

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen

3. kvartal 2010

(perioden 1. januar til 30. september 2010)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. januar – 30. september 2010	3
Ledelsespåtegning	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Ledelsens beretning	8
Resultatopgørelse	14
Opgørelse af totalindkomst	15
Opgørelse af finansiell stilling	16
Opgørelse af egenkapital	18
Opgørelse af pengestrømme	19
Noter	20

Resumé for 1. januar – 30. september 2010

- For 3. kvartal 2010 opnåede Nordicom for første gang et positivt resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) siden finanskrisens start i 2008. Resultatet skyldes dels et strategiskifte, hvor fokus blev flyttet fra projektudvikling til driftsoptimering af selskabets færdige investeringsejendomme, dels den indgåede bankaftale, hvor renten på Selskabets danske bankgæld blev reduceret.
- Huslejeindtægter udgør i 1.-3. kvartal 2010 189,8 mio. kr. mod 200,5 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen på 10,7 mio. kr. skyldes dels frasalg af ejendomme i løbet af 2009 med en årsleje på samlet 10,4 mio. kr., dels indgåelse af nye lejeaftaler med lavere leje og / eller trappeleje på enkelte ejendomme, som følge af lejers fraflytning.
- Salg af projektbeholdninger udgør 151,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 4,6 mio. kr.), og vedrører primært Vordingborgvej 76 (Føtex) samt 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm).
- Nordicom opnåede i 1.-3. kvartal 2010 et bruttoresultat på 139,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 147,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 8,1 mio. kr. Bruttoresultatet fra udlejning af færdige investeringsejendomme (Nordicom Ejendom) udgør 150,0 mio. kr. mens bruttoresultatet fra udviklingsaktiviteten (Nordicom Udvikling) udgør -11,2 mio. kr. Herudover er der realiseret 0,9 mio. kr. fra fremlejning af en del af Selskabets domicil. I bruttoresultatet for Nordicom Udvikling indgår nedskrivning af projektbeholdninger på 13,0 mio. kr. i 2010, som ikke har påvirket Selskabets pengestrømme. Resultat før renter, værdireguleringer og skat (EBIVAT) udgør derfor 92,8 mio. kr. og 108,0 mio. kr. justeret for af- og nedskrivninger (EBIVAT adjusted).
- Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) for 1.-3. kvartal 2010 udgør -2,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -68,3 mio. kr.) og 12,3 mio. kr. justeret for regnskabsmæssige af- og nedskrivninger (EBVAT adjusted) (1.-3. kvartal 2009: -52,7 mio. kr.). Selskabets operationelle resultat balancerer således efter renter og den positive udvikling fra 2. kvartal 2010 (EBVAT adjusted: 6,9 mio. kr.) fortsætter i 3. kvartal 2010 (EBVAT adjusted: 8,9 mio. kr.) med stigende renteserviceringskapacitet til følge.
- Regulering til dagsværdi, netto udgør -70,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -283,4 mio. kr.) og fordeler sig med -28,1 mio. kr. på selskabets færdige investeringsejendomme, -28,1 mio. kr. på investeringsejendomme under udvikling, -11,7 mio. kr. på gæld til kreditinstitutter og -2,5 mio. kr. på beholdningen af pantebreve. Dagsværdiregulering af færdige investeringsejendomme på -28,1 mio. kr. i 2010 skyldes dels højere afkastkrav (-58,6 mio. kr.), dels forbedringer i ejendommenes drift (30,5 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1.-3. kvartal 2010 udgør 75,6 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -55,6 mio. kr.), svarende til en forbedring på 131,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Den realiserede pengestrøm fra driften i 2010 er påvirket positivt af salg af projektbeholdninger samt oprullet rente og negativt af betaling af engangsposter (skyldig selskabsskat mv.). Pr. 30. september 2010 udgør selskabets likvide beholdninger 109,4 mio. kr.
- Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 3. kvartal 2010 gået som forventet. Der forventes derfor fortsat et resultat på -5 til -20 mio. kr. før værdireguleringer og skat (EBVAT) for regnskabsåret 2010.
- Den 30. september 2010 gennemførte Nordicom en kapitalforhøjelse med et bruttoprovenu på 89 mio. kr. Udbuddet af aktier skete med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer og blev gennemført ved tegning af 8.900.000 udbudte aktier à nominelt DKK 10 til DKK 10 pr. aktie. Kapitalrejsningen var et krav i henhold til den i marts 2010 indgåede bankaftale og havde til formål at sikre koncernen den nødvendige kapacitet til at foretage investeringer i sin eksisterende ejendomsportefølje. I henhold til bankaftalen har kreditinstitutterne i en periode på 3 år fra og med den 1. januar 2010 fastlåst og sænket renterne på den af bankaftalen omfattede bankgæld på ca. 1.800 mio. kr., henholdsvis bidragssatser på realkreditgæld på ca. 1.600 mio. kr. Herudover er løbetiden på den omfattede bankgæld forlænget frem til den 31. december 2012. For bankgæld, som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået nye låneaftaler, ligesom en del heraf er omlagt til realkreditgæld.
- Som vederlag for bankernes deltagelse i en aftale om nedsættelse af de nuværende rentesatser på selskabets bankgæld til en fast rente i tre år blev der den 26. maj 2010 udstedt konvertible obligationer til de berørte banker for i alt nominelt DKK 69.050.600. Obligationerne er uopsigelige fra bankernes side frem til 31. december 2029 og afdrages og forrentes ikke. Til gengæld er bankerne berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014 til kurs 100.

