

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen 3. kvartal 2011

(perioden 1. januar til 30. september 2011)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1.-3. kvartal 2011	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Koncernens hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsens beretning.....	8
Resultatopgørelse.....	16
Opgørelse af totalindkomst.....	17
Opgørelse af finansiell stilling.....	18
Opgørelse af egenkapital.....	20
Opgørelse af pengestrømme.....	21
Noter	22

Resumé for 1.-3. kvartal 2011

- Nordicom arbejder fortsat med omstillingen af koncernen, primært ved modning og frasalg af eksisterende udviklingsaktiviteter. Arbejdet omfatter blandt andet lokalplansarbejde på koncernens større udviklingsejendomme, herunder grundstykket Enghave Brygge, København SV og Herlev Hovedgade, Herlev. Dette værdiforøgende arbejde forløber tilfredsstillende og med god fremdrift. Endvidere arbejder Nordicom på at frasælge ikke-strategiske ejendomme samt at gennemføre målrettede investeringer på koncernens strategiske ejendomme for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer.
- Nordicom har i 3. kvartal 2011 realiseret et positivt resultat før værdiregulering og skat (EBVAT) på 5,2 mio. kr. (3. kvartal 2010: 8,2 mio. kr.), hvorefter det samlede realiserede resultat før værdiregulering og skat (EBVAT) for årets første 9 måneder er positivt med 0,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -2,8 mio. kr.).
- Driften af selskabets ejendomsportefølje i 1.-3. kvartal 2011, er forløbet som forventet. Markedsforholdene på ejendomsmarkedet anses for at være udfordrende, bl.a. som følge af den seneste tids ustabile økonomiske situation på de finansielle markeder. Nordicom oplever generel tilbageholdenhed fra lejere ved forhandlinger om indgåelse af nye lejekontrakter. Trods dette har Nordicom en række fremskredne og positive kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere.
- Nordicom har i 2011 indgået længerevarende lejeaftaler med JYSK og Netto omfattende i alt 3.000 kvadratmeter i Høje Gladsaxe Centret, hvorefter Nordicom har igangsat et ombygningsprojekt på ejendommen til færdiggørelse i starten af 2012. Nordicom har efter balancedagen indgået en længerevarende lejeaftale med Netto omfattende ca. 1.100 kvadratmeter i Tåstrup Stationscenter. Aftalen indebærer en udvidelse og forlængelse af Nettos nuværende lejeaftale, og er et centralt element i grundlaget for det igangværende ombygningsprojekt på ejendommen.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1.-3. kvartal 2011 udgør 2,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 75,6 mio. kr.), pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 93,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 59,6 mio. kr.), og pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -134,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -39,4 mio. kr.).
- Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på et mindre antal investeringsejendomme med -29,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011 (1.-3. kvartal 2010: -43,3 mio. kr.). Regulering til dagsværdi er endvidere påvirket af dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter med -45,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -11,7 mio. kr.), hovedsageligt som følge af kursudsving på realkreditgæld med 5-årig rentetilpasning.
- Baseret på den nuværende viden om det forventede resultat af driften for den resterende del af regnskabsåret skønner ledelsen samlet set, at der er grundlag for at forvente et resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2011 på -5 til +15 mio. kr. (tidligere -15 til +15 mio. kr.).

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

Allan Andersen, formand
Michael Vad Petersen, næstformand
Leif Djurhuus
Júlíus Thorfinnsson
David Overby
Mette Lis Andersen

Direktion

Ole Steensbro

Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for 3. kvartal 2011 af selskabets revisor.

Kontakt

Henvendelse eller ønsker om uddybende kommentarer, bedes venligst rettet til administrerende direktør Ole Steensbro på telefon 33 33 93 03 eller e-mail os@nordicom.dk.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2011 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, 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. september 2011, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2011.

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 24. november 2011

Direktion:

Ole Steensbro

Bestyrelse:

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Leif Djurhuus

Júlíus Thorfinnsson

David Overby

Mette Lis Andersen

Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010	Hele året 2010
Omsætning	187.952	343.857	60.707	106.843	429.217
Driftsomkostninger	-53.444	-204.170	-14.564	-54.670	-245.294
Bruttoresultat	134.508	139.687	46.143	52.173	183.923
Personale og andre eksterne omkostninger	-42.610	-44.713	-10.658	-11.504	-59.278
Afskrivninger	-1.576	-2.161	-452	-691	-17.181
Resultat før værdireguleringer	90.322	92.813	35.033	39.978	107.464
Værdireguleringer	-76.662	-57.489	-30.482	3.883	-600.552
Realiserede avancer ved salg af investerings- ejendomme	-3.394	3.320	-2.735	-2.685	2.669
Resultat af primær drift	10.266	38.644	1.816	41.176	-490.419
Finansielle poster	-90.046	-95.660	-29.846	-31.770	-126.176
Resultat før skat	-79.780	-57.016	-28.030	9.406	-616.595
Skat af periodens resultat	10.840	12.480	7.007	-2.352	199.517
Periodens resultat	-68.941	-44.537	-21.024	7.055	-417.078

Opgørelse af finansiell stilling

Beløb i 1.000 kr.	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
Langfristede aktiver	3.616.686	4.564.423	3.727.150
Kortfristede aktiver	421.695	299.321	552.086
Aktiver i alt	4.038.381	4.863.744	4.279.236
Egenkapital ultimo	124.652	562.878	193.228
Langfristede gældsforpligtelser	3.571.591	4.126.459	3.654.253
Kortfristede gældsforpligtelser	342.139	174.408	431.755
Passiver i alt	4.038.381	4.863.744	4.279.236
Investeringer i materielle anlægsaktiver	33.521	46.719	92.994

Opgørelse af pengestrømme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010	Hele året 2010
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.035	75.605	4.269	54.932	146.275
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	93.533	59.598	12.294	-23.481	49.525
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-134.812	-39.370	-21.013	52.315	-93.765
Pengestrømme i alt	-39.244	95.833	-4.450	83.766	102.035

Nøgletal

	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010	Hele året 2010
Afkast på investeringsejd. (% p.a.)	4,5	4,1	4,8	4,5	4,5
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Afkastmarginal på investeringsejd. (% p.a.)	1,2	0,8	1,5	1,2	1,3
Forrentning af egenkapital før skat (%)	-49,7	-10,8	-20,5	1,8	-178,3
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-42,9	-8,4	-15,3	1,4	-120,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (beløb i kr.)	10,6	47,3	10,6	47,3	16,0
Resultat pr. aktie før skat (beløb i kr.)	-6,7	-8,8	-2,4	1,4	-77,0
Resultat pr. aktie efter skat (beløb i kr.)	-5,8	-6,9	-1,8	1,1	-52,7
Kurs/indre værdi, ultimo	0,5	0,4	0,5	0,4	0,7
Soliditet (%)	3,1	11,6	3,1	11,6	4,5

Øvrige oplysninger

	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010	Hele året 2010
EBIVAT*	90.322	92.813	35.033	39.978	107.465
EBIVAT (adjusted)**	92.365	107.976	35.952	40.669	145.726
EBVAT***	276	-2.847	5.187	8.208	-18.711
EBVAT (adjusted)**	2.319	12.316	6.106	8.899	19.550
Nettorentebærende gæld / EBIVAT (Adjusted)	29,7 x	26,9 x	25,0 x	23,4 x	24,1 x
EBIVAT (adjusted) / huslejeindtægter	51%	57%	60%	63%	56%
EBIVAT (adjusted) / kapacitetsomkostninger	2,2 x	2,4 x	3,4 x	3,5 x	2,5 x
EBIVAT (adjusted) / renter	1,0 x	1,1 x	1,2 x	1,3 x	1,2 x
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	91,3	95,9	91,3	95,9	89,4
Selskabskapital	120.279	120.279	120.279	120.279	120.279
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	5	18	5	18	11

* Resultat før renter, værdireguleringer og skat

** Justeret for nedskrivninger på projektbeholdninger og øvrige af- og nedskrivninger

*** Resultat før værdireguleringer og skat

Grundlaget for beregning af "Afkast på investeringsejendomme" er ændret i forhold til tidligere del- og årsrapporter. Nøgletallet er nu beregnet på grundlag af den samlede portefølje af investeringsejendomme. Tidligere var udviklingsprojekter mm. udeholdt af grundlaget.

