrørende primær drift	69.057	8.614	9.287	0	1.908	-1.995	-20.388	66.483
Modtagne finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Betalte finansielle omkostninger	-80.607	-29.794	-6.023	0	-4.479	-1.264	-6.019	-128.186
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-50	0	-50	-100
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-9.145	-20.663	3.323	0	-2.602	-3.252	-26.398	-58.737
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-11.588	-38.053	-895	0	8.874	-20.109	119	-61.652
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	76.407	102.845	899	0	-4.272	28.598	-36.823	167.654
Periodens pengestrøm i alt	55.674	44.129	3.327	0	2.000	5.237	-63.102	47.265
Likvide beholdninger pr. 1. januar	16.450	42.262	9.284	0	2.893	550	4.291	75.730
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	89	0	-2	0	0	87
Likvide beholdninger pr. 30. juni	72.124	86.391	12.700	0	4.891	5.787	-58.811	123.082

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Segmentoplysninger for 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	85.100	18.754	15.341	0	4.652	2.172	0	126.019
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	195.382	0	0	0	0	0	195.382
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.618	0	0	0	0	0	0	2.618
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-17.090	-6.943	-3.054	0	-981	-179	0	-28.247
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-185.923	0	0	0	0	0	-185.923
Bruttoresultat	70.628	21.270	12.287	0	3.671	1.993	0	109.849
Personaleomkostninger	-9.309	-5.399	-2.639	0	0	0	-2.125	-19.472
Andre eksterne omkostninger	-5.719	-5.168	-1.338	0	-528	-60	768	-12.045
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	0	0	0	0	-1.571
Afskrivninger	-13	-55	-18	0	0	0	-1.531	-1.617
Resultat før værdireguleringer	55.587	9.077	8.292	0	3.143	1.933	-2.888	75.144
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, net	0	21.197	0	0	0	0	0	21.197
Regulering til dagsværdi, netto	44.195	0	4.000	0	4.500	0	0	52.695
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	15.347	0	0	0	0	0	0	15.347
Resultat af primær drift	115.129	30.274	12.292	0	7.643	1.933	-2.888	164.383
Finansielle indtægter	1.106	815	41	0	9	10	1.988	3.969
Finansielle omkostninger	-59.701	-12.034	-3.157	0	-2.013	-76	-6.958	-83.939
Resultat før skat	56.534	19.055	9.176	0	5.639	1.867	-7.858	84.413
Skat af periodens resultat	-14.134	-4.764	-2.294	0	-1.410	-467	514	-22.554
Periodens resultat	42.401	14.291	6.882	0	4.229	1.400	-7.344	61.859
Langfristede aktiver	2.719.745	1.942.890	370.809	0	134.569	74.333	8.275	5.250.621
Kortfristede aktiver	310.358	613.726	11.351	0	2.417	3.857	-125.545	816.164
Aktiver i alt	3.030.103	2.556.616	382.160	0	136.986	78.190	-117.270	6.066.785
Forpligtelser i alt	2.223.127	2.218.726	278.896	0	201.701	1.179	-197.672	4.725.957

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	115.129	30.274	12.292	0	7.643	1.933	-2.888	164.383
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-59.529	-21.142	-3.982	0	-4.500	0	3.683	-85.470
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	7.854	0	0	0	0	0	7.854
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-63.665	-63.665
Pengestrømme vedrørende primær drift	55.600	16.986	8.310	0	3.143	1.933	-62.870	23.102
Modtagne finansielle indtægter	1.106	815	41	0	9	10	1.988	3.969
Betalte finansielle omkostninger	-59.701	-47.552	-3.157	0	-2.013	-76	-6.958	-119.457
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	0	0	-2.388	-2.388
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-2.995	-29.751	5.194	0	1.139	1.867	-70.228	-94.774
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	74.662	-199.961	-139.012	0	-14.999	-68.132	-1.280	-348.722
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-364.363	308.452	100.975	0	11.075	69.954	71.939	198.032
Periodens pengestrøm i alt	-292.696	78.740	-32.843	0	-2.785	3.689	431	-245.464
Likvide beholdninger pr. 1. januar	362.325	60.259	42.354	0	4.711	30	10.550	480.229
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	-433	0	343	0	0	-90
Likvide beholdninger pr. 30. juni	69.629	138.999	9.078	0	2.269	3.719	10.981	234.675

Noter

4. Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	-60.579	50.500	-60.579	25.500
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-11.382	3.519	2.505	1.971
Dagsværdiregulering, pantebreve	-21.136	-1.324	-18.834	-405
	-93.097	52.695	-76.908	27.066

5. Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Salgssummer investerings- og domicilejendomme	34.349	113.850	24.399	113.850
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-46.382	-98.503	-37.007	-98.503
	-12.033	15.347	-12.608	15.347

6. Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Aktuel skat af periodens resultat	49	0	44	0
Aktuel skat, tidligere år	-2.353	110	-2.353	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	437	1.341	437	1.341
Ændring i udskudt skat	-71.183	21.103	-55.775	13.900
	-73.050	22.554	-57.647	15.241

De i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostninger for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat, og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1. halvår 2009. Den estimerede effektive skatteprocent for 2009 udgør 25 % (1. halvår 2008: 25 %).

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteindtægt på t.kr. 99 direkte på egenkapitalen relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende værdiregulering af sikringsinstrumenter og aktiebaseret vederlæggelse.

Noter

7. Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Periodens resultat	-211.283	61.571	-165.152	40.213
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-211.283	61.571	-165.152	40.213
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-167.487	-112.438	-167.487	-151.861
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.015.420	2.960.371	2.975.997
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	13.254	0	11.827
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.028.674	2.960.371	2.987.824
Resultat pr. aktie (kr.)	-71,37	20,42	-55,79	13,51
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-71,37	20,33	-55,79	13,46

8. Software

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	6.026	0
Tilgang	791	0
Kostpris pr. 30. juni	6.817	0
Afskrivninger pr. 1. januar	-2.622	0
Periodens afskrivninger	-792	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-3.414	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.403	0

Noter

9. Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	62.981	62.372
Tilgang	21	583
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	63.002	62.955
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Periodens afskrivninger	-135	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-135	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	62.867	62.955

10. Investeringsjendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investe- ringsejen- domme	Investe- ringsejen- domme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2008	3.018.890	1.686.377	4.705.267
Kursregulering	-766	0	-766
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	-20.222	-20.222
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	-76.092	76.092	0
Tilgang	192.556	268.093	460.649
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	21.197	21.197
Regulering til dagsværdi, netto	50.500	0	50.500
Afgang ved salg	-98.503	0	-98.503
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2008	3.086.585	2.031.537	5.118.122
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2009	3.867.786	1.370.141	5.237.927
Kursregulering	3.238	400	3.638
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	181.295	-181.295	0
Tilgang	35.235	77.021	112.256
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.115	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-60.579	0	-60.579
Nedskrivninger	0	-133.778	-133.778
Afgang ved salg	-46.263	0	-46.263
Reklassifikation af aktiver bestemt for salg	-83.000	-23.692	-106.692
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009	3.897.712	1.116.912	5.014.624

Noter

For en nærmere beskrivelse af koncernens investeringsejendomme henvises til selskabets hjemmeside www.nordicom.dk.

Færdige investeringsejendomme pr. 30. juni 2009:

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Danmark				
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.643	Bolig
Rantzausgade 22-24	2200	København N	3.541	Bolig
Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26	2300	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	10.760	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	3.910	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	8.251	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	2450	København SV	7.714	Bolig
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.024	Butik
Rebæk Søpark Butikcenter	2650	Hvidovre	11.364	Butik
Mosedet Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Herlev Hovedgade 17	2730	Herlev	14.710	L&P
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	448	Bolig
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	11.776	Butik
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Vandtårnsvej 68	2860	Søborg	359	Butik
Rungsted Bytorv 2-9	2960	Rungsted Kyst	2.018	Bolig
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Slangerupgade 48 D, ejerlejlighed nr. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.626	Andet
Banetorvet 3 - ejerlejlighed nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Åkirkebyvej 50	3700	Rønne	5.000	Butik
Algade 13, Roskilde hotel Prindsen	4000	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B	4000	Roskilde	1.044	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde	4000	Roskilde	462	Bolig
Ro's Have 11	4000	Roskilde	3.011	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	160	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	1.100	Butik
Københavnsvej 43	4000	Roskilde	120	Bolig
Nørregade 27 A	4100	Ringsted	344	Butik
Sct. Bendtsgade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Ringsted Centret	4100	Ringsted	9.476	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	632	Butik
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Schweizerpladsen 1 A	4200	Slagelse	977	Kontor
Schweizerpladsen 1B - ejerlejlighed nr. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Løvegade 6	4200	Slagelse	908	Bolig
Schweizerpladsen 1B, 2.tv. - ejerlejlighed nr. 6	4200	Slagelse	819	Bolig
Schweizerpladsen 3	4200	Slagelse	175	Bolig
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	130	Butik
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik