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

Steen Hundevad Knudsen, formand
Michael Vad Petersen, næstformand
Per Gran Pedersen
Ole Risager
Heinrich Zink
Ole Vagner

Direktion

Niels Troen

Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for 3. kvartal 2010 af selskabets revisor.

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. september 2010 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 2010, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2010.

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 18. november 2010

Direktion:

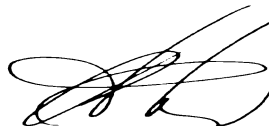


Niels Troen

Bestyrelse:



Steen Hundevad Knudsen
Formand



Michael Vad Petersen
Næstformand



Per Gran Pedersen



Ole Risager



Ole Vagner



Heinrich Zink

Koncernens hoved- og nøgletal

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kvrt 2010	3. kvrt 2009	Hele året 2009
Omsætning*	343.857	208.863	106.843	68.266	300.557
Driftsomkostninger*	-204.170	-61.110	-54.670	-13.710	-99.240
Bruttoresultat	139.687	147.753	52.173	54.556	201.317
Personale og andre eksterne omkostninger	-44.713	-56.093	-11.504	-17.157	-76.314
Afskrivninger	-2.161	-3.023	-691	-676	-4.049
Resultat af primær drift	92.813	88.637	39.978	36.723	120.954
Værdireguleringer	-54.169	-290.165	1.198	-59.372	-599.299
Resultat af primær drift	38.644	-201.528	41.176	-22.649	-478.345
Finansielle poster	-95.660	-156.974	-31.770	-51.121	-196.490
Resultat før skat	-57.016	-358.502	9.406	-73.770	-674.835
Skat af periodens resultat	12.480	91.448	-2.352	18.398	122.058
Periodens resultat	-44.537	-267.054	7.055	-55.372	-552.777

Beløb i 1.000 kr.	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
Langfristede aktiver	4.564.423	4.857.526	4.564.423	4.857.526	4.550.151
Kortfristede aktiver	299.321	498.904	299.321	498.904	429.533
Aktiver i alt	4.863.744	5.356.430	4.863.744	5.356.430	4.979.684
Egenkapital ultimo	562.878	781.957	562.878	781.957	496.908
Langfristede gældsforpligtelser	4.126.459	2.457.741	4.126.459	2.457.741	2.353.932
Kortfristede gældsforpligtelser	174.408	2.116.732	174.408	2.116.732	2.128.844
Passiver i alt	4.863.744	5.356.430	4.863.744	5.356.430	4.979.684

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kvrt 2010	3. kvrt 2009	Hele året 2009
Pengestrømme fra driftsaktivitet	75.605	-55.641	54.932	50.023	-79.304
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	59.598	17.953	-23.481	79.608	56.821
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-39.370	39.833	52.315	-127.824	12.199
Pengestrømme i alt	95.833	2.145	83.766	1.807	-10.284

*Specificeret i resultatopgørelsen side 14

Nøgletal	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv 2010	3. kv 2009	Hele året 2009
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)	-2.847	-68.337	8.208	-14.398	-75.536
EBVAT (adjusted)**	12.316	-52.730	8.899	-13.722	-58.903
Afkast på færdige investeringsejd. (%)	5,5	5,4	5,9	5,7	5,4
Gennemsnitlig lånerente (%)	3,3	6,1	3,3	5,5	5,0
Afkastmarginal på færdige investeringsejd. (%)	2,2	-0,7	2,5	0,2	0,4
Selskabskapital (beløb i 1.000 kr.)	120.279	312.786	120.279	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før værdireg. og skat (%)	-0,5	-7,5	1,6	-1,8	-9,8
Forrentning af egenkapital før skat (%)	-10,8	-39,3	1,8	-9,1	-87,6
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-8,4	-29,3	1,4	-6,9	-71,8
Børskurs, ultimo (kr.)	17,5	89,0	17,5	89,0	60,0
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)*	47	264	47	264	168
Resultat pr. aktie før skat (kr.)	-18,9	-121,1	3,0	-24,9	-228,0
Resultat pr. aktie efter skat (kr.)	-14,8	-90,0	2,3	-18,6	-187,0
Kurs/indre værdi, ultimo	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4
Soliditet (%)	11,6	14,6	11,6	14,6	10,0
Resultat før renter, værdireguleringer og skat (EBIVAT)	92.813	88.637	39.978	36.723	120.954
EBIVAT (adjusted)**	107.976	104.244	40.669	37.399	137.587
Genn. nettorentebærende gæld / EBIVAT (Adjusted)	26,7	28,4	23,4	26,9	28,6
EBIVAT (adjusted) / huslejeindtægter	56,9%	52,0%	63,3%	56,3%	53,1%
EBIVAT (adjusted) / kapacitetsomkostninger	2,4	1,9	3,5	2,2	1,8
EBIVAT (adjusted) / renter	1,1	0,7	1,3	0,7	0,7

* Egenkapital ultimo / gennemsnitligt antal aktier i omløb

** Justeret for afskrivninger og nedskrivninger på projektbeholdninger

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Den 30. september 2010 gennemførte Nordicom en kapitalforhøjelse med et bruttoprovenu på 89 mio. kr. Udbuddet af aktier skete med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer og blev gennemført ved tegning af 8.900.000 udbudte aktier à nominelt DKK 10 til DKK 10 pr. aktie. Formålet med kapitalrejsningen var primært at sikre koncernen den nødvendige kapacitet til at foretage investeringer i sin eksisterende ejendomsportefølje.