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom arbejder fortsat med omstillingen af koncernen, primært ved modning og frasalg af eksisterende udviklingsaktiviteter. Arbejdet omfatter blandt andet lokalplansarbejde på koncernens større udviklingsejendomme, herunder grundstykket Enghave Brygge, København SV og Herlev Hovedgade, Herlev. Dette værdiforøgende arbejde forløber tilfredsstillende og med god fremdrift.

På koncernens portefølje af strategiske investeringsejendomme fortsætter Nordicom med at gennemføre målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer. Nordicom har i 2011 indgået længerevarende lejeaftaler med JYSK og Netto omfattende i alt 3.000 kvadratmeter i Høje Gladsaxe Centret, hvorefter Nordicom har igangsat et ombygningsprojekt på ejendommen til færdiggørelse i starten af 2012. Nordicom har endvidere igangsat et omfattende opgraderingsprojekt i Tåstrup Stationscenter, hvor Fitness World overtog et større lejemål i begyndelsen af 2011, og hvor Netto efter balancedagen har underskrevet en længerevarende lejeaftale omfattende ca. 1.100 kvadratmeter.

I henhold til ledelsens strategi arbejder Nordicom på at frasælge ikke-strategiske ejendomme. Ledelsen har i 2011 klargjort salgsmateriale for de pågældende ejendomme samt indgået aftaler med mæglere om assistance til at gennemføre salgene. Nordicom oplever en interesse fra potentielle købere, men som følge af uroen på de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet har disse køberemner vanskeligt ved at opnå finansieringstilsgang. Ledelsen forventer derfor, at det må påregnes, at salgsprocessen vedrørende de pågældende ejendomme vil strække sig over en længere periode end ønsket.

Markedsforholdene på ejendomsmarkedet anses for at være udfordrende, bl.a. som følge af den seneste tids ustabile økonomiske situation på de finansielle markeder. Nordicom oplever generel tilbageholdenhed fra lejere ved forhandlinger om indgåelse af nye lejekontrakter, ligesom det ved genudlejning visse steder i landet kan være vanskeligt at opnå samme lejeniveau, som den tidligere lejer havde. Trods dette har Nordicom en række fremskredne og positive kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere.

Nordicom har i juni 2011 modtaget opsigelse fra én af koncernens største lejere til fraflytning medio 2013. Ledelsen arbejder nu intenst på at klargøre ejendommen, der er beliggende i det storkøbenhavnske område og indeholder udviklingsmuligheder, til ændret anvendelse gennem forberedelse af en lokalplanproces i tæt samarbejde med den stedlige kommune.

Resultatopgørelsen

Nordicom har i 3. kvartal 2011 realiseret et positivt resultat før værdiregulering og skat (EBVAT) på 5,2 mio. kr. (3. kvartal 2010: 8,2 mio. kr.), hvorefter det samlede realiserede resultat før værdiregulering og skat (EBVAT) for årets første 9 måneder er positivt med 0,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -2,8 mio. kr.).

Huslejeindtægter udgør i 1.-3. kvartal 2011 179,4 mio. kr. mod 189,8 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i såvel Danmark som Tyskland.

Tomgangen for koncernens investeringsejendomme udgjorde i 1.-3. kvartal 2011 15,1 % (opgjort efter lejeværdi) mod 14,4 % i samme periode sidste år. For koncernens strategiske ejendomme udgjorde tomgangen i 1.-3. kvartal 2011 16,9 % (opgjort efter lejeværdi) mod 13,9 % i samme periode sidste år. Stigningen i tomgangen på koncernens strategiske ejendomme skyldes hovedsageligt én ejendom, hvor lejereren fraflyttede medio 2010, og som Nordicom p.t. arbejder målrettet på at få genudlejet.

Salg af projektbeholdninger udgør 7,2 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011 (1.-3. kvartal 2010: 151,2 mio. kr.), og vedrører restlejligheder og –grunde i henholdsvis Lindholm (København SV) og Halvdans Vænge (Næstved).

Nordicom opnåede i 1.-3. kvartal 2011 et bruttoresultat på 134,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 139,7 mio. kr.), svarende til et fald på 5,2 mio. kr. Bruttoavancen er steget fra 41 % til 72 %, hvilket primært skyldes at bruttoavancen i 1.-3. kvartal 2010 i større omfang var påvirket negativt af udviklingsaktiviteter. Koncernen har i 2. og 3. kvartal 2011 oplevet en stigning i antallet af lejere, der har vanskeligt ved at betale huslejen rettidigt, og bruttoresultatet er som følge heraf påvirket negativt med øgede hensættelser til tab.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 44,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 46,9 mio. kr.), er faldet med 2,7 mio. kr. Kapacitetsomkostningerne er i 1.-3. kvartal 2011 påvirket negativt med 5,3 mio. kr. vedrørende afviklingen af ansættelsesforholdet med den tidligere administrerende direktør og den tidligere bestyrelsesformand. Ses der bort fra disse omkostninger, er kapacitetsomkostningerne faldet med 8,0 mio. kr. i forhold til 1.-3. kvartal 2010, hvilket dels skyldes generelle omkostningstilpasninger samt engangsomkostninger afholdt i 2010 i forbindelse med indgåelse af en samlet bankaftale med selskabets kreditinstitutter.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte investeringsejendommers 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. Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på et mindre antal investerings-ejendomme med -29,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011 (1.-3. kvartal 2010: -43,3 mio. kr.). 3. kvartal 2011 er isoleret set påvirket af positive værdireguleringer på investeringsejendomme med 10,0 mio. kr. (3. kvartal 2010: 9,8 mio. kr.).

De såvel positive som negative værdireguleringer tilskrives hovedsageligt konkrete forhold i de enkelte ejendomme, herunder i ejendomme, hvor der gennemføres mindre ombygningsprojekter til nye lejere. Særligt har ændringer i lejeforhold som følge af, at én af koncernens største lejere har opsagt sit lejemål fra medio 2013, samt vanskeligheder for Nordicoms lejere i hotelbranchen, medført negative værdireguleringer. Endvidere har intensiverede salgsbestræbelser vedrørende koncernens svenske ejendomme indikeret, at markedsprisen er lavere end hidtil forventet.

Resultatet for 1.-3. kvartal 2011 er påvirket af dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter med -45,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -11,7 mio. kr.). Den relativt store værdiregulering på gæld til kreditinstitutter skyldes hovedsageligt kursudsving på koncernens realkreditgæld med 5-årig rentebinding, hvilket er afledt af de generelle renteudsving på de finansielle markeder.

Finansielle poster netto udgør -90,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -95,7 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 5,7 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år, trods stigende renteudgifter på realkreditlån som følge af omlægning af rentebindingsperioder fra 1 år til 5 år på en del af koncernens realkreditlån. Den lavere rentekomkostning skyldes reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Periodens resultat før skat udgør i 1.-3. kvartal 2011 -79,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -57,0 mio. kr.). I periodens resultat før skat i 1.-3. kvartal 2011 bidrager koncernens strategiske ejendomme positivt med 40,5 mio. kr. og koncernens ikke-strategiske ejendomme bidrager negativt med -40,1 mio. kr., mens omkostninger m.v., der ikke er allokateret til segmenter, udgør -80,2 mio. kr.