Noter

Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.391	Butik
Vadestedet 6	4700	Næstved	460	Kontor
Hotel Vinhuset	4700	Næstved	3.400	Andet
Toldbuen	4700	Næstved	1.950	Kontor
Femøvej 3	4700	Næstved	7.000	Kontor
Middelfartvej 1	5000	Odense C	3.259	Bolig
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	37.861	Kontor
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevvej 1 C	5700	Svendborg	2.573	Kontor
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.590	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.304	Butik
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.522	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	6000	Kolding	3.062	Butik
Fuglsang Allé 4	7000	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.993	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejerlejlighed nr. 1 og 2	7400	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	L&P
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	4.500	Kontor
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	43.000	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
Center Syd	9200	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17	9400	Nørresundby	13.092	Butik
			345.960	
Sverige				
Finnslätten 2	72136	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	35241	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	58273	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	58273	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	60223	Norrköping	6.825	Butik
Regulatorn 3	60223	Norrköping	5.000	L&P
Magnetjärnet 6	58278	Linköping	2.268	Kontor
			48.377	
Tyskland				
Lippeltstrasse 1	20097	Hamburg	8.100	Kontor
Vogteistrasse 3, 5, 7	21079	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	21147	Hamburg	1.819	Bolig
Grapengiesserstrasse 2	21335	Lüneburg	1.841	Butik
Grapengiesserstrasse 16	21335	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	21335	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarshcerstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	22049	Hamburg	4.229	Bolig
			19.508	
			413.845	

Noter

11. Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	14.785	16.959
Valutakursregulering	2	-2
Tilgang	89	2.011
Afgang	-2.475	-920
Kostpris pr. 30. juni	12.401	18.048
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.674	-8.229
Valutakursregulering	-1	0
Periodens afskrivninger	-895	-1.684
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	884	377
Afskrivninger pr. 30. juni	-8.686	-9.536
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.715	8.512

12. Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786
Aktiekapital pr. 30. juni	312.786	312.786

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Noter

13. Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabs- kapital
1. januar 2008	51.361	5.136	1,6%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	100.500	10.050	3,2%
30. juni 2008	151.861	15.186	4,8%
1. januar 2009	167.487	16.749	5,5%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. juni 2009	167.487	16.749	5,5%

14. Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Af- og nedskrivninger	2.347	1.617	1.368	767
Værdiregulering investeringsejd m.v.	218.760	-73.892	195.017	-42.949
Avance ved salg af ejendomme	12.033	-15.347	12.608	-15.347
Resultat af ass. virksomheder og joint ventures	0	1.571	0	1.571
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	138	477	0	239
Øvrige reguleringer	-3.391	104	-3.358	-667
Regulering i alt	229.887	-85.470	205.635	-56.386

15. Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Ændring i tilgodehavender	-17.061	-12.769	-16.393	-28.264
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	939	669	473	208
Ændring i hensatte forpligtelser	-8.732	-9.413	6.870	1.279
Ændring i deposita	4.952	1.663	1.541	1.737
Ændring i anden gæld	7.708	-43.815	-4.471	-6.089
Ændring i driftskapital i alt	-12.194	-63.665	-11.980	-31.129

Noter

16. Køb af dattervirksomheder og aktiviteter

Beløb i 1.000 kr.	Dagsværdi på over- tagelses- tidspunk- tet	Regnskabs- mæssig værdi før over- tagelsen
Projektbeholdninger	25.102	25.993
Tilgodehavender	1.978	1.978
Gæld til tilknyttede virksomheder	-26.381	-26.381
Anden gæld	-565	-565
Overtagne nettoaktiver	134	1.025
Kontant kostpris for 50% af selskabet	67	

Nordicom har i første halvår 2009 overtaget de resterende 50% af kommanditanparterne i K/S Køgevej 109-111 for t.kr. 67.

Selskabet indeholdt et igangværende udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikscenter i tilknytning til Tåstrup Stationscenter. Efter overtagelsen har Nordicom revurderet projektet og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold.

Opgivelse af projektet har medført et regnskabsmæssigt tab i K/S Køgevej, hvorfor selskabet indgår i periodens resultat for koncernen med t.kr. -12.520 fra perioden siden overtagelsen. Tilbagebetalingen af tidligere deponerede midler har påvirket likviditeten positivt med ca. 15 mio. kr. i 2. kvartal 2009.

Nettoomsætning og periodens resultat for koncernen opgjort proforma, som om selskabet blev overtaget 1. januar 2009, afviger ikke fra de realiserede tal, idet selskabet ikke har haft nogen aktiviteter i den mellemliggende periode.

17. Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskaber i Nordicom-koncernen, Nordicoms bestyrelse og direktion 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, hvor Nordicom A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse.

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

Noter

Beløb i 1.000 kr.

	<u>år til dato</u> <u>2009</u>	<u>år til dato</u> <u>2008</u>	<u>2. kv.</u> <u>2009</u>	<u>2. kv.</u> <u>2008</u>
Ledelsen				
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	761	21	11	21
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	600	0	300	0
Renteomkostninger på lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	53	0	53	0

Alle transaktioner er foretaget på markedsræssige vilkår.

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen
1. halvår 2009

(perioden 1. januar til 30. juni 2009)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. halvår 2009	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsrapporten	7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	18
Opgørelse af totalindkomst	19
Opgørelse af finansiell stilling	20
Opgørelse af egenkapital	22
Opgørelse af pengestrømme	23
Noter	24

Resumé for 1. halvår 2009

- Nordicom har i 1. halvår 2009 øget huslejeindtægterne med 8,1 mio. kr. fra 126,0 mio. kr. til 134,1 mio. kr., hvilket i dagens marked må anses for at være tilfredsstillende, og opmuntrende set i relation til selskabets ændrede strategi med fokusering på cash flow ejendomme. Tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme er steget marginalt med 0,5 % (ekskl. den nyopførte boligejendom på Lindholm) i 1. halvår 2009 sammenlignet med 1. halvår 2008, hvilket er forventeligt i dagens marked.
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2009 udgør -58,7 mio. kr. (1. halvår 2008: -94,8 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 36,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 43,4 mio. kr., mens finansielle omkostninger er steget med 8,7 mio. kr. I forhold til 1. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 4,4 mio. kr. og den negative pengestrøm vedrører alene selskabets udviklingsaktiviteter samt en enkelt nyopført ejendom.
- Selskabet har løbende opnået forlængelser på den kortfristede gæld, som forfaldt i 1. halvår 2009, herunder de ca. 1 mia. kr., der forfaldt 30. juni 2009. Størstedelen af den kortfristede gæld, som er blevet forlænget, er erstattet af ny kortfristet gæld. Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er fortsat betinget af at koncernen lykkes med flere ejendomssalg i 2009 eller indgår aftaler med koncernens kreditinstitutter om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser på mere fordelagtige vilkår.
- Den langfristede gældsandel er i første halvår 2009 øget fra 52,4 % til 57,1 %, som følge af, at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget. Selskabet arbejder fortsat målrettet på at få omlagt så meget af den kortfristede gæld som muligt til langfristet gæld i løbet af 2009.
- Markedsforholdene, der ved udgangen af juni 2009 har medført nedskrivning af koncernens færdige investeringsejendomme med 60,6 mio. kr., er fortsat udfordrende. Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommenes værdi.
- Den ændrede strategiplan for Nordicom, hvorefter selskabet fremover i mindre grad vil engagere sig i "green field development", samt neddrogse aktiviteterne indenfor områderne lavenergiboliger og parkering, er i løbet af første halvår 2009 gradvist blevet implementeret. Det nye fokus kombineret med de vanskelige vilkår på developermarkedet, herunder vanskelig adgang til finansiering og udtalt mangel på kunder til projekterne, har medført nedskrivninger på en del af projekterne i porteføljen med i alt 133,8 mio. kr.
- Resultat før skat for 1. halvår 2009 udgør -284,7 mio. kr. (1. halvår 2008: 84,4 mio. kr.). Faldet i indtjeningen skyldes primært negative dagsværdireguleringer samt højere renteudgifter i forhold til samme periode sidste år. Der er fortsat øget indtjening ved udlejning af investeringsejendomme, hvorimod indtjeningen fra udvikling er reduceret væsentligt.

- Selskabet har efter balancedagen solgt 3 ejendomme for samlet 117,7 mio. kr., hvilket har medført et regnskabsmæssigt tab på 6 mio. kr. men vil give en positiv likviditet på 34,5 mio. kr. Det er målsætningen at frasælge yderligere udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i byttehandler med færdige investeringsejendomme og det er vores forventning, at en eller flere aftaler vil falde på plads i løbet af 2. halvår 2009.
- I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med ét års rentetilpasning til to og tre års løbetider med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af mere favorable rentevilkår.
- Der forventes et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat på mellem -40 og -50 mio. kr., hvilket er i den nedre ende af det tidligere udmeldte interval.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Niels Troen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kontakt

Henvendelse med spørgsmål eller ønsker om uddybende kommentarer, bedes venligst rettet til administrerende direktør Niels Troen på telefon 33 33 93 03 eller e-mail nt@nordicom.dk.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2009 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten er reviewet af selskabets revisor og er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vor opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2009.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 20. august 2009

Direktion:



Niels Troen

Bestyrelse:



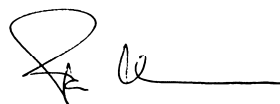
Torben Schøn, formand



Ole Vagner



Michael Vad Petersen, næstformand



Per Mellander



Søren Pind

Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsrapporten

Til aktionærerne i Nordicom A/S

Indledning

Vi har udført review af delårsregnskabet for Nordicom A/S for perioden 1. januar - 30. juni 2009, omfattende ledelsespåtegning, resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af egenkapital, opgørelse af finansiell stilling og opgørelse af pengestrømme samt noter. Delårsregnskabet aflægges i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU.