For 3. kvartal 2010 opnåede Nordicom for første gang et positivt resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) siden finanskrisens start i 2008. Resultatet skyldes dels et strategiskifte, hvor fokus blev flyttet fra projektudvikling til driftsoptimering af selskabets færdige investeringsejendomme, dels den indgåede bankaftale, hvor renten på Selskabets danske bankgæld blev reduceret. Driften hviler således nu i sig selv efter renteomkostninger og emissionsprovenuet kan således dedikeres til forbedrende tiltag på Selskabets ejendomme.

Huslejeindtægter udgør i 1.-3. kvartal 2010 189,8 mio. kr. mod 200,5 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen på 10,7 mio. kr. skyldes dels frasalg af ejendomme i løbet af 2009 med en årsleje på samlet 10,4 mio. kr., dels indgåelse af nye lejeaftaler med lavere leje og / eller trappeleje på enkelte ejendomme, som følge af lejers fraflytning.

Tomgangen for Selskabets færdige investeringsejendomme udgjorde 13,6 % i 1. kvartal 2010, 13,3 % i 2. kvartal 2010 og 14,7 % i 3. kvartal 2010 (opgjort efter lejeværdi). Stigningen i 3. kvartal 2010 kan alene henføres til en større ejendom på Kejlstrupvej 84 i Silkeborg, hvor lejer har fraflyttet en del af lejemålet pr. 1. juli 2010. Ejendommen var oprindeligt indkøbt med henblik på ombygning til butiksljemål efter lejeaftalens udløb. Som følge af Selskabets ændrede strategi forventes udviklingsprojektet imidlertid solgt eller gennemført på et senere tidspunkt i samarbejde med eksterne samarbejdspartner.

Salg af projektbeholdninger udgør 151,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 4,6 mio. kr.), og vedrører primært Vordingborgvej 76 (Føtex) samt 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm).

Nordicom opnåede i 1.-3. kvartal 2010 et bruttoresultat på 139,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 147,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 8,1 mio. kr. Bruttoresultatet fra udlejning af færdige investeringsejendomme (Nordicom Ejendom) udgør 150,0 mio. kr. mens bruttoresultatet fra udviklingsaktiviteten (Nordicom Udvikling) udgør -11,2 mio. kr. Herudover er der realiseret 0,9 mio. kr. fra fremlejning af en del af Selskabets domicil.

Tab på udviklingsaktiviteten i 1.-3. kvartal 2010 skyldes primært en nedskrivning på grundstykker i Halldans Vænge i Næstved (tidligere Gedebergparken) på 13,0 mio. kr. Salget af parcelhusgrunde ligger fortsat på et meget lavt niveau, samtidig med at udbuddet af grunde i området er stort. Som følge af en generel nedsættelse af prisniveauet i området inden grunde pålægges moms pr. 1. januar 2011, blev udbudspriserne justeret i 2. kvartal 2010. Det forventes, at de resterende grunde kan sælges til de nye udbudspriser. Regnskabsteknisk påvirker nedskrivningen bruttoresultatet, men har for perioden ingen effekt på Selskabets pengestrøm.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 46,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 59,1 mio. kr.), er faldet med 12,3 mio. kr. Faldet skyldes primært den foretagne tilpasning af organisationen, som blev gennemført i 2009.

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning på 12,9 mio. kr. vedrører færdiggørelse af en ombygning af Rebæk Søpark Butikscenter i Hvidovre. Som følge af en ombygning på 9 mio. kr. samt en omrokering af de tidligere lejere er det lykkedes at gøre plads til en Lidl butik på ca. 1.000 m²., hvorved centeret i dag er næsten fuldt udlejet.

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.

På denne baggrund har Nordicom pr. 30. september 2010 opgjort urealiserede dagsværdireguleringer på netto -70,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -283,4 mio. kr.). Beløbet på -70,4 mio. kr. fordeles sig med -28,1 mio. kr. på selskabets færdige investeringsejendomme, -28,1 mio. kr. på investeringsejendomme under udvikling, -11,7 mio. kr. på gæld til kreditinstitutter og -2,5 mio. kr. på beholdningen af pantebreve.

Værdireguleringer som følge af ændrede afkastkrav har i perioden 1.-3. kvartal 2010 medført værdireguleringer på -58,6 mio. kr., mens ændringer i leje, tomgang og driftsomkostninger har medført værdireguleringer på 30,5 mio. kr. på koncernens færdige investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering at transaktionsaktiviteten på det danske ejendomsmarked er stigende, ligesom forskellen mellem købers og sælgers prisforventninger er indsnævret i forhold til 2009. Markedsforholdene vurderes dog fortsat som udfordrende, og Nordicom vil derfor anvende en del af provenuet fra kapitalforhøjelsen i 3. kvartal 2010 til at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommenes værdi.