Balance pr. 30. september 2011

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. september 2011 udgør 3.616,7 mio. kr. (31.12.2010: 3.727,2 mio. kr.), er på nogenlunde samme niveau som ultimo 2010. Der er i 1.-3. kvartal 2011 investeret 32,7 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for 98,8 mio. kr., når der ses bort fra ejendomme, der blev reklassificeret med henblik på salg pr. 31. december 2010.

Kortfristede aktiver udgør 421,7 mio. kr. (31.12.2010: 552,1 mio. kr.) og er faldet med 130,4 mio. kr. i forhold til ultimo 2010. Reduktionen skyldes aflevering af ejendomme, som ultimo 2010 var indregnet under aktiver bestemt for salg, hvilket delvist modsvares af tilgodehavender fra ejendomme solgt i 1.-3. kvartal 2011 og et fald i likvide indeståender, bl.a. som følge af investeringer i ejendomme og afdrag på gæld.

Egenkapitalen udgør 124,7 mio. kr. (31.12.2010: 193,2 mio. kr.), svarende til et fald på 68,5 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt periodens negative resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.720,6 mio. kr. (31.12.2010: 3.856,5 mio. kr.). Faldet skyldes primært indfrielse i forbindelse med solgte ejendomme. 5 % (31.12.2010: 6 %) af gælden til kreditinstitutter knytter sig til solgte ejendomme og vil blive indfriet, når handlerne er endeligt berigtiget og overtaget af køber. Pr. 30. september 2011 udgør oprullede renter 63,2 mio. kr., og de uudnyttede oprulningsmuligheder af renter udgør ca. 10 mio. kr.

Pr. 30. september 2011 udgør den langfristede gæld 3.571,6 mio. kr., svarende til 91 % af den samlede gæld (31.12.2010: 89 %).

Pengestrømme for 1.-3. kvartal 2011

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1.-3. kvartal 2011 udgør 2,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 75,6 mio. kr.), svarende til et fald på 73,6 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

Faldet i pengestrømme fra driftsaktivitet skal ses i lyset af, at der i 1.-3. kvartal 2010 ikke blev betalt finansielle omkostninger for i alt 48,4 mio. kr. i henhold til Bankaftalen med koncernens finansielle kreditorer, samt at 1.-3. kvartal 2010 var påvirket negativt med betaling af skat på 10,7 mio. kr. Endvidere var pengestrømme fra driftsaktivitet i 1.-3. kvartal 2010 i væsentligt højere omfang positivt påvirket af solgte projektbeholdninger.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er i 1.-3. kvartal 2011 påvirket negativt med tilbagebetaling af oprullede renter med 6,0 mio. kr. i januar 2011, og positivt med en ny oprulning af renter med 5,3 mio. kr. i juni 2011.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 93,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 59,6 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer udgør -30,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -42,5 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme og dattervirksomheder med en likviditetseffekt på 123,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 102,1 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -134,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: -39,4 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 75,9 mio. kr. pr. 30. september 2011 mod 115,7 mio. kr. pr. 31. december 2010.

Segmentoplysninger

Nordicom har i 2011 ændret præsentation af segmentoplysninger. Ændringen er foretaget i forbindelse med tilpasning af koncernens interne rapportering til ledelsen, og har til hensigt at præsentere interne og eksterne rapporteringer, der afspejler ledelsens strategiske fokus som beskrevet i Nordicoms årsrapport 2010 (på side 17).

Den nye segmentrapportering opdeler koncernens ejendomme i følgende 4 driftssegmenter, fordelt på henholdsvis strategiske ejendomme og ikke-strategiske ejendomme:

Strategiske ejendomme

Erhvervsejendomme	Omfatter danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme, herunder investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og logistik.
--------------------------	--

Ikke-strategiske ejendomme

Udviklingsejendomme og grunde	Omfatter danske udviklingsejendomme og grundstykker, som Nordicom ikke har til hensigt at udvikle, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
Boligejendomme og hoteller	Omfatter danske boligejendomme og hoteller, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
Udenlandske ejendomme	Omfatter ejendomme beliggende i Tyskland og Sverige, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Segmentoplysningerne er som hidtil udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis. Sammenligningstal er tilpasset den nye præsentation.

Strategiske ejendomme

Beløb i mio. kr. År til dato	Erhvervsejendomme	
	2011	2010
Omsætning	102,9	110,5
Bruttoresultat	84,2	95,9
Værdireguleringer	7,8	11,6
Segmentresultat	40,5	59,9
Samlede aktiver	2.245,8	2.416,0

Erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme omfatter danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme, herunder investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og logistik. Segmentet indeholder enkelte investeringsejendomme og projektbeholdninger inden for butik, kontor, lager og logistik under omstilling, hvor Nordicom selv forventer at forestå udviklingen med henblik på at optimere ejendommenes drift.

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervsejendomme udgør i 1.-3. kvartal 2011 102,9 mio. kr., og er faldet med 7,6 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år. Faldet skyldes hovedsageligt én større ejendom i Silkeborg, hvor lejerer fraflyttede medio 2010. Nordicom arbejder p.t. målrettet på at få genudlejet den pågældende ejendom. Omsætningen i 1.-3. kvartal 2010 var herudover påvirket positivt med 3,2 mio. kr. fra delsalg på en eksisterende ejendom.

Der er i 1.-3. kvartal 2011 afholdt investeringer i erhvervsejendomme for ca. 21 mio. kr. for at nedbringe den eksisterende tomgang, der i 1.-3. kvartal 2011 udgør 16,9 % mod 13,9 % i tilsvarende periode i 2010. Investeringerne afholdes hovedsageligt når der er indgået nye lejekontrakter. Tomgangsstigningen skyldes primært ovennævnte lejer, der fraflyttede medio 2010. Nordicom har i 1.-3. kvartal 2011 frasolgt et grundstykke fra den pågældende ejendom med en regnskabsmæssig afgang på 9,3 mio. kr.

Pr. 30. september 2011 er der to igangværende renoveringsprojekter i driftssegmentet. Det ene vedrører opgradering af Tåstrup Stationscenter, mens det andet opgraderingsprojekt vedrører Høje Gladsaxe Centret. Begge projekter gennemføres som led i koncernens opgraderingsstrategi, hvor 50 % af finansieringen søges tilvejebragt med midler fra provenuet fra kapitaludvidelsen i september 2010 og 50 % med fremmedkapital fra panthavende kreditinstitut. Nordicom har i den forbindelse indgået aftale med en af koncernens eksisterende finansielle kreditorer om medfinansiering af ombygningsprojektet for Tåstrup Stationscenter. Vedrørende opgraderingsprojektet i Høje Gladsaxe Centret er opnåelse af fremmedkapital vanskeliggjort som følge af et panthavende kreditinstitut er gået konkurs.

Bruttoresultatet udgør 84,2 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011, hvilket er et fald på 11,7 mio. kr. i forhold til 1.-3. kvartal 2010, der skyldes ovennævnte tomgangsstigning samt flere afholdte vedligeholdelsesomkostninger i 1.-3. kvartal 2011 sammenholdt med den tilsvarende periode i 2010.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på erhvervsjendomme med 7,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011 (1.-3. kvartal 2010: 11,6 mio. kr.). Værdireguleringerne tilskrives hovedsageligt konkrete forhold i de enkelte ejendomme, herunder ændringer i lejerforhold.

Segmentresultatet udgør 40,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011, mod 59,9 mio. kr. i tilsvarende periode i 2010. Udover afvigelser som følge af tomgang, vedligeholdelse og værdireguleringer, er 1.-3. kvartal 2011 i forhold til 1.-3. kvartal 2010 påvirket af øgede renteudgifter på gæld til realkreditinstitutter som følge af rentestigninger bl.a. på grund af omlægning af rentebindingsperioder på realkreditlån fra 1 år til 5 år.

De regnskabsmæssige værdier af erhvervsjendomme udgør 2.245,8 mio. kr. (30. september 2010: 2.416,0 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 1.-3. kvartal 2011, udover et delsalg af et grundstykke.