Vi har ikke foretaget review af sammenligningstallene pr. 30. juni 2008.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et delårsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om delårsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den danske revisionsstandard RS 2410, Review af et perioderegnskab udført af selskabets uafhængige revisor. Et review af et delårsregnskab omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end revision udført i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om delårsrapporten.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at delårsregnskabet ikke giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2009 i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i delårsrapporten

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til ledelsens omtale af den usikkerhed der knytter sig til koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet i ledelsesberetningens afsnit om "Balance pr. 30. juni 2009". Vores review har ikke påvist forhold der giver os grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen."

København, den 20. august 2009

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Hoved og nøgletal for koncernen

Beløb i 1.000 kr.	år til dato	år til dato	2. kv	2. kv	Hele året
Resultatopgørelse	2009	2008	2009	2008	2008
Omsætning	140.597	324.019	71.467	194.388	552.874
Driftsomkostninger	-47.400	-214.170	-13.018	-140.138	-356.260
Bruttoresultat	93.197	109.849	58.449	54.250	196.614
Personale og andre eksterne omkostninger	-38.936	-31.517	-19.792	-15.475	-68.231
Resultat af associerede virksomheder	0	-1.571	0	-1.571	-33.271
Afskrivninger	-2.347	-1.617	-1.368	-767	-3.699
Resultat af primær drift	51.914	75.144	37.289	36.437	91.413
Værdireguleringer	-230.793	89.239	-207.625	58.296	-170.514
Resultat af primær drift	-178.879	164.383	-170.336	94.733	-79.101
Finansielle poster	-105.853	-79.970	-52.764	-39.131	-183.959
Resultat før skat	-284.732	84.413	-223.100	55.602	-263.060
Skat af periodens resultat	73.050	-22.554	57.647	-15.241	58.171
Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361	-204.889
Balance	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Aktiver					
Langfristede aktiver	5.210.200	5.250.621	5.210.200	5.250.621	5.329.232
Kortfristede aktiver	308.630	816.164	308.630	816.164	296.093
Aktiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.518.830	6.066.785	5.625.325
Passiver					
Egenkapital ultimo	832.216	1.340.828	832.216	1.340.828	1.043.165
Langfristede gældsforpligtelser	2.555.390	3.215.615	2.555.390	3.215.615	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser	2.131.224	1.510.342	2.131.224	1.510.342	2.102.657
Passiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.518.830	6.066.785	5.625.325
	år til dato	år til dato	2. kv	2. kv	Hele året
Pengestrømme	2009	2008	2009	2008	2008
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-58.737	-94.774	-27.163	-30.848	-41.533
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-61.652	-348.722	-18.138	-61.677	-419.074
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	167.654	198.032	50.443	219.309	61.945
Pengestrømme i alt	47.265	-245.464	5.142	126.784	-398.662

Hoved og nøgletal for koncernen

	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv 2009	2. kv 2008	Hele året 2008
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	-26,2	6,6	-20,5	4,4	-21,7
Forrentning af egenkapital efter skat	-19,5	4,9	-15,2	3,2	-16,9
Børskurs, ultimo	79	414	79	414	68
Indre værdi pr. aktie, ultimo	281	445	281	445	349
Resultat pr. aktie før skat	-96	28	-75	19	-88
Resultat pr. aktie efter skat	-72	21	-56	14	-68
Kurs/indre værdi, ultimo	0,3	0,9	0,3	0,9	0,2
Soliditet (%)	15,1	22,1	15,1	22,1	18,5

Ledelsesberetning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom har i 1. halvår 2009 øget huslejeindtægterne med 8,1 mio. kr. fra 126,0 mio. kr. til 134,1 mio. kr., hvilket i dagens marked må anses for at være tilfredsstillende og opmuntrende set i relation til selskabets ændrede strategi med fokusering på cash flow ejendomme. I løbet af 2009 har Nordicom dog oplevet, hvordan den negative samfundsøkonomiske udvikling påvirker lejerne, som i større omfang har vanskeligt ved at betale deres husleje til tiden. Denne udvikling, der følges meget tæt, udgør i dag ikke et stort problem, men kan aflæses på tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme, som er steget marginalt med 0,5 % (ekskl. den nyopførte boligejendom på Lindholm) i forhold til 1. halvår 2008.

Salg af projektbeholdninger udgør 4,0 mio. kr. (1. halvår 2008: 195,4 mio. kr.), og vedrører en enkelt lejlighed i Ro's Have, Roskilde samt en mindre ejendom i Helsingør. Salget er reduceret med 191,4 mio. kr. i forhold til sidste år, hvor solgte lejligheder på Lindholm blev afleveret.

Nordicom opnåede i 1. halvår 2009 et bruttoresultat på 93,2 mio. kr. (1. halvår 2008: 109,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 16,6 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 41,3 mio. kr. (1. halvår 2008: 33,1 mio. kr.), er steget med 8,2 mio. kr. Stigningen skyldes, at der som følge af færre udviklingsaktiviteter i 1. halvår 2009 regnskabsmæssigt er aktiveret 5,9 mio. kr. mindre i omkostninger på udviklingsprojekter end i 1. halvår 2008. Herudover er der i 1. halvår 2009 afholdt flere omkostninger til eksterne rådgivere, i forbindelse med omstilling af virksomheden til de ændrede markedsvilkår og gennemførelse af den nye strategiplan.

Der er i 1. halvår 2009 foretaget en tilpasning af organisation, således at denne er bedre rustet til gennemførslen af den nye forretningsstrategi. Det har betydet en nettonedgang i antallet af ansatte på 3 personer, samtidig med at der er sket en styrkelse af koncernens udlejningsfunktion og etablering af en ny finansfunktion. Den foretagne reduktion i medarbejderstaben vil sammen med den tilpasning, som fandt sted ultimo 2008 få fuld effekt i anden halvdel af 2009, hvorfor de samlede kapacitetsomkostninger for 2009 ikke forventes at overstige 2008.

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning på 8,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 21,2 mio. kr.) vedrører to nyopførte domiciler, som er afleveret i 2. kvartal 2009 til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg, der forarbejder og indfarver polyestergarner.

Regulering til dagsværdi, netto på -93,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 52,7 mio. kr.) udgøres af værdiregulering af selskabets færdige investeringsejendomme på -60,6 mio. kr., værdiregulering af gæld til kreditinstitutter på -11,4 mio. kr. samt værdiregulering af koncernens beholdning af pantebreve på -21,1 mio. kr.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede generelle markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye lejere.

I 1. halvår 2009 har en væsentlig lejers manglende betaling medført opsigelse af det pågældende lejemål. En efterfølgende genudlejning til nye lejere er sket til et lavere lejeniveau, hvilket med uændret afkastprocent har medført en negativ værdiregulering for den pågældende ejendom på -38,9 mio. kr.

Markedsforholdene, der ved udgangen af juni 2009 har medført nedskrivning af koncernens færdige investeringsejendomme med 60,6 mio. kr., er fortsat vanskelige. Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommenes værdi.

Der arbejdes i øjeblikket på at nedbringe koncernens samlede engagement i udviklingsaktiviteter. Den overordnede målsætning er at frasælge udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i byttehandler med færdige investeringsejendomme med positivt cash flow. Det er vores forventning, at en eller flere aftaler vil falde på plads i løbet af 2. halvår 2009.

Som følge af de ændrede markedsvilkår for projektudvikling, samt de ændrede målsætninger for en del af projekterne, er der i 1. halvår foretaget regnskabsmæssige nedskrivninger på 133,8 mio. kr. Nogle projekter vurderedes at have en for lang tidshorison, med for mange risikoelementer undervejs. Andre projekter er fortsat rentable, men kan pt. ikke gennemføres pga. manglende finansiering.

Finansielle poster netto udgør 105,9 mio. kr. (1. halvår 2008: 80,0 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 25,9 mio. kr. Stigningen skyldes låneomkostninger ved omlægning af lån, højere markedsrenter samt en større gæld i forhold til samme periode sidste år. Koncernen har i 1. halvår 2009 endnu ikke fået fuld effekt af det lavere renteniveau initieret af verdens centralbanker.