Finansielle poster netto udgør -95,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -157,0 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 61,3 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Reduktionen skyldes dels lavere renter på selskabets realkreditlån, dels indgåelse af en bankaftale med selskabet kreditinstitutter.

I marts 2010 blev der således opnået enighed om en samlet bankaftale med alle koncernens væsentlige kreditgivere om forbedring af selskabets finansieringsvilkår. I henhold til bankaftalen har kreditinstitutterne i en periode på 3 år fra og med den 1. januar 2010 fastlåst og sænket renterne på den af bankaftalen omfattede bankgæld på ca. 1.800 mio. kr., henholdsvis bidragssatser på realkreditgæld på ca. 1.600 mio. kr. Herudover er løbetiden på den omfattede bankgæld forlænget frem til den 31. december 2012. For bankgæld, som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået nye låneaftaler, ligesom en del heraf er omlagt til realkreditgæld.

Som følge af indgåelse af bankaftalen, herunder fastlåsning af renten for den omfattede bankgæld blev der på indgåelsestidspunktet indregnet en positiv værdiregulering på selskabets bankgæld på 75 mio. kr. Beløbet udgøres af forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af de tidligere banklån på den ene side og dagsværdien af de nye lån på den anden side. Som kompensation har kreditinstitutterne imidlertid modtaget konvertible obligationer til en dagsværdi på 65 mio. kr. Fratrullet værdien på de udstedte obligationer er der således indregnet en gevinst på netto 10 mio. kr. i 2010. Den positive værdiregulering af bankgælden på 75 mio. kr. tilbageføres regnskabsmæssigt over bankaftalens løbetid frem til 31. december 2012 svarende til ca. -25 mio. kr. årligt. Reguleringen indregnes ligeledes under "regulering til dagsværdi, netto" og udgør år til dato -20 mio. kr.

Finansiel stilling pr. 30. september 2010

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. september 2010 udgør 4.564,4 mio. kr. (31.12.2009: 4.550,2 mio. kr.), er på samme niveau som ultimo 2009. Der er år til dato investeret 42,5 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for 101,9 mio. kr.

Kortfristede aktiver udgør 299,3 mio. kr. (31.12.2009: 429,5 mio. kr.), og er faldet med 130,2 mio. kr. i forhold til ultimo 2009. Reduktionen skyldes salg af projektbeholdninger, herunder lejligheder på Sluseholmen (Lindholm) samt Vordingborgvej 76 (Føtex). Herudover er der afleveret ejendomme, som ultimo 2009 var indregnet under aktiver bestemt for salg.

Egenkapitalen udgør 562,9 mio. kr. (31.12.2009: 496,9 mio. kr.), svarende til en forøgelse på 66 mio. kr. Stigningen skyldes primært en gennemført kapitalforhøjelse pr. 30. september 2010 med et nettoprovenu på 74,9 mio. kr. Egenkapitalen er herudover påvirket negativt af periodens underskud og positivt med 21,0 mio. kr. fra udstedelse af konvertible obligationer og 10,5 mio. kr. vedrørende kursregulering på Selskabets svenske datterselskaber.

Som vederlag for bankernes deltagelse i en aftale om nedsættelse af de nuværende rentesatser på selskabets bankgæld til en fast rente i tre år er der den 26. maj 2010 udstedt konvertible obligationer til de berørte banker for i alt nominelt DKK 69.050.600. Obligationerne er uopsigelige fra bankernes side frem til 31. december 2029 og afdrages og forrentes ikke. Til gengæld er bankerne berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014 til kurs 100.

De konvertible obligationer udstedt som kompensation for de ændrede betingelser på banklånene er udstedelsestidspunktet indregnet til en dagsværdi på samlet 65,5 mio. kr. Dagsværdien opdeles regnskabsmæssigt i en gældskomponent og en egenkapitalkomponent (optionsdelen).

Egenkapitalkomponenten udgør 21,0 mio. kr. og er indregnet direkte på egenkapitalen. Gældskomponenten udgør på udstedelsestidspunktet 44,5 mio. kr. og er indregnet som en langfristet forpligtelse. Der foretages ikke efterfølgende måling af egenkapitalkomponenten, hvorimod gældskomponenten efterfølgende måles til amortiseret kostpris.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.883,7 mio. kr. (31.12.2009: 3.929,9 mio. kr.). Pr. 30. september 2010 udgør den langfristede gæld 3.829,4 mio. kr., svarende til 98,6 % af den samlede gæld (31.12.2009: 53,2 %). Den langfristede gældsandel er øget væsentligt i 2010, som følge af indgåelse af ovennævnte bankaftale.

Pengestrømme for 1.-3. kvartal 2010

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1.-3. kvartal 2010 udgør 75,6 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -55,6 mio. kr.), svarende til en forbedring på 131,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

I periodens pengestrøm fra driftsaktivitet er der fratrasket 10,7 mio. kr. vedrørende betalt selskabsskat for indkomståret 2007. Herudover er 48,4 mio. kr. af de finansielle omkostninger, indregnet i resultatopgørelsen for 2010 i henhold til bankaftalen, ikke betalt i 2010, men tillagt den eksisterende gæld (oprullede renter).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 59,6 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 18,0 mio. kr.). Periodens investeringer vedrører forbedringer på selskabets eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter med -42,5 mio. kr. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 101,9 mio. kr.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -39,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 39,8 mio. kr.). Beløbet vedrører primært kapitalforhøjelsen med et netto-provenu på 74,9 mio. kr. Herudover er der foretaget indfrielse af gæld i forbindelse med salg af ejendomme på -161,3 mio. kr. Koncernens likvide beholdninger udgør 109,4 mio. kr. pr. 30. september 2010.

Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr. År til dato	Danmark		Sverige		Tyskland		Ejendom i alt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Omsætning	155,1	159,2	18,4	21,2	4,7	9,0	178,2	189,4
Bruttoresultat	131,6	132,5	14,8	17,1	3,6	4,5	150,0	154,2
Værdireguleringer	-37,1	-144,3	-0,2	-3,3	-2,7	-6,4	-40,0	-153,9
Resultat af primær drift	69,3	-41,1	11,6	11,2	-0,4	-3,3	80,5	-33,3
Samlede aktiver	3.375,6	3.432,7	333,1	349,5	91,5	153,3	3.800,3	3.935,5

Omsætningen i Nordicom Ejendom er faldet med 11,2 mio. kr. til i alt 178,2 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den faldende omsætning skyldes en mindre portefølje af færdige investeringsejendomme, idet en række ejendomme blev solgt i løbet af 2009. Den samlede værdi af færdige investeringsejendomme pr. 30. september 2010 udgør således 3.622,8 mio. kr. (30. september 2009: 3.710,7 mio. kr.). Tomgangen for 1.-3. kvartal 2010 udgør 14 % (opgjort efter lejeværdi).

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 150,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 154,2 mio. kr.), svarende til et fald på 4,2 mio. kr.

Resultat af primær drift udgør 80,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -33,3 mio. kr.) og er primært steget som følge af færre nedskrivninger på koncernens færdige investeringsejendomme i 2010.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør 69,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -41,1 mio. kr.). Stigningen skyldes negative dagsværdireguleringer i 2009, idet bruttoresultatet er på niveau med sidste år.

Med hensyn til tomgangen forventes denne stabiliseret på det nuværende niveau resten af året. Først i 2011 forventes tomgangen nedbragt i takt med, at provenuet fra den gennemførte kapitalforhøjelse i 3. kvartal 2010 anvendes til investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje.

Der er i 2010 afleveret følgende 2 ejendomme for 3,3 mio. kr., som har givet et tab i forhold til bogførte værdier på 1 mio. kr.:

- Vandtårnsvej 68, Søborg
- Én lejlighed i Møllehusene 1-3, Roskilde

Vandtårnsvej 68, Søborg blev solgt i 2009 og var pr. 31. december 2009 indregnet under investeringsejendomme bestemt for salg.

Der er ikke købt færdige investeringsejendomme i Danmark i 2010.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 11,6 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 11,2 mio. kr.), hvilket er på niveau med sidste år.

I 2010 er ejendommen Magnetjärnet 6, Linköping blevet afleveret. Ejendommen blev solgt i december 2009 for 7,2 mio. kr., hvilket svarede til den bogførte værdi af ejendommen.

Der er ikke købt færdige investeringsejendomme i Sverige i 2010.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør -0,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -3,3 mio. kr.). Faldet i omsætningen skyldes primært salg af ejendomme i 2. halvår 2009. Herudover er der påbegyndt udvikling på ejendommen Lippeltstrasse 1 i Hamborg, som derfor regnskabsmæssigt indregnes under Nordicom Udvikling i 1.-3. kvartal 2010.

Der er ikke købt eller solgt færdige investeringsejendomme i Tyskland i 2010 år til dato.

Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Udvikling i alt	
År til dato	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Omsætning	159,7	17,8	0,0	0,0	1,5	0,0	161,3	17,8
Bruttoresultat	-10,1	-6,4	0,0	0,0	-1,1	-1,6	-11,2	-8,0
Værdireguleringer	-14,5	-136,3	0,0	0,0	0,4	0,0	-14,1	-136,3
Resultat af primær drift	-33,1	-158,6	0,0	0,0	-1,2	-1,7	-34,2	-160,2
Samlede aktiver	881,3	1.338,2	0,0	0,0	91,9	68,9	973,2	1.407,1

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -34,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -160,2 mio. kr.), svarende til en forbedring på 123,8 mio. kr. Stigningen i indtjening skyldes primært, at der sidste år var store negative værdireguleringer på Selskabets investeringsejendomme under udvikling.

Der arbejdes fortsat 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.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på danske investeringsejendomme under udvikling udgør -33,1 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -158,6 mio. kr.). Driften er sammenlignet med samme periode sidste år primært forbedret som følge af færre nedskrivninger.

Salg af projektbeholdninger i Danmark udgør 151,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: 4,6 mio. kr.) og vedrører primært Vordingborgvej 76 (Føtex) samt 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm). Føtex blev afleveret til Dansk Supermarked i april 2010 og har bidraget positivt med 5,6 mio. kr. til halvårets bruttoresultat. Salget af de resterende 62 lejligheder på Lindholm forløber fortsat godt, og der er efter 30. september 2010 solgt ca. én

lejlighed om ugen. Salget bidrager imidlertid kun til indtjeningen i form af sparede renteomkostninger, idet lejlighederne er indregnet til nettorealiseringsværdi.