Nordicom vil fortsætte med at gennemføre målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer.

Ikke-strategiske ejendomme

Beløb i mio. kr. År til dato	Udviklingsejendomme og grunde		Boligejendomme og hoteller		Udenlandske ejendomme	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Omsætning	21,1	105,0	38,5	99,2	22,6	24,7
Bruttoresultat	4,5	0,2	19,3	16,6	15,6	15,7
Værdireguleringer	-6,1	-29,8	-5,9	-15,7	-25,4	-9,3
Segmentresultat	-20,7	-49,5	0,4	-15,3	-19,8	0,6
Samlede aktiver	515,7	1.062,2	476,0	648,7	394,7	479,4

Udviklingsejendomme og grunde

Udviklingsejendomme og grunde omfatter danske udviklingsejendomme og grundstykker, som Nordicom ikke har til hensigt at udvikle, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Segmentresultatet for udviklingsejendomme og grunde udgør -20,7 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011, mod -49,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2010. Resultatet er påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med -6,1 mio. kr., hvilket primært er en afledt effekt af, at én af koncernens største lejere har opsagt sit lejemål fra medio 2013. Ledelsen arbejder nu intenst på at klargøre ejendommen, der er beliggende i det storkøbenhavnske område og indeholder udviklingsmuligheder, til ændret anvendelse gennem forberedelse af en lokalplanproces i tæt samarbejde med den stedlige kommune. Driftsindtjeningen i segmentet udviklingsejendomme og grunde er i 1.-3. kvartal 2011 i betydeligt omfang påvirket positivt af lejeindtægter fra den pågældende ejendom, og opsigelsen vil derfor få en negativ effekt på segmentets driftsresultat når den pågældende lejer fraflytter eller når ejendommen sælges.

Der er i 1.-3. kvartal 2011 afleveret følgende ejendomme for i alt 232,5 mio. kr.:

- Grundstykket Amager Strandvej, København.
- Schweizerpladsen 1 A, Slagelse.

Vedrørende grundstykket Amager Strandvej, der blev solgt i 2010, blev den kontante del af købesummen deponeret den 28. februar 2011, hvorefter handlen var ubetinget. Grundene overtages med refusion af indtægter og omkostninger fra og med 31. december 2010. Der udestår udstykning af grundarealerne, hvorefter handlen kan endelig berigtiges, hvilket køber er forpligtet til at gennemføre senest den 31. december 2011. Opnås udstykningstilladelse ikke, skal handlen alligevel gennemføres inden den 31. december 2011. Da handlen ikke er berigtiget, er der ikke sket gældsøvertagelse, og følgelig er der en teoretisk risiko for, at køber misligholder købsaftalen.

De regnskabsmæssige værdier af udviklingsejendomme og grunde udgør 515,7 mio. kr. (30. september 2010: 1.062,2 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb af ejendomme i 1.-3. kvartal 2011. Ejendommene i segmentet udviklingsejendomme og grunde forventes at blive afhændet inden for rimelig tid, og når markedsforholdene muliggør det.

Boligejendomme og hoteller

Boligejendomme og hoteller omfatter danske boligejendomme og hotelejendomme, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Segmentresultatet for boligejendomme og hoteller udgør 0,4 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011 mod -15,3 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2010. Resultatet er påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med 5,9 mio. kr., hvilket skyldes ændringer i lejeforholdene, herunder vanskeligheder for Nordicoms lejere i hotelbranchen.

Der er i 1.-3. kvartal 2011 afleveret følgende ejendomme for i alt 95,8 mio. kr., hvoraf 5,2 mio. kr. knytter sig til ejendomme, der regnskabsmæssigt er klassificeret som projektbeholdninger:

- Kanslergade 32 A-E, Odense.
- Schweizerpladsen 1 B, 2. tv. – ejl. 6, Slagelse.
- Lindholm, København – 16 lejligheder (heraf 2 klassificeret som projektbeholdninger).
- Vesterhavnen 17, Nyborg – 2 lejligheder.

Schweizerpladsen 1 B blev solgt i 2010 og var pr. 31. december 2010 indregnet under investeringsejendomme bestemt for salg.

De regnskabsmæssige værdier af boligejendomme og hoteller udgør 476,0 mio. kr. (30. september 2010: 648,7 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb af ejendomme i 1.-3. kvartal 2011. Ledelsen forventer med tiden at afhænde ejendommene i segmentet boligejendomme og hoteller.

Udenlandske ejendomme

Udenlandske ejendomme omfatter ejendomme, beliggende i Tyskland og Sverige, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Segmentresultatet for udenlandske ejendomme udgør -19,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011, mod 0,6 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2010. Resultatet er påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med 25,4 mio. kr., hvilket skyldes, at intensiverede salgsbestræbelser vedrørende koncernens svenske ejendomme har indikeret, at markedsprisen er lavere end hidtil forventet.

Der er i 1.-3. kvartal 2011 afleveret følgende ejendomme for i alt 81,6 mio. kr., hvoraf 66,7 mio. kr. knytter sig til ejendomme, der er afleveret ved salg af de pågældende datterselskaber, som ejede ejendommene:

- Dithmarscher Straße 1-13/ Krausestraße 77, 79, Hamburg.
- Grapengießerstraße 16, Lüneburg.
- In de Krümm 36, 36, Hamburg.
- Vogteistraße 3, 5, 7, Hamburg.
- Am Sande 52, Lüneburg.

Nordicom er fortsat i gang med at ombygge ejendommen Lippeltstrasse 1, Hamborg. Ombygningen færdiggøres i december 2011. Om end Nordicom oplever en stigende lejerinteresse for ejendommen, forløber udlejningen af tomme lejemål trægt. Nordicom forventer dog en reduktionen af tomgangen, der p.t. udgør ca. 40%, samt et højere lejeniveau, når ejendomsombygningen er endelig afsluttet.

De regnskabsmæssige værdier af udenlandske ejendomme udgør 394,7 mio. kr. (30. september 2010: 479,4 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb af ejendomme i 1.-3. kvartal 2011. Ledelsen forventer at afhænde ejendommene i segmentet udenlandske ejendomme inden for de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen indgået aftale med en større lejer, som ønsker at fraflytte før udløbet af den pågældende lejers lejekontrakt. Nordicom modtager en kompensation herfor på 11 mio. kr. fordelt over 3 trancher. Kompensationen forventes indtægtsført i resultatopgørelsen i 4. kvartal 2011.

Nordicom har efter balancedagen indgået en længerevarende lejeaftale med Netto omfattende ca. 1.100 kvadratmeter i Tåstrup Stationscenter. Aftalen indebærer en udvidelse og forlængelse af Nettos nuværende lejeaftale, og er et centralt element i grundlaget for det igangværende ombygningsprojekt på ejendommen.

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

Forventninger til 2011

Nordicom vil fortsat arbejde med omstillingen af koncernen, primært ved modning og frasalg af eksisterende udviklingsaktiviteter. Endvidere vil Nordicom fortsat arbejde på at frasælge ikke-strategiske ejendomme samt at gennemføre målrettede investeringer på koncernens strategiske ejendomme for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer.

Driften af selskabets ejendomsportefølje i 1.-3. kvartal 2011, er forløbet som forventet. Baseret på den nuværende viden om det forventede resultat af driften for den resterende del af regnskabsåret skønner ledelsen samlet set, at der er grundlag for at forvente et resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2011 på -5 til +15 mio. kr. (tidligere -15 til +15 mio. kr.).

Hertil kan komme værdireguleringer af investeringsejendomme – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og konkrete forhold på ejendommene.