Balance pr. 30. juni 2009

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. juni 2009 udgør 5.103,5 mio. kr. (31.12.2008: 5.329,2 mio. kr.), er på niveau med ultimo 2008. Der er i 1. halvår 2009 investeret 93,4 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for samlet 31,6 mio. kr. For resten af året forventes fortsat et netto-salg af investeringsejendomme på det danske marked.

Kortfristede aktiver udgør 415,3 mio. kr. (31.12.2008: 296,1 mio. kr.), og er steget med 119,2 mio. kr. i forhold til ultimo 2008. Stigningen skyldes salg af ejendomme efter balancedagen, som er indregnet under aktiver bestemt for salg.

Egenkapitalen udgør 832,2 mio. kr. (31.12.2008: 1.043,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 211,0 mio. kr. Reduktionen skyldes periodens underskud.

Gæld til kreditinstitutter udgør 4.124,3 mio. kr. (31.12.2008: 3.945,2 mio. kr.). Pr. 30. juni 2009 udgør den langfristede gæld 2.356,8 mio. kr. svarende til 57,1 % af den samlede gæld (31.12.2008: 52,4 %). Den langfristede gældsandel er øget i første halvår 2009, som følge af, at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget.

Selskabet har løbende opnået forlængelser på den kortfristede gæld, som forfaldt i første halvår 2009, herunder de ca. 1 mia. kr. der forfaldt 30. juni 2009. Størstedelen af den kortfristede gæld, som er forlænget, er erstattet af ny kortfristet gæld og selskabet arbejder derfor fortsat målrettet på at få omlagt så meget af den kortfristede gæld som muligt til langfristet gæld i løbet af 2009.

Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er på nuværende tidspunkt ikke sikret for hele 2009, og ledelsen vurderer fortsat koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet som stram. Selskabet har som nævnt ovenfor opnået forlængelser på den kortfristede gæld og ledelsen har indledt positive forhandlinger med koncernens banker om refinansiering og forbedring af koncernens finansieringsstruktur, men disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er derfor betinget af at koncernen lykkes med flere ejendomssalg i 2009 eller indgår aftaler med koncernens kreditinstitutter om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser på mere fordelagtige vilkår. Ledelsen finder ovenstående forudsætninger for realistiske, hvorfor ledelsen aflægger delårsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Såfremt koncernen ikke realiserer de forventede ejendomssalg eller opnår aftaler om refinansiering af koncernens kortfristede gældsforpligtelser vil koncernen ikke kunne fortsætte sin drift uden tilførsel af yderligere likviditet.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 25. maj 2009 blev det enstemmigt vedtaget, at bemyndige bestyrelsen til i tiden indtil den 1. april 2014 at kunne forhøje selskabets aktiekapital med op til 150 mio. kr. samt at kunne udstede konvertible obligationer eller andre konvertible gældsbreve for et lånebeløb på op til 150 mio. kr. Bestyrelsen afventer i øjeblikket udfaldet af de igangværende forhandlinger med selskabets kreditinstitutter, inden den tager stilling til en eventuel udnyttelse af bemyndigelsen. Med henblik på at sikre en høj troværdighed omkring selskabets løbende rapportering op til en eventuel kapitalforhøjelse, har bestyrelsen valgt, at lade selskabets revisor foretage review af delårsrapporten.

Pengestrømme for 1. halvår

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2009 udgør -58,7mio. kr. (1. halvår 2008: -94,8 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 36,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 43,4 mio. kr., mens finansielle omkostninger er steget med 8,7 mio. kr.

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet er i perioden påvirket med -9,1 mio. kr. fra 85 lejligheder på Lindholm, som blev færdigbygget i 4. kvartal 2008. Udlejningen forventes tilendebragt inden udgangen af 2009, hvorved projektet bliver likviditetspositivt. Pr. 30. juni 2009 er der underskrevet lejekontrakter på 33 af de 85 lejligheder.

I forhold til 1. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 4,4 mio. kr., dels som følge af lavere renteomkostninger, dels som følge af aflevering af to nye ejendomme til lejer. Den gennemsnitlige lånerente faldt i 2.

kvartal 2009, og forventes at forblive på et lavt niveau året ud. Halvårets negative pengestrøm fra driftsaktivitet er derfor ikke retningsgivende for resten af året.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør -61,7 mio. kr. (1. halvår 2008: -348,7 mio. kr.). Investeringerne vedrører primært udviklingsprojekter, herunder opførelsen af nyt domicil for henholdsvis Max Bank og Trevira Neckelmann.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør 167,7 mio. kr. (1. halvår 2008: 198,0 mio. kr.), hvormed der er likvide beholdninger på 123,1 mio. kr. pr. 30. juni 2009.

1. halvår Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Ejendom i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	105,1	87,7	6,2	4,7	14,3	15,3	125,6	107,7
Bruttoresultat	87,5	70,6	2,9	3,7	11,1	12,3	101,5	86,6
Værdireguleringer	-100,2	59,5	-4,9	4,5	-	4,0	-105,1	68,0
Resultat af primær drift	-32,1	115,1	-3,0	7,6	9,3	12,3	-25,8	135,0
Samlede aktiver	3.702,9	3.030,1	179,4	137,0	333,0	382,2	4.215,3	3.549,3

Huslejeindtægter i Nordicom Ejendom er steget med 17,9 mio. kr. til i alt 125,6 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den stigende omsætning er dels en følge af højere lejeindtægter, dels en følge af en øget beholdning af færdige investeringsejendomme. Således udgør den samlede værdi af færdige investeringsejendomme pr. 30. juni 2009 3.897,7 mio. kr. (30. juni 2008: 3.086,6 mio. kr.).

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 101,5 mio. kr. (1. halvår 2008: 86,6 mio. kr.) svarende til en stigning på 14,9 mio. kr. (17,2 %).

Resultat af primær drift udgør -25,8 mio. kr., og skyldes negative dagsværdireguleringer i 2009.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør -32,1 mio. kr. (1. halvår 2008: 115,1 mio. kr.). Faldet skyldes, at værdireguleringer i 1. halvår 2009 udgør -79,4 mio. kr. mod 59,5 mio. kr. sidste år.

Selvom tomgangen for kontorlokaler formentlig vil stige i resten af 2009, forventes der ikke en dramatisk effekt på kontorlejepriserne, idet nybyggeriet er bremset kraftigt op. Med hensyn til tomgangen for butiksarealer forventes disse

stabiliseret på det nuværende lave niveau. I øjeblikket er kontraktforhandlingerne generelt mere langstrakte end tidligere, men udlejningspriserne synes at stabilisere sig på et lidt lavere niveau i forhold til 2008.

Der er i 1. halvår 2009 solgt følgende 4 ejendomme for 19,4 mio. kr., som har givet et tab i forhold til bogførte værdier på 10,4 mio. kr.:

- Åkirkebyvej 50, 3700 Rønne
- Murergade 5, 3000 Helsingør
- Torvet 1, 3720 Åkirkeby
- Jernbanegade 8, 3720 Åkirkeby

Tre af de pågældende ejendomme er solgt med henblik på at reducere tilstedeværelsen på Bornholm. På længere sigt forventes de resterende ejendomme på Bornholm ligeledes afhændet.

Der er ikke købt ejendomme i Danmark i 1. halvår 2009.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 9,3 mio. kr. (1. halvår 2008: 12,3 mio. kr.). Faldet skyldes, at urealiserede værdireguleringer i 1. halvår 2009 er indregnet med kr. 0 mod 4,0 mio. kr. sidste år.

Der er ikke købt eller solgt investeringsejendomme i Sverige i 1. halvår 2009.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør -3,0 mio. kr. (1. halvår 2008: 7,6 mio. kr.). Faldet skyldes primært lavere urealiserede værdireguleringer i 1. kvartal 2009 i forhold til sidste år.

Der er i 1. halvår 2009 solgt følgende ejendom for 14,9 mio. kr., som har givet et regnskabsmæssigt tab i forhold til bogførte værdier på 1,6 mio. kr.:

- Apothekestrasse 5-7, 21335 Lüneburg

Der er ikke købt investeringsejendomme i Tyskland i 1. halvår 2009.

1. halvår Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Udvikling i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	13,8	214,1	-	2,2	-	-	13,8	216,3
Bruttoresultat	-7,4	21,3	-1,9	2,0	-	-	-9,3	23,3
Værdireguleringer	-125,7	21,2	-	-	-	-	-125,7	21,2
Resultat af primær drift	-145,2	30,3	-2,0	1,9	-	-	-147,2	32,2
Samlede aktiver	1.222,6	2.556,6	65,7	78,2	-	-	1.288,3	2.634,8

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -147,2 mio. kr. (1. halvår 2008: 32,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 179,4 mio. kr. Faldet i indtjening skyldes, at der er afleveret færre udviklingsprojekter i første halvår 2009 end i første halvår 2008 samt nedskrivninger af en række udviklingsprojekter som følge af dårlige markedsforhold, manglende finansiering samt implementeringen af den nye strategiplan.