Salget af parcelhusgrunde i Haldans Vænge i Næstved ligger stadig på et meget lavt niveau, samtidig med at udbuddet af grunde i området er stort. I den forløbne periode har Nordicom oplevet, at flere udbydere har justeret deres priser i nedadgående retning for derved at stimulere salget. Udsigten til at salgspriserne pr. 1. januar 2011 skal pålægges moms, får tilsyneladende sælgerne til allerede nu at indregne denne omkostning delvist i deres priser. Målet er naturligvis at sikre så mange salg som muligt inden skæringsdatoen. Som følge af det ændrede prisniveau blev det i 2. kvartal 2010 fundet nødvendigt at justere udbudspriserne, således at de prismæssigt er konkurrencedygtige i forhold til de øvrige udbydere. Justeringen medførte en nedskrivning på 13,0 mio. kr., som regnskabsmæssigt er indregnet under "driftsomkostninger, projektbeholdninger". Det er fortsat målet at realisere flest mulige salg inden årets udgang.

I 2010 har Nordicom solgt et biografprojekt på Toldbodgade 14 i Næstved til Nordisk Film. Endvidere er der tilbageleveret et grundstykke på Kinavej / Japanvej til Slagelse kommune mod at få et tidligere deponeret beløb retur. Nordicom ønsker generelt at reducere udviklingsaktiviteterne og fandt under hensyntagen til de nuværende markedsforhold på ejendomsmarkedet ikke længere projektet rentabelt.

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning på 12,9 mio. kr. vedrører færdiggørelse af en ombygning af Rebæk Søpark Butikscenter i Hvidovre. Som følge af en ombygning på 9 mio. kr. samt en omrokering af de tidligere lejere er det lykkedes at gøre plads til en Lidl butik på ca. 1.000 m²., hvorved centeret i dag er næsten fuldt udlejet. Ud af investeringen på 9 mio. kr. er 8 mio. kr. eksternt finansieret.

Langfristede aktiver under Nordicom Udvikling udgør 868,7 mio. kr. pr. 30. september 2010. Selskabets tre grunde på henholdsvis Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er indregnet til 667 mio. kr. pr. 30. september 2010 (31. december 2009: 667 mio. kr.), svarende til gennemsnitligt 3.300 kr. pr. forventet byggekvadratmeter.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på tyske investeringsejendomme under udvikling udgør -1,2 mio. kr. (1.-3. kvartal 2009: -1,7 mio. kr.). Heraf vedrører -4,1 mio. kr. værdiregulering på ejendommen Lippeltstrasse 1, Hamburg, mens 4,5 mio. kr. vedrører avance ved salg af ejendommen Eidelstedter Brook 7-19, Hamburg.

I Tyskland færdiggjorde Nordicom i begyndelsen af december 2009 udviklingen af et nyt boligområde, Eidelstedter Brook 7-19, Hamburg, med et grundareal på 4.926 m² og boligareal på 4.887 m² samt 49 parkeringspladser i en underjordisk parkeringskælder. Alle 49 lejligheder var udlejet på færdiggørelsestidspunktet. I december 2009 blev ejendommen solgt for 71,4 mio. kr. (9,6 mio. EUR) med aflevering 1. marts 2010 til en tysk fond.

Nordicom er i øjeblikket i gang med ombygningen af ejendommen Lippeltstrasse 1, Hamburg. Det er hensigten at renovere facaden samt modernisere kontorlejemålene i takt med at disse udlejes. Ejendommen er beliggende med udsigt til Hamburg Hafen og er anskaffet i 2007 med en vis tomgang. Tomgangen forventes efter færdiggørelse af ombygningen i 1. halvår 2011 væsentligt reduceret, ligesom lejeniveauet kan øges.

Forventninger til fremtiden

Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 3. kvartal 2010 gået som forventet. Der forventes derfor fortsat et resultat på -5 til -20 mio. kr. før værdireguleringer og skat (EBVAT) for regnskabsåret 2010.

Usikkerhed ved indregning og måling

Færdige investeringsejendomme måles til dagsværdi, som beregnes på basis af ejendommens normalindtjening, som i videst muligt omfang er baseret på historisk realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korregeret for forventede ændringer i det nærmeste driftsår. Ejendommens 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 2009, og der vil i lighed med sidste år blive indhentet eksterne vurderinger for en andel af ejendommene ultimo 2010 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 forhøjelse i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil reducere investeringsejendommenes markedsværdi med ca. 126 mio. kr.