Nordicoms resultatforventninger er forbundet med usikkerhed og risici, herunder de risikofaktorer, som er beskrevet i ledelsesberetningen i Nordicoms årsrapport for 2010 i afsnittene "Finansielle risikofaktorer" og "Forretningsmæssige risikofaktorer". Den aktuelle uro på de finansielle markeder og i verdensøkonomien forøger de usikkerheder og risici, der knytter sig til Nordicoms resultatforventninger. Endvidere kan ændring af regnskabsmæssige vurderinger og skøn vedrørende regnskabsposter, bl.a. vedrørende solgte ejendomme, domicilejendomme, hensatte forpligtelser og eventualaktiver, påvirke det endelige resultat før værdireguleringer og skat for 2011 i enten negativ eller positiv retning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som for hovedparten af ejendommenes vedkommende beregnes på basis af ejendommenes normalindtjening, som i videst muligt omfang er baseret på historisk realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer i det nærmeste driftsår. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene baseres på såvel samfundsmæssige forhold som individuelle forhold for den enkelte ejendom. Ved beregningen af ejendommenes dagsværdi anvendes væsentlige skøn om afkastkrav og ejendommenes driftsafkast, herunder f.eks. forventet vedligeholdelse på ejendommene, hvortil der knytter sig usikkerhed om omfanget.

Nordicoms to store københavnske investeringsejendomme, Ved Stigbordene og Enghave Brygge, måles til dagsværdi, baseret på skøn over forventede antal byggeretter og pris pr. byggeretskvadratmeter. Værdiansættelserne understøttes af kapitalværdiberegninger i form af budgetter for projekternes løbetid set med en investors øjne. Værdiansættelserne er påvirket af en række faktorer og usikkerheder, herunder bl.a. tidshorisont for og udfald af en ønsket kommende lokalplan for Enghave Brygge, samt usikkerhed om etablering af infrastruktur, omkostninger til miljøforanstaltninger, opfyld af havnearealer mv., byggeomkostninger samt fremtidig efterspørgsel og pris på ejerlejligheder i området, kombineret med usikkerhed om finansiering for begge ejendomme.

De anvendte værdiansættelsesprincipper er de samme, som er anvendt i Nordicoms årsrapport for 2010.

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
	Huslejeindtægter	179.353	189.752	60.311	64.296
	Salgssummer, projektbeholdninger	7.187	151.211	0	42.143
	Renteindtægter, pante- og gældsbreve	1.412	2.894	396	404
	Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-42.124	-41.469	-14.097	-11.339
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-11.320	-162.701	-467	-43.331
	Bruttoresultat	134.508	139.687	46.143	52.173
	Personaleomkostninger	-27.178	-26.218	-6.020	-7.861
	Andre eksterne omkostninger	-15.432	-18.495	-4.638	-3.643
	Af- og nedskrivninger	-1.576	-2.161	-452	-691
	Resultat før værdireguleringer	90.322	92.813	35.033	39.978
4	Regulering til dagsværdi, netto	-76.662	-57.489	-30.482	3.883
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	-3.394	3.320	-2.735	-2.685
	Resultat af primær drift	10.266	38.644	1.816	41.176
	Finansielle indtægter	3.242	477	939	193
	Finansielle omkostninger	-93.288	-96.137	-30.785	-31.963
	Resultat før skat	-79.780	-57.016	-28.030	9.406
6	Skat af periodens resultat	10.840	12.480	7.007	-2.352
	Periodens resultat	-68.941	-44.537	-21.024	7.055
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	-68.815	-44.537	-20.978	7.055
	Minoritetsinteresser	-126	0	-46	0
	Periodens resultat	-68.941	-44.537	-21.024	7.055
	Resultat pr. aktie	-5,79	-6,88	-1,77	1,06
	Udvandet resultat pr. aktie	-5,79	-6,88	-1,77	1,06

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
	Periodens resultat	-68.941	-44.537	-21.024	7.055
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	4.039	2.481	929	1.977
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-1.061	-653	-244	-520
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-2.614	10.545	-873	3.663
	Periodens totalindkomst	-68.577	-32.164	-21.212	12.175
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-68.451	-32.164	-21.166	12.175
	Minoritetsinteresser	-126	0	-46	0
	Periodens totalindkomst	-68.577	-32.164	-21.212	12.175

Opgørelse af finansiell stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	631	1.636	1.204
		631	1.636	1.204
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	49.772	64.228	49.994
7	Investeringsjendomme	3.548.216	4.479.113	3.652.540
	Inventar og driftsmidler	1.421	1.673	1.372
		3.599.409	4.545.014	3.703.906
Finansielle aktiver				
6	Udskudte skatteaktiver	6.360	5.438	7.598
	Andre tilgodehavender	10.286	12.335	14.442
		16.646	17.773	22.040
	Langfristede aktiver i alt	3.616.686	4.564.423	3.727.150
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	34.174	62.973	41.146
	Tilgodehavender	276.319	79.544	51.655
	Periodeafgrænsningsposter	16.914	14.750	8.680
	Pante- og gældsbreve	18.352	32.614	20.001
	Likvide beholdninger	75.936	109.440	115.680
		421.695	299.321	237.162
8	Investeringsjendomme bestemt for salg	0	0	314.924
	Kortfristede aktiver i alt	421.695	299.321	552.086
	Aktiver i alt	4.038.381	4.863.744	4.279.236

Opgørelse af finansiell stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	120.279	120.279	120.279
	Reserve for sikringstransaktioner	-702	-5.417	-3.680
	Reserve for valutakursregulering	-2.133	-775	481
	Overført resultat	8.120	448.791	76.934
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		125.564	562.878	194.014
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	-912	0	-786
9-10	Egenkapital i alt	124.652	562.878	193.228
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
6	Udskudte skatteforpligtelser	16.185	210.644	25.740
	Hensatte forpligtelser	8.174	12.335	12.335
	Konvertible obligationer	45.784	44.740	44.997
	Kreditinstitutter	3.464.289	3.829.414	3.541.416
	Deposita	37.159	29.326	29.765
		3.571.591	4.126.459	3.654.253
Kortfristede gældsforpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	12.687	10.942	11.786
	Kreditinstitutter	86.653	54.237	87.414
	Skyldige omkostninger vedr. projekter	2.584	8.307	1.621
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	1.659	6.338	6.644
	Leverandørgæld	14.504	12.874	28.593
	Selskabsskat	289	187	289
	Deposita	18.307	27.813	26.476
	Periodeafgrænsningsposter	0	17.509	0
	Anden gæld	35.794	36.201	41.248
		172.477	174.408	204.071
8	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	169.662	0	227.684
		342.139	174.408	431.755
Gældsforpligtelser i alt		3.913.730	4.300.867	4.086.008
Passiver i alt		4.038.381	4.863.744	4.279.236

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	312.786	-7.245	-11.320	202.687	0	496.908	0	496.908
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens resultat	0	0	0	-44.537	0	-44.537	0	-44.537
Anden totalindkomst i perioden	0	1.828	10.545	0	0	12.373	0	12.373
Totalindkomst for perioden	0	1.828	10.545	-44.537	0	-32.164	0	-32.164
Udstedelse af konvertible obligationer	0	0	0	20.975	0	20.975	0	20.975
Kapitalnedsættelse den 27. juli 2010	-281.507	0	0	281.507	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse den 30. september 2010	89.000	0	0	0	0	89.000	0	89.000
Omkostninger relateret til kapitalforhøjelse	0	0	0	-14.103	0	-14.103	0	-14.103
Salg af egne aktier	0	0	0	2.000	0	2.000	0	2.000
Salg af tegningsretter vedrørende egne aktier	0	0	0	262	0	262	0	262
Egenkapitalbevægelser i 2010 i alt	-192.507	1.828	10.545	246.104	0	65.970	0	65.970
Egenkapital pr. 30. september 2010	120.279	-5.417	-775	448.791	0	562.878	0	562.878
Egenkapital pr. 1. januar 2011	120.279	-3.680	481	76.934	0	194.014	-786	193.228
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens resultat	0	0	0	-68.815	0	-68.815	-126	-68.941
Anden totalindkomst i perioden	0	2.978	-2.614	0	0	364	0	364
Totalindkomst for perioden	0	2.978	-2.614	-68.815	0	-68.451	-126	-68.577
Egenkapitalbevægelser i 2011 i alt	0	2.978	-2.614	-68.815	0	-68.451	-126	-68.577
Egenkapital pr. 30. september 2011	120.279	-702	-2.133	8.120	0	125.564	-912	124.652

Anden totalindkomst

De enkelte poster i anden totalindkomst fremgår i opgørelsen af totalindkomsten på side 17. Poster vedrørende sikringstransaktioner indgår i "Reserve for sikringstransaktioner", og poster vedrørende valutakursreguleringer vedrørende udenlandske virksomheder indgår i "Reserve for valutakursregulering".