I 2. kvartal 2009 er der afsluttet 2 projekter i form af nye domiciler til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg. Projekternes værdiskabelse er indregnet i posten "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning" på 8,1 mio. kr.

Pr. 30. juni 2009 er der i Danmark 2 igangværende byggeprojekter, henholdsvis opførelsen af et nyt kontor til Nykredit beliggende i Ro's Have i Roskilde samt en ny Føtex beliggende ved Næstved Havn. I Tyskland er der gang i opførelsen af 49 nye udlejningslejligheder i projektet "Eidelstedter Brook".

Den ændrede strategiplan for Nordicom, hvorefter selskabet fremover i mindre grad vil engagere sig i "green field development" samt neddroge aktiviteterne indenfor områderne lavenergiboliger og parkering, er i løbet af første halvår 2009 gradvist blevet implementeret. De meget vanskelige vilkår på developermarkedet, med vanskelig adgang til finansiering og udtalt mangel på brugere/kunder, har medført nedskrivninger på en del af projekterne i porteføljen med i alt 133,8 mio. kr.

Nordicom har over en periode investeret i flere grundstykker med henblik på at opføre lavenergiboliger. Markedet for nye boliger er imidlertid meget dårligt, og der arbejdes nu i stedet på at sælge grundstykkerne, og derved frigøre likviditet til andre formål. Grundet markedssituationen lader det sig dog ikke gøre til bogførte priser, og som følge heraf, er der foretaget en nedskrivning af visse af grundstykkerne.

Nordicom har tillige investeret i flere grundarealer og bygninger i de gamle erhvervsområder i og omkring Næstved Havn. Grundlaget for engagementet var de muligheder, som den nye lokalplan åbnede op for, idet disse områder blev udlagt til at være en ny del af bymidten med attraktive muligheder for kontorbyggeri og detailhandel. Nordicom udarbejdede en masterplan, som bl.a. omfattede opførelsen af et nyt domicil på 5.500 m² til Max Bank samt et ny Føtex

varehus på 3.700 m². Max Banks domicil blev afleveret ved udgangen af 1. halvår 2009, og byggeriet af varehuset er nu igangsat og forventes afleveret i april 2010.

Som følge af markedssituationen er flere af de oprindelige projekter sat i bero. Det samlede omfang af projektet i Næstved er reduceret, og en del af de tidligere afholdte omkostninger til køb af ejendomme, nedrivning, arkitektudgifter m.m. er nedskrevet. De resterende udviklingsprojekter i Næstved omfatter muligheder for bl.a. et biografprojekt på Toldbodgade 14, udnyttelse af byggeret på ca. 2.100 m² på Femøvej 3, ombygning af ældre større erhvervsjendom på Blegdammen 7-13 til butikker og restauranter, renovering af eksisterende kontorhus på Omøvej 2-26, samt ombygning af bevaringsværdig erhvervsbebyggelse på Vordingborgvej 78-82 til butikker.

I Tåstrup har Nordicom i 1. halvår 2009 revurderet et planlagt udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikscenter i tilknytning til Tåstrup Stationscenter og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold. Det er derfor aftalt med Tåstrup kommune, at de af selskabet deponerede midler tilbagebetales.

Selskabets tre grunde på henholdsvis Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er indregnet til samme nedskrevne værdi på ca. 800 mio. kr. som pr. 31. december 2008. Beløbet svarer fortsat til gennemsnitligt 4.200 kr. pr. forventet byggeretskvadratmeter.

Forventninger til fremtiden

Den aktuelle økonomiske situation i samfundet i almindelighed og specifikt på ejendomsmarkedet betyder, at det fortsat er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen bliver resten af året.

De væsentligste parametre af betydning for årets resultat, udover dagsværdireguleringer, udgøres af selskabets lejeindtægter, de hertil hørende driftsomkostninger, selskabets administrative omkostninger, samt de finansielle omkostninger.

På baggrund af det realiserede resultat i 1. halvår 2009, baseres forventningerne til resultat før skat og værdireguleringer på følgende forudsætninger:

- fornyelserne af selskabets låneaftaler, som forventes at være tilendebragt i september måned, på mere konkurrencedygtige vilkår end de nuværende
- de foretagne personalemæssige reduktioner, som får fuld effekt i 2. halvår 2009
- at der ikke sker en forværring af tomgangen i porteføljen af driftsejendomme i 2. halvår 2009.

Med udgangspunkt i disse forudsætninger, forventes der fortsat et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat, på mellem -40 og -50 mio. kr., hvilket er i den lave ende af det tidligere udmeldte interval.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

De anvendte værdiansættelsesprincipper er de samme som er anvendt i årsrapporten for 2008 og der vil i lighed med sidste år blive indhentet eksterne vurderinger for de væsentligste ejendomme ultimo 2009 med henblik på at underbygge værdierne.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for Nordicoms resultat og egenkapital. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet betyder, at en ændring i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil ændre investerings ejendommenes markedsværdi med ca. 150 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt følgende ejendomme:

- Rantzausgade 22-24, København N (boligejendom)
- Københavnsvej 45-47, Roskilde (igangværende udviklingsprojekt ved Ros Have med opførelse af domicil for Nykredit)
- Grapengiesserstrasse 2, Lüneburg (butiksejendom)

Ejendommene er solgt for samlet 117,7 mio. kr., har medført et regnskabsmæssigt tab på 6 mio. kr. og vil give en positiv likviditet på 34,5 mio. kr. efter færdiggørelse af igangværende byggeri og indfrielse af gæld i ejendommene.

I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med nuværende et-årig rentetilpasning til ca. 600 mio. kr. med to-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,4 % ekskl. bidrag), og ca. 200 mio. kr. med tre-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,7 % ekskl. bidrag). Omlægning er foretaget med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af det nuværende lave renteniveau.

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Huslejeindtægter	134.129	126.019	66.500	63.394
	Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	3.995	195.382	3.995	129.693
	Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.473	2.618	972	1.301
	Driftsomkostninger investeringsejendomme	-26.956	-28.247	-10.884	-16.606
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-20.444	-185.923	-2.134	-123.532
	Bruttoresultat	93.197	109.849	58.449	54.250
	Personaleomkostninger	-23.385	-19.472	-10.769	-9.250
	Andre eksterne omkostninger	-15.551	-12.045	-9.023	-6.225
	Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	-1.571
	Afskrivninger	-2.347	-1.617	-1.368	-767
	Resultat før værdireguleringer	51.914	75.144	37.289	36.437
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	8.115	21.197	8.115	15.883
4	Regulering til dagsværdi, netto	-93.097	52.695	-76.908	27.066
	Nedskrivning af investeringsejendomme under udv.	-133.778	0	-126.224	0
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	-12.033	15.347	-12.608	15.347
	Resultat af primær drift	-178.879	164.383	-170.336	94.733
	Finansielle indtægter	3.066	3.969	2.509	2.136
	Finansielle omkostninger	-108.919	-83.939	-55.273	-41.267
	Resultat før skat	-284.732	84.413	-223.100	55.602
6	Skat af periodens resultat	73.050	-22.554	57.647	-15.241
	Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	-211.283	61.571	-165.152	40.213
	Minoritetsinteresser	-399	288	-301	148
		-211.682	61.859	-165.453	40.361
7	Resultat pr. aktie	-71,37	20,42	-55,79	13,51
7	Udvandet resultat pr. aktie	-71,37	20,33	-55,79	13,46

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Periodens resultat	-211.682	61.859	-165.453	40.361
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	993	-665	964	-941
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-550	0	2.099	0
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	145	0	-552	0
	Periodens totalindkomst	-211.094	61.194	-162.942	39.420
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	-210.695	60.906	-162.641	39.272
	Minoritetsinteresser	-399	288	-301	148
		-211.094	61.194	-162.942	39.420

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
8 Software	3.403	0	3.404
	3.403	0	3.404
Materielle aktiver			
9 Domicilejendomme	62.867	62.955	62.981
10 Færdige investeringsejendomme	3.897.712	3.086.585	3.867.786
10 Investeringsejendomme under udvikling	1.116.912	2.031.537	1.370.141
11 Inventar og driftsmidler	3.715	8.512	6.111
	5.081.206	5.189.589	5.307.019
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures	0	1.713	513
Udsudte skatteaktiver	6.569	0	6.383
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	24.500	0
Tilgodehavender	12.330	34.819	11.913
	18.899	61.032	18.809
Langfristede aktiver i alt	5.103.508	5.250.621	5.329.232
Kortfristede aktiver			
Projektbeholdninger	51.717	400.357	57.420
Tilgodehavender	73.999	68.325	56.272
Selskabsskat	0	7.849	0
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	25.321	26.381
Periodeafgrænsningsposter	9.008	7.170	10.091
	83.007	108.665	92.744
Pante- og gældsbreve	50.824	72.467	70.199
Likvide beholdninger	123.082	234.675	75.730
Aktiver bestemt for salg	106.692	0	0
Kortfristede aktiver i alt	415.322	816.164	296.093
Aktiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.625.325

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	312.786	312.786	312.786
Reserve for sikringstransaktioner	-8.758	0	-8.353
Reserve for valutakursregulering	-15.456	-2.067	-16.449
Reserve for investeringsejd. nettoopskrivning	0	807.087	0
Overført resultat	543.554	222.271	754.692
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	832.126	1.340.077	1.042.676
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	90	751	489
12-14 Egenkapital i alt	832.216	1.340.828	1.043.165
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudte skatteforpligtelser	272.147	424.509	342.849
Hensatte forpligtelser	12.330	34.819	9.408
Kreditinstitutter	2.356.768	2.721.263	2.065.558
Skyldige købesummer mv., ejendomme	29.802	0	29.802
Deposita	37.213	35.024	31.886
	2.708.260	3.215.615	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser			
Hensatte forpligtelser	19.195	14.074	30.849
Kreditinstitutter	1.706.629	1.355.002	1.879.691
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	5.692	11.031	11.096
Skyldige købesummer mv., ejendomme	32.694	31.035	18.667
Leverandørgæld	36.605	43.462	57.272
Selskabsskat	11.506	0	13.910
Deposita	20.393	20.286	20.768
Anden gæld	84.752	35.452	70.404
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	60.888	0	0
	1.978.354	1.510.342	2.102.657
Gældsforpligtelser i alt	4.686.614	4.725.957	4.582.160
Passiver i alt	5.518.830	6.066.785	5.625.325

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.