Investeringsejendomme under udvikling måles til dagsværdi, som beregnes på basis af kapitalværdiberegninger for projekternes investeringshorisont. Opgørelsen af dagsværdien er følsom overfor ændringer i de anvendte forudsætninger, herunder diskonteringsfaktor, salgspriser, byggeomkostninger, prisudvikling og projektperiode. Følsomheden er nærmere beskrevet i note 2 til delårsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
	Huslejeindtægter	189.752	200.538	64.296	66.409
	Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	151.211	4.645	42.143	650
	Renteindtægter, pante- og gældsbreve	2.894	3.680	404	1.207
	Driftsomkostninger investeringsejendomme	-41.469	-40.233	-11.339	-13.277
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-162.701	-20.877	-43.331	-433
	Bruttoresultat	139.687	147.753	52.173	54.556
	Personaleomkostninger	-26.218	-31.995	-7.861	-8.610
	Andre eksterne omkostninger	-18.495	-24.098	-3.643	-8.547
	Afskrivninger	-2.161	-3.023	-691	-676
	Resultat før værdireguleringer	92.813	88.637	39.978	36.723
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	12.910	8.115	0	0
4	Regulering til dagsværdi, netto	-70.399	-283.374	3.883	-56.499
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	3.320	-14.906	-2.685	-2.873
	Resultat af primær drift	38.644	-201.528	41.176	-22.649
	Finansielle indtægter	477	3.918	193	852
	Finansielle omkostninger	-96.137	-160.892	-31.963	-51.973
	Resultat før skat	-57.016	-358.502	9.406	-73.770
6	Skat af periodens resultat	12.480	91.448	-2.352	18.398
	Periodens resultat	-44.537	-267.054	7.055	-55.372
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-44.537	-266.385	7.055	-55.102
	Minoritetsinteresser	0	-669	0	-270
	Periodens resultat	-44.537	-267.054	7.055	-55.372
7	Resultat pr. aktie	-14,80	-89,98	2,29	-18,61
7	Udvandet resultat pr. aktie	-13,36	-89,98	1,87	-18,61

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
	Periodens resultat	-44.537	-267.054	7.055	-55.372
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	10.545	5.920	3.663	4.927
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	2.481	-299	1.977	251
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-653	79	-520	-66
	Periodens totalindkomst	-32.164	-261.354	12.175	-50.260
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-32.164	-260.685	12.175	-49.990
	Minoritetsinteresser	0	-669	0	-270
	Periodens totalindkomst	-32.164	-261.354	12.175	-50.260

Opgørelse af finansiell stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
8	Software	1.636	3.007	2.609
		1.636	3.007	2.609
Materielle aktiver				
9	Domicilejendomme	64.228	62.799	64.431
10	Færdige investeringsejendomme	3.622.786	3.710.685	3.480.205
10	Investeringsejendomme under udvikling	856.327	1.058.771	979.973
11	Inventar og driftsmidler	1.673	3.297	2.634
		4.545.014	4.835.552	4.527.243
Finansielle aktiver				
	Udsudte skatteaktiver	5.438	6.698	6.090
	Tilgodehavender	12.335	12.269	14.209
		17.773	18.967	20.299
Langfristede aktiver i alt		4.564.423	4.857.526	4.550.151
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	62.973	236.564	195.213
	Tilgodehavender	79.544	106.913	96.927
	Periodeafgrænsningsposter	14.750	16.046	8.057
	Pante- og gældsbreve	32.614	50.453	43.215
	Likvide beholdninger	109.440	25.802	13.318
		299.321	435.778	356.730
	Investeringsejendomme bestemt for salg	0	63.126	72.803
Kortfristede aktiver i alt		299.321	498.904	429.533
Aktiver i alt		4.863.744	5.356.430	4.979.684

Opgørelse af finansiell stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	120.279	312.786	312.786
	Reserve for sikringstransaktioner	-5.417	-8.573	-7.245
	Reserve for valutakursregulering	-775	-10.529	-11.320
	Overført resultat	448.791	488.453	202.687
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		562.878	782.137	496.908
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	0	-180	0
12-13	Egenkapital i alt	562.878	781.957	496.908
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
	Udsudte skatteforpligtelser	210.644	253.705	223.089
	Hensatte forpligtelser	12.335	12.269	12.269
14	Konvertible obligationer	44.740	0	0
	Kreditinstitutter	3.829.414	2.124.105	2.088.973
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	0	29.802	0
	Deposita	29.326	37.860	29.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.126.459	2.457.741	2.353.932
Kortfristede gældsforpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	10.942	18.837	17.567
	Kreditinstitutter	54.237	1.847.842	1.840.983
	Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	8.307	3.670	4.078
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	6.338	73.289	87.904
	Leverandørgæld	12.874	36.512	32.309
	Selskabsskat	187	11.506	10.853
	Deposita	27.813	20.501	26.089
	Periodeafgrænsningsposter	17.509	2.832	2.631
	Anden gæld	36.201	72.546	58.309
		174.408	2.087.535	2.080.723
	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	29.197	48.121
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		174.408	2.116.732	2.128.844
Gældsforpligtelser i alt		4.300.867	4.574.473	4.482.776
Passiver i alt		4.863.744	5.356.430	4.979.684

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 2009	312.786	-8.353	-16.449	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens totalindkomst	0	-220	5.920	-266.385	0	-260.685	-669	-261.354
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	184	0	184	0	184
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
Øvrige reguleringer	0	0	0	8	0	8	0	8
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	-220	5.920	-266.239	0	-260.539	-669	-261.208
Egenkapital pr. 30. september 2009	312.786	-8.573	-10.529	488.453	0	782.137	-180	781.957
Egenkapital pr. 1. januar 2010	312.786	-7.245	-11.320	202.687	0	496.908	0	496.908
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens totalindkomst	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	-14.103	0	74.897	0	74.897
Salg af egne aktier	0	0	0	2.000	0	2.000	0	2.000
Salg af tegningsretter vedrørende egne aktier	0	0	0	261	0	261	0	261
Egenkapitalbevægelser i perioden 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