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
	Resultat af primær drift (EBIT)	10.266	38.644	1.816	41.176
11	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	86.820	56.377	35.007	913
	Ændring i projektbeholdninger netto	6.972	135.342	425	40.791
12	Ændring i øvrig driftskapital	-6.397	-92.685	-1.378	-11.207
	Pengestrømme vedrørende primær drift	97.661	137.678	35.870	71.673
	Modtagne finansielle indtægter	1.592	477	389	193
	Betalte finansielle omkostninger	-97.309	-51.878	-31.990	-16.934
	Betalt / modtaget selskabsskat	91	-10.672	0	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	2.035	75.605	4.269	54.932
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-248	0	-12	0
	Forbedringer af investeringsejendomme	-29.340	-42.450	-8.065	-22.112
	Salg af færdige investeringsejendomme	108.685	101.922	20.873	-1.377
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-580	-33	-502	-18
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	159	0	26
13	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	15.016	0	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	93.533	59.598	12.294	-23.481
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	14.800	44.816	0	36.816
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-149.612	-161.344	-21.013	-59.659
	Kapitalforhøjelse den 30. september 2010	0	74.897	0	74.897
	Salg af egne aktier	0	2.261	0	261
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-134.812	-39.370	-21.013	52.315
	Periodens pengestrøm i alt	-39.244	95.833	-4.450	83.766
	Likvide beholdninger primo	115.680	13.318	80.575	26.042
	Kursregulering af likvide beholdninger	-500	289	-189	-368
	Likvide beholdninger pr. 30. september	75.936	109.440	75.936	109.440

Noter

Note 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 2010, som er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Der henvises til Nordicoms årsrapport for 2010 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er trådt i kraft med virkning for regnskabsåret 2011:

- IAS 24, Nærtstående parter (november 2009).
- IAS 32, Finansielle instrumenter: præsentation (oktober 2009).
- Mindre ændringer af diverse standarder (maj 2010).
- IFRIC 14, Begrænsninger ved indregning af pensionsaktiver mm. (november 2009).
- IFRIC 19, Opfyldelse af finansielle forpligtelser med egenkapitalinstrumenter (november 2009).

Implementeringen af de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling.

ÆNDRING AF PRÆSENTATION AF SEGMENTOPLYSNINGER

Nordicom har i 2011 ændret præsentation af segmentoplysninger. Ændringen er foretaget i forbindelse tilpasning af koncernens interne rapportering til ledelsen, og har til hensigt at præsentere interne og eksterne rapporteringer, der afspejler ledelsens strategiske fokus som beskrevet i Nordicoms årsrapport 2010 (på side 17).

Den nye segmentrapportering opdeler koncernens ejendomme i følgende 4 driftssegmenter:

Erhvervsejendomme	Omfatter danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme, herunder investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og logistik.
Udviklingsejendomme og grunde	Omfatter danske udviklingsejendomme og grundstykker, som Nordicom ikke har til hensigt at udvikle, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
Boligejendomme og hoteller	Omfatter danske boligejendomme og hoteller, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
Udenlandske ejendomme	Omfatter ejendomme beliggende i Tyskland og Sverige, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Segmentoplysningerne er som hidtil udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis. Sammenligningstal er tilpasset den nye præsentation. Der henvises desuden til beskrivelsen i note 3.

ÆNDRING AF KLASSIFIKATION AF REGNSKABSPOSTER

I forhold til Nordicoms årsrapport for 2010 er der foretaget reklassifikation af følgende poster vedrørende investeringsejendomme, der tidligere var udskilt i særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelse og opgørelse af finansiell stilling, bl.a. som følge af koncernens tidligere strategiske fokus og segmentrapportering:

- 1) Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto (resultatopgørelse).
- 2) Investeringsejendomme under udvikling (langfristede aktiver).

Under koncernens nuværende strategi og den ændrede segmentrapportering vurderes separat præsentation af de pågældende poster ikke længere at være relevant. "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto" reklassificeres derfor til "Regulering til dagværdi, netto" i resultatopgørelsen. I opgørelse af finansiell stilling reklassificeres "Investeringssejendomme under udvikling" til "Investeringssejendomme" i balancen, der samtidigt ændrer benævnelse fra "Færdige investeringssejendomme".

De enkelte regnskabsposter i koncernens resultatopgørelse og opgørelse af finansiell stilling er påvirket som følger:

Resultatopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	-12.910	0	0
Regulering til dagværdi, netto	0	12.910	0	0
I alt	0	0	0	0

Opgørelse af finansiell stilling

Beløb i 1.000 kr.	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
Investeringssejendomme	414.928	856.327	398.452
Investeringssejendomme under udvikling	-414.928	-856.327	-398.452
I alt	0	0	0

Reklassifikationerne har ikke påvirket nøgletallene for resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie.

Note 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 og skøn, der har haft betydelig indflydelse på delårsrapporten:

- Opgørelse af dagværdi på investeringssejendomme.
- Klassifikation af ejendomme.
- Opgørelse af dagværdi på pantebreve.
- Opgørelse af dagværdi på gæld til kreditinstitutter.
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser.
- Opgørelse af genindvindingsværdi af domicilejendomme.
- Vurdering af salgstidspunkt for solgte investeringssejendomme.

Væsentlige vurderinger forbundet med fastsættelse af salgstidspunkt for solgte investeringssejendomme er omtalt i note 8. Herudover er de væsentligste skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis og den væsentligste skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, de samme, som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2010. Der henvises til note 2 i Nordicoms årsrapport for 2010 for en nærmere

beskrivelse heraf.

Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investerings-ejendomme med -29,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011 (1.-3. kvartal 2010: -43,3 mio. kr.). 3. kvartal 2011 er isoleret set påvirket af positive værdireguleringer på investeringsejendomme med 10,0 mio. kr. (3. kvartal 2010: 9,8 mio. kr.).

De såvel positive som negative værdireguleringer i 1.-3. kvartal 2011 tilskrives hovedsageligt ændringer i lejeforhold i de enkelte ejendomme, herunder i ejendomme hvor der gennemføres mindre ombygningsprojekter til nye lejere. Endvidere har intensiverede salgsbestræbelser vedrørende koncernens svenske ejendomme indikeret, at markedsprisen er lavere end hidtil forventet.

Der er herudover ikke foretaget væsentlige ændringer af skøn i 1.-3. kvartal 2011.