Egenkapital pr. 1. januar 2008

Egenkapitalbevægelser i perioden

Periodens totalindkomst
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse
Udloddet udbytte
Udbytte af egne aktier
Køb af egne aktier

Egenkapitalbevægelser i perioden i alt

Egenkapital pr. 30. juni 2008

Egenkapital pr. 1. januar 2009

Egenkapitalbevægelser i perioden

Periodens totalindkomst
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse
Øvrige reguleringer

Egenkapitalbevægelser i perioden i alt

Egenkapital pr. 30. juni 2009

	Aktie- kapital	Reserve for sikrings- transakti- oner	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for inve- stingsej- dommes netto- opskrivning	Reserve for opskriv- ning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapi- tal tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapi- tal tilhørende minoritets- interesser	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	312.786	0	-1.402	753.314	526	276.763	43.790	1.385.777	463	1.386.240
Periodens totalindkomst	0	0	-665	53.773	-526	8.324	0	60.906	288	61.194
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	477	0	477	0	477
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-119	0	-119	0	-119
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	0	-41.664	-41.664	0	-41.664
Udbytte af egne aktier	0	0	0	0	0	2.126	-2.126	0	0	0
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	-65.300	0	-65.300	0	-65.300
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	0	-665	53.773	-526	-54.492	-43.790	-45.700	288	-45.412
Egenkapital pr. 30. juni 2008	312.786	0	-2.067	807.087	0	222.271	0	1.340.077	751	1.340.828
Egenkapital pr. 1. januar 2009	312.786	-8.353	-16.449	0	0	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
Periodens totalindkomst	0	-405	993	0	0	-211.283	0	-210.695	-399	-211.094
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	184	0	184	0	184
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0	7	0	7	0	7
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	-405	993	0	0	-211.138	0	-210.550	-399	-210.949
Egenkapital pr. 30. juni 2009	312.786	-8.758	-15.456	0	0	543.554	0	832.126	90	832.216

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kv. 2009	2. kv. 2008
	Resultat af primær drift (EBIT)	-178.879	164.383	-170.336	94.733
14	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	229.887	-85.470	205.635	-56.386
	Ændring i projektbeholdninger netto	27.669	7.854	9.750	1.065
15	Ændring i øvrig driftskapital	-12.194	-63.665	-11.980	-31.129
	Pengestrømme vedrørende primær drift	66.483	23.102	33.069	8.283
	Modtagne finansielle indtægter	3.066	3.969	2.509	2.136
	Betalte finansielle omkostninger	-128.186	-119.457	-62.696	-41.267
	Betalt / modtaget selskabsskat	-100	-2.388	-45	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-58.737	-94.774	-27.163	-30.848
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-791	0	-479	0
	Køb / forbedringer af færdige investerings- og domicilejendomme	-35.256	-193.138	-15.579	-28.596
	Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	31.649	113.850	21.699	113.850
	Udviklingsomkostninger på investeringsejendomme	-58.162	-268.093	-24.437	-146.611
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-89	-2.011	-82	-990
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	1.064	670	740	670
16	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	-67	0	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-61.652	-348.722	-18.138	-61.677
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	324.564	634.000	143.222	367.383
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-156.910	-329.004	-92.779	-106.410
	Udlodning af udbytte	0	-43.790	0	-43.790
	Udbytte af egne aktier	0	2.126	0	2.126
	Køb af egne aktier	0	-65.300	0	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	167.654	198.032	50.443	219.309
	Periodens pengestrøm i alt	47.265	-245.464	5.142	126.784
	Likvide beholdninger primo	75.730	480.229	117.855	108.192
	Kursregulering af likvide beholdninger	87	-90	85	-301
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	123.082	234.675	123.082	234.675

Indestående i pengeinstitutter deponeret til senere frigivelse udgør pr. 30. juni 2009 99,5 mio. kr. (30. juni 2008: 189,7 mio. kr.) ud af likvide beholdninger på 123,1 mio. kr. Deponerede indeståender frigives løbende, når endeligt skøde for solgte ejendomme foreligger.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra nedenstående uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 2008, som er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2008 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er trådt i kraft med virkning for regnskabsåret 2009:

- IAS 1 – "Presentation of Financial Statements (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard har medført ny terminologi således, at balancen ændres til "opgørelse af finansiell stilling", egenkapitalopgørelsen ændres til "opgørelse af egenkapital" og pengestrømsopgørelsen ændres til "opgørelse af pengestrømme". Herudover er der indført krav om præsentation af koncernens totalindkomst samt præsentation af to års sammenligningstal ved ændring af regnskabspraksis.
- IAS 23 – "Borrowing costs (revised)" er trådt 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, har den ændrede standard ikke påvirket selskabets anvendte regnskabspraksis.
- IAS 32 – "Financial Instruments: presentation (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører, at visse finansielle instrumenter under særlige omstændigheder skal klassificeres som egenkapital, selvom de opfylder definitionen på en forpligtelse. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRS 2 – "Share Based Payments (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. I den reviderede standard ændres opdelingen af betingelser for udnyttelse af tildelte aktierettigheder. Fremover opdeles betingelserne i "vesting" og "non-vesting", hvor non-vesting betingelser indgår ved beregning af dagsværdien, og dermed ikke påvirker antallet af instrumenter. Den nuværende standard skelner derimod mellem service, præstations- og markedsrelaterede betingelser. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

Noter

- IFRS 7 – "Financial instruments disclosures (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører yderligere oplysningskrav vedrørende finansielle instrumenters dagsværdi. Ændringen har ikke påvirket indregning og måling af Nordicoms finansielle instrumenter, men medfører yderligere noteoplysninger i årsrapporten.
- IFRS 8 – "Operating Segments" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden kræver, at segmenter identificeres på basis af selskabets interne ledelsesrapportering, hvorimod IAS 14 krævede en opdeling på forretningssegmenter og geografiske segmenter. Herudover indeholder standarden yderligere oplysningsforpligtelser for identificerede segmenter i forhold til IAS 14, som erstattes af standarden. Den nye standard har betydet, at de tidligere forretningssegmenter "Nordicom Ejendom", "Nordicom Udvikling" og "Nordicom Finans" i delårsrapporten reduceres til to rapporteringspligtige segmenter, som præsenteres for henholdsvis Danmark, Sverige og Tyskland. Sammenligningstal er tilpasset.
- IFRIC 13 – "Customer Loyalty Programs" er trådt 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 separat. Fordelene skal måles til salgsværdi. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRIC 15 – "Agreements for the Construction of Real Estate" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvorvidt aftaler vedrørende opførsel af fast ejendom, skal behandles efter IAS 18 (salgsmetoden) eller IAS 11 (produktionsmetoden). Idet Nordicom allerede fulgte bestemmelserne i fortolkningsbidraget, har fortolkningsbidraget ikke påvirket den anvendte regnskabspraksis.
- IFRIC 16 – "Hedges of a net Investment in a Foreign Operation" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. oktober 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvilke valutaeksponeringer, som kan afdækkes regnskabsmæssigt samt hvilket selskab, som skal indgå sikringsinstrumentet for, at der er tale om sikring. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis, idet valutakursrisici vedrørende udenlandske datterselskaber ikke afdækkes.
- "Improvements to International Financial Reporting Standards 2008" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden indeholder en række ændringer til eksisterende standarder, hvoraf den væsentligste for Nordicom vedrører IAS 40 "Investment Property". Ændringen betyder, at investeringsejendomme under udvikling skal måles til dagsværdi i udviklingsperioden, såfremt det er muligt at opgøre dagsværdien. Tidligere skulle investeringsejendomme under udvikling måles til kostpris under IAS 16. For Nordicom har den ændrede regnskabspraksis ikke påvirket nærværende delårsrapport, idet selskabet alene har udviklingsprojekter på eksisterende investeringsejendomme. Den ændrede måling forventes imidlertid at påvirke resultatet fremadrettet såfremt Nordicom køber en ejendom, som skal udvikles med

Noter

henblik på anvendelse som investeringsejendom. Standarden er implementeret fremadrettet, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

Reklassifikationer

I forhold til årsrapporten for 2008 er der foretaget reklassifikation af værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Tidligere indgik posterne " Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning", "Regulering til dagsværdi, netto", "Nedskrivning af investeringsejendomme under udvikling" og "Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme" i bruttoresultatet. Med henblik på at tydeliggøre den underliggende drift af selskabets ejendomme indregnes disse poster nu særskilt. Den ændrede klassifikation er endvidere i overensstemmelse med Best Practices Policy Recommendations udgivet af European Public Real Estate association (EPRA).

2. Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kan 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 af de forhold, der lå til grund for skønnet eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på delårsrapporten:

- Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme
- Nedskrivningstest på investeringsejendomme under udvikling
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver

De væsentligste skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme, som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2008. Vi henviser til årsrapporten for 2008 for en nærmere beskrivelse heraf.

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009



Noter

3. Segmentoplysninger for koncernen

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i "Nordicom Ejendom", som vedrører investering i færdige investeringsejendomme og "Nordicom Udvikling", som vedrører opførelse og udvikling af ejendomme til salg eller til egen beholdning. Begge forretningsområder er p.t. præsenteret i henholdsvis Danmark, Sverige og Tyskland.

Ikke-fordelte beløb vedrører moderselskabets holding-aktiviteter, herunder eliminering af koncerninterne transaktioner og mellemværender.

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Segmentoplysninger for 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	102.637	9.812	14.270	0	6.223	5	1.182	134.129
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	3.995	0	0	0	0	0	3.995
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.473	0	0	0	0	0	0	2.473
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-17.612	-2.549	-3.179	0	-3.341	-53	-222	-26.956
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-18.610	0	0	0	-1.834	0	-20.444
Bruttoresultat	87.498	-7.352	11.091	0	2.882	-1.882	960	93.197
Personaleomkostninger	-11.227	-7.377	-1.173	0	-484	0	-3.124	-23.385
Andre eksterne omkostninger	-7.214	-4.326	-631	0	-490	-113	-2.777	-15.551
Afskrivninger	-893	-494	-21	0	0	0	-939	-2.347
Resultat før værdireguleringer	68.164	-19.549	9.266	0	1.908	-1.995	-5.880	51.914
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, net	0	8.115	0	0	0	0	0	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-89.846	0	0	0	-3.251	0	0	-93.097
Nedskrivning af projekter	0	-133.778	0	0	0	0	0	-133.778
Realiserede avancer / tab ved salg af investeringsejd.	-10.421	0	0	0	-1.612	0	0	-12.033
Resultat af primær drift	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Finansielle omkostninger	-80.607	-11.627	-6.023	0	-4.479	-164	-6.019	-108.919
Resultat før skat	-110.305	-156.322	3.302	0	-7.415	-2.152	-11.840	-284.732
Skat af periodens resultat	27.576	39.081	-826	0	1.804	538	4.877	73.050
Periodens resultat	-82.729	-117.242	2.477	0	-5.611	-1.614	-6.963	-211.682
Langfristede aktiver	3.508.694	1.068.915	318.550	0	140.670	59.898	6.781	5.103.508
Kortfristede aktiver	194.243	153.676	14.433	0	38.705	5.787	8.478	415.322
Aktiver i alt	3.702.937	1.222.591	332.983	0	179.375	65.685	15.259	5.518.830
Forpligtelser i alt	2.837.674	1.112.478	262.226	0	177.645	68.512	228.080	4.686.615

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	101.160	126.157	21	0	4.863	0	-2.314	229.887
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	27.669	0	0	0	0	0	27.669
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-12.194	-12.194
Pengestrømme vedrørende primær drift	69.057	8.614	9.287	0	1.908	-1.995	-20.388	66.483
Modtagne finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Betalte finansielle omkostninger	-80.607	-29.794	-6.023	0	-4.479	-1.264	-6.019	-128.186
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-50	0	-50	-100
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-9.145	-20.663	3.323	0	-2.602	-3.252	-26.398	-58.737
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-11.588	-38.053	-895	0	8.874	-20.109	119	-61.652
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	76.407	102.845	899	0	-4.272	28.598	-36.823	167.654
Periodens pengestrøm i alt	55.674	44.129	3.327	0	2.000	5.237	-63.102	47.265
Likvide beholdninger pr. 1. januar	16.450	42.262	9.284	0	2.893	550	4.291	75.730
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	89	0	-2	0	0	87
Likvide beholdninger pr. 30. juni	72.124	86.391	12.700	0	4.891	5.787	-58.811	123.082

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Segmentoplysninger for 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	85.100	18.754	15.341	0	4.652	2.172	0	126.019
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	195.382	0	0	0	0	0	195.382
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.618	0	0	0	0	0	0	2.618
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-17.090	-6.943	-3.054	0	-981	-179	0	-28.247
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-185.923	0	0	0	0	0	-185.923
Bruttoresultat	70.628	21.270	12.287	0	3.671	1.993	0	109.849
Personaleomkostninger	-9.309	-5.399	-2.639	0	0	0	-2.125	-19.472
Andre eksterne omkostninger	-5.719	-5.168	-1.338	0	-528	-60	768	-12.045
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	0	0	0	0	-1.571
Afskrivninger	-13	-55	-18	0	0	0	-1.531	-1.617
Resultat før værdireguleringer	55.587	9.077	8.292	0	3.143	1.933	-2.888	75.144
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, net	0	21.197	0	0	0	0	0	21.197
Regulering til dagsværdi, netto	44.195	0	4.000	0	4.500	0	0	52.695
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	15.347	0	0	0	0	0	0	15.347
Resultat af primær drift	115.129	30.274	12.292	0	7.643	1.933	-2.888	164.383
Finansielle indtægter	1.106	815	41	0	9	10	1.988	3.969
Finansielle omkostninger	-59.701	-12.034	-3.157	0	-2.013	-76	-6.958	-83.939
Resultat før skat	56.534	19.055	9.176	0	5.639	1.867	-7.858	84.413
Skat af periodens resultat	-14.134	-4.764	-2.294	0	-1.410	-467	514	-22.554
Periodens resultat	42.401	14.291	6.882	0	4.229	1.400	-7.344	61.859
Langfristede aktiver	2.719.745	1.942.890	370.809	0	134.569	74.333	8.275	5.250.621
Kortfristede aktiver	310.358	613.726	11.351	0	2.417	3.857	-125.545	816.164
Aktiver i alt	3.030.103	2.556.616	382.160	0	136.986	78.190	-117.270	6.066.785
Forpligtelser i alt	2.223.127	2.218.726	278.896	0	201.701	1.179	-197.672	4.725.957

20. august 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009

Noter

nordicom

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	115.129	30.274	12.292	0	7.643	1.933	-2.888	164.383
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-59.529	-21.142	-3.982	0	-4.500	0	3.683	-85.470
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	7.854	0	0	0	0	0	7.854
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-63.665	-63.665
Pengestrømme vedrørende primær drift	55.600	16.986	8.310	0	3.143	1.933	-62.870	23.102
Modtagne finansielle indtægter	1.106	815	41	0	9	10	1.988	3.969
Betalte finansielle omkostninger	-59.701	-47.552	-3.157	0	-2.013	-76	-6.958	-119.457
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	0	0	-2.388	-2.388
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-2.995	-29.751	5.194	0	1.139	1.867	-70.228	-94.774
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	74.662	-199.961	-139.012	0	-14.999	-68.132	-1.280	-348.722
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-364.363	308.452	100.975	0	11.075	69.954	71.939	198.032
Periodens pengestrøm i alt	-292.696	78.740	-32.843	0	-2.785	3.689	431	-245.464
Likvide beholdninger pr. 1. januar	362.325	60.259	42.354	0	4.711	30	10.550	480.229
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	-433	0	343	0	0	-90
Likvide beholdninger pr. 30. juni	69.629	138.999	9.078	0	2.269	3.719	10.981	234.675

Noter

4. Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	-60.579	50.500	-60.579	25.500
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-11.382	3.519	2.505	1.971
Dagsværdiregulering, pantebreve	-21.136	-1.324	-18.834	-405
	-93.097	52.695	-76.908	27.066

5. Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Salgssummer investerings- og domicilejendomme	34.349	113.850	24.399	113.850
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-46.382	-98.503	-37.007	-98.503
	-12.033	15.347	-12.608	15.347

6. Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Aktuel skat af periodens resultat	49	0	44	0
Aktuel skat, tidligere år	-2.353	110	-2.353	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	437	1.341	437	1.341
Ændring i udskudt skat	-71.183	21.103	-55.775	13.900
	-73.050	22.554	-57.647	15.241

De i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostninger for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat, og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1. halvår 2009. Den estimerede effektive skatteprocent for 2009 udgør 25 % (1. halvår 2008: 25 %).