Note 3 - Segmentoplysninger for koncernen

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i følgende 4 driftssegmenter baseret på ledelsens strategiske fokus:

Erhvervsejendomme	Danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme, herunder investerings-ejendomme inden for butik, kontor, lager og logistik.
Udviklingsejendomme og grunde	Danske udviklingsejendomme og grundstykker, som Nordicom ikke har til hensigt at udvikle, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
Boligejendomme og hoteller	Danske boligejendomme og hoteller, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
Udenlandske ejendomme	Ejendomme beliggende i Tyskland og Sverige, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Segmentresultatet for de enkelte driftssegmenter opgøres som indtægter og omkostninger, som direkte kan henføres til ejendommenes drift, herunder et internt allokeret administrationshonorar. Følgende poster medtages ikke i driftssegmenter, og fremgår derfor af afstemningsposterne til koncernens resultat før skat:

- Renteindtægter fra pante- og gældsbreve.
- Fælles administrationsomkostninger ud over internt allokerede administrationshonorarer, omfattende løn- og kapacitetsomkostninger, samt afskrivninger, der ikke direkte kan allokere til ejendommenes drift.
- Dagsværdireguleringer af gæld til kreditinstitutter og pantebreve.
- Finansielle poster, der ikke direkte knytter sig til finansiering af ejendomme.

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

år til dato 2011					
Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	102.868	19.070	33.327	22.601	177.866
Salgssummer, projektbeholdninger	0	1.992	5.195	0	7.187
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-18.627	-10.702	-13.778	-6.959	-50.066
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-5.865	-5.455	0	-11.320
Bruttoresultat	84.241	4.495	19.289	15.642	123.667
Af- og nedskrivninger	0	0	-263	0	-263
Resultat før værdireguleringer	84.241	4.495	19.026	15.642	123.404
Regulering til dagsværdi, netto	7.818	-6.089	-5.865	-25.361	-29.497
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-516	-3.347	595	-126	-3.394
Resultat af primær drift	91.543	-4.941	13.756	-9.845	90.513
Finansielle omkostninger	-51.003	-15.797	-13.321	-9.950	-90.071
Segmentresultat	40.540	-20.738	435	-19.795	442
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.412
Fælles administrationsomkostninger					-34.494
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-47.165
Finansielle poster					25
Resultat før skat					-79.780
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.245.757	495.530	462.037	394.664	3.597.988
Projektbeholdninger	0	20.193	13.981	0	34.174
Segmentaktiver i alt	2.245.757	515.723	476.018	394.664	3.632.162

år til dato 2010					
Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	107.283	23.442	32.757	24.661	188.143
Salgssummer, projektbeholdninger	3.183	81.543	66.485	0	151.211
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-11.902	-12.861	-14.515	-8.921	-48.199
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-2.648	-91.960	-68.091	0	-162.699
Bruttoresultat	95.916	164	16.636	15.740	128.456
Af- og nedskrivninger	-2	0	-266	-8	-276
Resultat før værdireguleringer	95.914	164	16.370	15.732	128.180
Regulering til dagsværdi, netto	11.558	-29.823	-15.661	-9.326	-43.252
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-320	-786	139	4.287	3.320
Resultat af primær drift	107.152	-30.445	848	10.693	88.248
Finansielle omkostninger	-47.277	-19.079	-16.181	-10.054	-92.591
Segmentresultat	59.875	-49.524	-15.333	639	-4.343
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					2.894
Fælles administrationsomkostninger					-38.261
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-14.237
Finansielle poster					-3.069
Resultat før skat					-57.016
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.415.999	1.028.859	619.092	479.391	4.543.341
Projektbeholdninger	0	33.331	29.642	0	62.973
Segmentaktiver i alt	2.415.999	1.062.190	648.734	479.391	4.606.314

Note 4 - Regulering til dagsværdi netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-29.498	-43.252	9.988	9.753
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-45.800	-11.728	-39.139	-5.170
Dagsværdiregulering, pantebreve	-1.364	-2.509	-1.331	-700
	-76.662	-57.489	-30.482	3.883

Note 5 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Salgssummer investeringsejendomme	352.003	101.922	17.285	-1.377
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-355.397	-98.602	-20.020	-1.308
	-3.394	3.320	-2.735	-2.685

Note 6 - Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Aktuel skat af periodens resultat	-3	-2	-1	1
Aktuel skat, tidligere år	92	-4	0	-1
Ændring i udskudt skat tidligere år	-2.854	-1.769	0	0
Ændring i udskudt skat	13.605	14.255	7.008	-2.352
	10.840	12.480	7.007	-2.352

Den i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostning for regnskabsperioden, er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1.-3. kvartal 2011. Den estimerede effektive skatteprocent for 2011 udgør 25 % (1.-3.kvartal 2010: 25 %). Af den beregnede skat udgør ca. 6,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 0,0 mio. kr.) en positiv ændring af koncernens skatteaktiv vedrørende dattervirksomheders uudnyttede særunderskud, som ikke er indregnet i resultatopgørelsen og balancen.

Udover skat af periodens resultat er der i 1.-3. kvartal 2011 indregnet en skatteomkostning på 1,1 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: 0,7 mio. kr.) direkte på egenkapitalen (Anden totalindkomst) relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Udskudt skatteforpligtelser er herudover påvirket negativt med t.kr. 1.195 i forbindelse med frasolgte dattervirksomheder jf. note 13.

Note 7 - Investerings ejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	3.652.540	4.460.178
Valutakursregulering	-8.752	37.468
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	1.388
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	32.695	46.686
Regulering til dagsværdi, netto	-29.498	-43.252
Afgang ved salg	-98.769	-23.355
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	3.548.216	4.479.113

Koncernen har indgået bindende aftaler med lejere og/eller leverandører om at opføre eller ombygge ejendomme. Pr. 30. september 2011 udgør ikke afholdte anlægsomkostninger forbundet hermed ca. 19 mio. kr.

Note 8 – Investerings ejendomme bestemt for salg

Nordicom reklassificerer investerings ejendomme, når ejendommene forventes genindvundet ved salg frem for gennem fortsat brug, hvilket bl.a. forekommer for ejendomme, der er solgt i perioden eller i tidligere perioder, men først afleveres til køber i en efterfølgende periode. Ejendommene måles fortsat til dagsværdi.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	314.924	72.803
Reklassifikation fra investerings ejendomme	0	0
Øvrige tilgange	242	0
Afgang ved salg af virksomheder jf. note 13	-66.714	0
Afgang ved salg af investerings ejendomme	-248.452	-72.803
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	0	0

Afgange i 1.-3. kvartal 2011 omfatter blandt andet grunden Amager Strandvej, København, hvor betingelserne for handlen blev opfyldt ultimo februar 2011. Køber er forpligtet til at berigtige handlen inden udgangen af 2011. Såfremt køber ikke berigtiger handlen inden udgangen af 2011, og dermed misligholder aftalen, vil grunden blive tilbageført som Nordicoms ejendom. Sandsynligheden for at køber misligholder købsaftalen vurderes at være lav.

Gældsforpligtelser tilknyttet investerings ejendomme bestemt for salg reklassificeres til en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser benævnt "Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg". Pr. 30. september 2011 udgør gæld tilknyttet investerings ejendomme bestemt for salg 170 mio. kr. (30. september 2010: 0 mio. kr.), som vedrører den endnu ikke berigtigede handel og gældsovertagelse på grunden Amager Strandvej, der regnskabsmæssigt er solgt (afleveret). Salgssummer vedrørende solgte ejendomme (afleveret), hvor handlen og gældsovertagelsen endnu ikke er berigtiget, indgår i tilgodehavender.

Note 9 – Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010
Aktiekapital pr. 1. januar	120.279	312.786
Kapitalnedsættelse 27. juli 2010	0	-281.507
Kapitalforhøjelse 30. september 2010	0	89.000
Aktiekapital pr. 30. september	120.279	120.279

Aktiekapitalen består af 12.027.858 aktier á kr. 10. Ingen aktier har særlige rettigheder. Aktierne er fuldt indbetalt.

Note 10 - Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabs- kapital
1. januar 2010	166.116	16.612	1,4%
Solgt i perioden	-28.523	-285	-0,3%
Kapitalnedsættelse i 2010	-	-14.951	-
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. september 2010	137.593	1.376	1,1%
1. januar 2011	129.069	1.291	1,1%
30. september 2011	129.069	1.291	1,1%

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S.

Note 11 - Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Af- og nedskrivninger	1.576	2.161	452	691
Værdiregulering investeringsejd m.v.	76.662	57.489	30.482	-3.883
Avance ved salg af ejendomme	3.394	-3.320	2.735	2.685
Øvrige reguleringer	5.188	47	1.338	1.420
Regulering i alt	86.820	56.377	35.007	913

Note 12 - Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Ændring i tilgodehavender	9.154	12.564	-278	4.756
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	285	8.092	97	-4.871
Ændring i hensatte forpligtelser	-3.260	-6.559	-270	-4.145
Ændring i deposita	-775	1.449	839	458
Ændring i anden gæld	-11.801	-108.231	-1.766	-7.405
Ændring i driftskapital i alt	-6.397	-92.685	-1.378	-11.207

Note 13 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

I december 2010 indgik Nordicom en betinget salgsaftale om salg af to tyske dattervirksomheder, der samlet ejer en portefølje af 4 investerings-ejendomme. Betingelserne i salgsaftalen er opfyldt i 1. kvartal 2011. Den samlede likviditetseffekt af salget kan specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	
Langfristede aktiver	
Investerings ejendomme	66.714
Kortfristede aktiver	
Tilgodehavender	497
Likvider	991
Langfristede gældsforpligtelser	
Udsudte skatteaktiver	1.195
Kreditinstitutter	-45.362
Kortfristede gældsforpligtelser	
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-7.705
Regnskabsmæssig værdi af afhændede nettoaktiver	16.330
Tab ved salg	-323
Afhændede likvider jf. ovenfor	-991
Likviditetseffekt netto	15.016

Note 14 – Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Nordicom er part i en voldgiftssag vedrørende en solgt projektbeholdning, hvor Nordicom gør krav på erstatning hos en underleverandør for mangler vedrørende leverede byggematerialer. Kravet udgør ca. 6 mio. kr. og betragtes som et eventualaktiv, der ikke er indregnet i balancen. Ejerforeningen i den pågældende ejendom har tilsvarende gjort et krav gældende mod Nordicom, hvortil der er foretaget hensættelser i balancen.

Nordicom har mod konkursboet efter et tidligere ejendomsselskab rejst krav om erstatning i størrelsesorden 14 mio. kr. for tab som følge af en misligholdt tilbagekøbsforpligtelse af en ejendom. Kurator har sået tvivl om kravets berettigelse, men ledelsen i Nordicom forventer at kurator vil være nødsaget til at acceptere kravet og udbetale erstatningen. Nordicoms krav mod konkursboet betragtes som et eventualaktiv, der ikke er indregnet i balancen. Erstatningsbeløbet er hos kurator deponeret på en særskilt konto til sikkerhed for erstatningskravet.

Nordicom er part i en tvist vedrørende en solgt projektbeholdning, hvor entreprenøren gør krav på ekstra honorarer. Kravet udgør ca. 7 mio. kr. Ledelsen har afvist kravet og vurderer at entreprenøren ikke er berettiget til de pågældende honorarer og forventer at få medhold heri ved en eventuel retssag. Nordicom har samtidigt rejst krav mod entreprenøren for manglende arbejder. Kravet er opgjort til ca. 6 mio. kr. og betragtes som et eventualaktiv, der ikke kan indregnes i balancen.

Køberen af et grundstykke har rejst et krav mod Nordicom om refusion af en andel af købesummen, som følge af en påstand om fejlagtige oplysninger om grundens forhold i forbindelse med salget. Kravet udgør ca. 6 mio. kr. Nordicom er uenig i købers påstand og har derfor afvist kravet.

Der henvises desuden til omtalen af eventualforpligtelser i Nordicoms årsrapport for 2010. Ledelsen har vurderet, at procesrisiciene ikke har ændret sig i væsentligt omfang i 2011.

Note 15 - Kapitalforhold

For at reducere koncernens renterisiko omlagde Nordicom i januar 2011 renteperioderne på realkreditlån for 651 mio. kr. fra 1-årige renteperioder til 5-årige renteperioder. Den samlede årlige rente på de pågældende lån udgør herefter ca. 3,75 % p.a. inkl. bidrag.

Koncernens rentebærende gæld er i 1.-3. kvartal 2011 nedbragt med ca. 180 mio. kr. (1.-3. kvartal 2010: ca. 117 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse i forbindelse med frasalg af ejendomme og dattervirksomheder.

Nordicom har i 2011 indgået aftale med en af koncernens eksisterende finansielle kreditorer om medfinansiering af et ombygningsprojekt for en bestående investeringsejendom.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. september 2011 76 mio. kr. (30. september 2010: 109 mio. kr.). Koncernen har stort set ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover ovennævnte kredit vedrørende et ombygningsprojekt og oprulningsmuligheder af renter i henhold til Bankaftalen med koncernens finansielle kreditorer. De uudnyttede oprulningsmuligheder af renter udgør pr. 30. september 2011 ca. 10 mio. kr.

Note 16 - Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskaber i Nordicom-koncernen, Nordicoms bestyrelse og direktion samt virksomheder uden for Nordicom-koncernen, der ejes af medlemmer af ledelsen i Nordicom, eller som har betydelig indflydelse i Nordicom.

Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse er i perioden vederlagt således:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Bestyrelseshonorar	2.598	1.280	675	450
Direktion, gage mv.	2.162	2.525	686	842
Direktion, fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	4.666	0	0	0
	9.426	3.805	1.361	1.292

Bestyrelseshonoraret i 1.-3. kvartal 2011 er påvirket af et ekstra honorar på 600.000 kr. til den tidligere bestyrelsesformand. På generalforsamling den 28. april 2011 blev det besluttet, at bestyrelseshonoraret fra årets start andrager et årligt grundhonorar på 300.000 kr. Formanden modtager tre gange grundhonoraret, og næstformanden modtager to gange grundhonoraret.

Fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling vedrører moderselskabets tidligere direktion, der fratrådte sin stilling som administrerende direktør den 28. februar 2011.

Herudover har der i perioden været følgende transaktioner mv. med nærtstående parter:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	3. kv 2011	3. kv 2010
Nøglepersoner i ledelsen				
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor tidligere bestyrelsesformand er partner	0	192	0	0
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af tidligere bestyrelsesformand	0	400	0	0
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	0	200	0	0
Andre nærtstående parter				
Rådgiveraftale med NPV Management ApS	1.930	0	1.630	0

Nordicom har indgået en rådgivningsaftale med NPV Management ApS om videreudvikling og salgsmodning af 4 af koncernens store ejendomsudviklingsprojekter i København, Herlev og Silkeborg. Formålet med aftalen er i en periode at tilføre Nordicom ekstra ressourcer med henblik på værddioptimering og klargøring af disse ejendomme til salg. NPV Management ApS er kontrolleret af Jens Schaumanns familie, der tillige kontrollerer Investeringselskabet Bøg ApS, som ejer 25,5% af aktierne i Nordicom A/S.

Note 17 – Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen indgået aftale med en større lejer, som ønsker at fraflytte før udløbet af den pågældende lejers lejekontrakt. Nordicom modtager en kompensation herfor på 11 mio. kr. fordelt over 3 trancher. Kompensationen forventes indtægtsført i resultatopgørelsen i 4. kvartal 2011.

Nordicom har efter balancedagen indgået en længerevarende lejeaftale med Netto omfattende ca. 1.100 kvadratmeter i Tåstrup Stationscenter. Aftalen indebærer en udvidelse og forlængelse af Nettos nuværende lejeaftale, og er et centralt element i grundlaget for det igangværende ombygningsprojekt på ejendommen.

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

Note 18 – Sæson

Koncernens aktiviteter vurderes ikke at være væsentligt påvirket af sæson- eller konjunkturudsving i delårsperioden. Der henvises til Nordicoms årsrapport for 2010 vedrørende forretningsmæssige risikofaktorer.