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteindtægt på t.kr. 99 direkte på egenkapitalen relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende værdiregulering af sikringsinstrumenter og aktiebaseret vederlæggelse.

Noter

7. Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Periodens resultat	-211.283	61.571	-165.152	40.213
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-211.283	61.571	-165.152	40.213
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-167.487	-112.438	-167.487	-151.861
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.015.420	2.960.371	2.975.997
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	13.254	0	11.827
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.028.674	2.960.371	2.987.824
Resultat pr. aktie (kr.)	-71,37	20,42	-55,79	13,51
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-71,37	20,33	-55,79	13,46

8. Software

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	6.026	0
Tilgang	791	0
Kostpris pr. 30. juni	6.817	0
Afskrivninger pr. 1. januar	-2.622	0
Periodens afskrivninger	-792	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-3.414	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.403	0

Noter

9. Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	62.981	62.372
Tilgang	21	583
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	63.002	62.955
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Periodens afskrivninger	-135	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-135	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	62.867	62.955

10. Investeringsjendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investe- ringsejen- domme	Investe- ringsejen- domme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2008	3.018.890	1.686.377	4.705.267
Kursregulering	-766	0	-766
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	-20.222	-20.222
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	-76.092	76.092	0
Tilgang	192.556	268.093	460.649
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	21.197	21.197
Regulering til dagsværdi, netto	50.500	0	50.500
Afgang ved salg	-98.503	0	-98.503
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2008	3.086.585	2.031.537	5.118.122
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2009	3.867.786	1.370.141	5.237.927
Kursregulering	3.238	400	3.638
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	181.295	-181.295	0
Tilgang	35.235	77.021	112.256
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.115	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-60.579	0	-60.579
Nedskrivninger	0	-133.778	-133.778
Afgang ved salg	-46.263	0	-46.263
Reklassifikation af aktiver bestemt for salg	-83.000	-23.692	-106.692
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009	3.897.712	1.116.912	5.014.624

Noter

For en nærmere beskrivelse af koncernens investeringsejendomme henvises til selskabets hjemmeside www.nordicom.dk.

Færdige investeringsejendomme pr. 30. juni 2009:

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Danmark				
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.643	Bolig
Rantzausgade 22-24	2200	København N	3.541	Bolig
Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26	2300	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	10.760	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	3.910	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	8.251	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	2450	København SV	7.714	Bolig
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.024	Butik
Rebæk Søpark Butikcenter	2650	Hvidovre	11.364	Butik
Mosedet Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Herlev Hovedgade 17	2730	Herlev	14.710	L&P
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	448	Bolig
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	11.776	Butik
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Vandtårnsvej 68	2860	Søborg	359	Butik
Rungsted Bytorv 2-9	2960	Rungsted Kyst	2.018	Bolig
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Slangerupgade 48 D, ejerlejlighed nr. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.626	Andet
Banetorvet 3 - ejerlejlighed nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Åkirkebyvej 50	3700	Rønne	5.000	Butik
Algade 13, Roskilde hotel Prindsen	4000	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B	4000	Roskilde	1.044	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde	4000	Roskilde	462	Bolig
Ro's Have 11	4000	Roskilde	3.011	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	160	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	1.100	Butik
Københavnsvej 43	4000	Roskilde	120	Bolig
Nørregade 27 A	4100	Ringsted	344	Butik
Sct. Bendtsgade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Ringsted Centret	4100	Ringsted	9.476	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	632	Butik
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Schweizerpladsen 1 A	4200	Slagelse	977	Kontor
Schweizerpladsen 1B - ejerlejlighed nr. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Løvegade 6	4200	Slagelse	908	Bolig
Schweizerpladsen 1B, 2.tv. - ejerlejlighed nr. 6	4200	Slagelse	819	Bolig
Schweizerpladsen 3	4200	Slagelse	175	Bolig
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	130	Butik
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik

Noter

Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.391	Butik
Vadestedet 6	4700	Næstved	460	Kontor
Hotel Vinhuset	4700	Næstved	3.400	Andet
Toldbuen	4700	Næstved	1.950	Kontor
Femøvej 3	4700	Næstved	7.000	Kontor
Middelfartvej 1	5000	Odense C	3.259	Bolig
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	37.861	Kontor
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevvej 1 C	5700	Svendborg	2.573	Kontor
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.590	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.304	Butik
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.522	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	6000	Kolding	3.062	Butik
Fuglsang Allé 4	7000	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.993	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejerlejlighed nr. 1 og 2	7400	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	L&P
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	4.500	Kontor
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	43.000	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
Center Syd	9200	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17	9400	Nørresundby	13.092	Butik
			345.960	
Sverige				
Finnslätten 2	72136	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	35241	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	58273	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	58273	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	60223	Norrköping	6.825	Butik
Regulatorn 3	60223	Norrköping	5.000	L&P
Magnetjärnet 6	58278	Linköping	2.268	Kontor
			48.377	
Tyskland				
Lippeltstrasse 1	20097	Hamburg	8.100	Kontor
Vogteistrasse 3, 5, 7	21079	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	21147	Hamburg	1.819	Bolig
Grapengiesserstrasse 2	21335	Lüneburg	1.841	Butik
Grapengiesserstrasse 16	21335	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	21335	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarshcerstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	22049	Hamburg	4.229	Bolig
			19.508	
			413.845	

Noter

11. Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	14.785	16.959
Valutakursregulering	2	-2
Tilgang	89	2.011
Afgang	-2.475	-920
Kostpris pr. 30. juni	12.401	18.048
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.674	-8.229
Valutakursregulering	-1	0
Periodens afskrivninger	-895	-1.684
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	884	377
Afskrivninger pr. 30. juni	-8.686	-9.536
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.715	8.512

12. Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786
Aktiekapital pr. 30. juni	312.786	312.786

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Noter

13. Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabs- kapital
1. januar 2008	51.361	5.136	1,6%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	100.500	10.050	3,2%
30. juni 2008	151.861	15.186	4,8%
1. januar 2009	167.487	16.749	5,5%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. juni 2009	167.487	16.749	5,5%

14. Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Af- og nedskrivninger	2.347	1.617	1.368	767
Værdiregulering investeringsejd m.v.	218.760	-73.892	195.017	-42.949
Avance ved salg af ejendomme	12.033	-15.347	12.608	-15.347
Resultat af ass. virksomheder og joint ventures	0	1.571	0	1.571
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	138	477	0	239
Øvrige reguleringer	-3.391	104	-3.358	-667
Regulering i alt	229.887	-85.470	205.635	-56.386

15. Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008
Ændring i tilgodehavender	-17.061	-12.769	-16.393	-28.264
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	939	669	473	208
Ændring i hensatte forpligtelser	-8.732	-9.413	6.870	1.279
Ændring i deposita	4.952	1.663	1.541	1.737
Ændring i anden gæld	7.708	-43.815	-4.471	-6.089
Ændring i driftskapital i alt	-12.194	-63.665	-11.980	-31.129

Noter

16. Køb af dattervirksomheder og aktiviteter

Beløb i 1.000 kr.	Dagsværdi på over- tagelses- tidspunk- tet	Regnskabs- mæssig værdi før over- tagelsen
Projektbeholdninger	25.102	25.993
Tilgodehavender	1.978	1.978
Gæld til tilknyttede virksomheder	-26.381	-26.381
Anden gæld	-565	-565
Overtagne nettoaktiver	134	1.025
Kontant kostpris for 50% af selskabet	67	

Nordicom har i første halvår 2009 overtaget de resterende 50% af kommanditanparterne i K/S Køgevej 109-111 for t.kr. 67.

Selskabet indeholdt et igangværende udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikscenter i tilknytning til Tåstrup Stationscenter. Efter overtagelsen har Nordicom revurderet projektet og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold.

Opgivelse af projektet har medført et regnskabsmæssigt tab i K/S Køgevej, hvorfor selskabet indgår i periodens resultat for koncernen med t.kr. -12.520 fra perioden siden overtagelsen. Tilbagebetalingen af tidligere deponerede midler har påvirket likviditeten positivt med ca. 15 mio. kr. i 2. kvartal 2009.

Nettoomsætning og periodens resultat for koncernen opgjort proforma, som om selskabet blev overtaget 1. januar 2009, afviger ikke fra de realiserede tal, idet selskabet ikke har haft nogen aktiviteter i den mellemliggende periode.

17. Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskaber i Nordicom-koncernen, Nordicoms bestyrelse og direktion 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, hvor Nordicom A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse.

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

Noter

Beløb i 1.000 kr.

	<u>år til dato</u> <u>2009</u>	<u>år til dato</u> <u>2008</u>	<u>2. kv.</u> <u>2009</u>	<u>2. kv.</u> <u>2008</u>
Ledelsen				
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	761	21	11	21
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	600	0	300	0
Renteomkostninger på lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	53	0	53	0

Alle transaktioner er foretaget på markedsæssige vilkår.