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
	Resultat af primær drift (EBIT)	38.644	-201.528	41.176	-22.649
15	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	56.377	290.428	913	60.541
	Ændring i projektbeholdninger netto	135.342	4.121	40.791	-23.548
16	Ændring i øvrig driftskapital	-92.685	32.332	-11.207	91.453
	Pengestrømme vedrørende primær drift	137.678	125.353	71.673	105.797
	Modtagne finansielle indtægter	477	3.918	193	852
	Betalte finansielle omkostninger	-51.878	-184.768	-16.934	-56.582
	Betalt / modtaget selskabsskat	-10.672	-144	0	-44
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	75.605	-55.641	54.932	50.023
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-808	0	-17
	Køb af færdige investeringsejendomme	0	0	0	0
	Forbedringer af færdige investeringsejendomme	-8.844	-38.897	-5.263	-3.641
	Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	101.922	114.787	-1.377	83.138
	Udviklingsomkostninger på investeringsejendomme	-33.606	-58.605	-16.849	-443
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-33	-92	-18	0
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	159	1.635	26	571
	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	-67	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	59.598	17.953	-23.481	79.608
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	44.816	301.636	36.816	18.489
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-161.344	-261.803	-59.659	-146.313
	Kapitalforhøjelse den 30. september 2010	74.897	0	74.897	0
	Køb af egne aktier	0	0	0	0
	Salg af egne aktier	2.261	0	261	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-39.370	39.833	52.315	-127.824
	Periodens pengestrøm i alt	95.833	2.145	83.766	1.807
	Likvide beholdninger primo	13.318	23.147	26.042	23.572
	Kursregulering af likvide beholdninger	289	510	-368	423
	Likvide beholdninger pr. 30. september	109.440	25.802	109.440	25.802

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 uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 2009, som er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2009 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Konvertible obligationer

Konvertible obligationer betragtes som sammensatte instrumenter bestående af en finansiell forpligtelse, der måles til amortiseret kostpris, og et egenkapitalinstrument i form af den indbyggede konverteringsret. På udstedelsesdatoen fastsættes dagsværdien af den finansielle forpligtelse ved anvendelse af en markedsrente for et tilsvarende ikke-konvertibelt gældsbevis. Forskellen mellem provenuet ved udstedelse af det konvertible gældsbevis og dagsværdien for den finansielle forpligtelse, svarende til den indbyggede option på at konvertere forpligtelsen til egenkapital, indregnes på egenkapitalen. Dagsværdien af den finansielle forpligtelse indregnes som langfristet gæld og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Nye og ændrede regnskabsstandarder

Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er trådt i kraft med virkning for regnskabsåret 2010:

- IAS 7 – Statement of Cash Flows (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. De nye bestemmelser betyder, at ændringer i besiddelser af kapitalandele i dattervirksomheder skal klassificeres som finansieringsaktivitet. Optræk eller mistes kontrol klassificeres pengestrømmene derimod under investeringsaktivitet. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IAS 12 – Income Taxes (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. De nye bestemmelser betyder, at regulering i udskudte skatteaktiver, der foretages senere end 12 måneder fra overtagelsestidspunktet i en virksomhedssammenslutning, skal ske i resultatopgørelsen. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IAS 21 – Changes in Foreign Exchange Rates (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. I den ændrede standard angives, hvornår indregning af akkumulerede valutakursforskelle i relation til dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder skal indregnes i resultatopgørelsen. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IAS 27 – Consolidated and separate financial statement (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Den reviderede standard kræver, at ændringer i modervirksomhedens ejerinteresser i dattervirksomheder, som ikke resulterer i tab af kontrol, indregnes direkte på egenkapitalen som transaktioner med ejerne. Kun hvis kontrollen tabes indregnes der et tab / avance i resultatopgørelsen. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IAS 28 – Investments in Associates (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Ændringen betyder, at såfremt der afstås kapitalandele i en associeret virksomhed, men en betydelig indflydelse bevares, skal en andel af de indtægter og omkostninger som tidligere er indregnet direkte i anden totalindkomst medtages i resultatopgørelsen. Mistes den betydelige indflydelse skal alle de omtalte bevægelser indregnes i resultatopgørelsen. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IAS 31 – Investments in Joint Ventures (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Ændringen betyder, at såfremt der afstås kapitalandele i et joint venture, men den fælles kontrol bevares, skal en andel af de indtægter og omkostninger, som tidligere er indregnet direkte i anden totalindkomst, medtages i resultatopgørelsen. Mistes den fælles kontrol skal kapitalandelene måles efter IAS 39, såfremt der ikke bliver tale om en associeret virksomhed eller en dattervirksomhed, og alle de omtalte bevægelser indregnes i resultatopgørelsen. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IAS 38 – Intangible Assets (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Ændringen vedrører bestemmelse om fastlæggelse af brugstiden for generhvervede rettigheder. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.

- IAS 39 – Financial instruments: Recognition and measurement (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Den reviderede standard præciserer, hvorledes effektiviteten af et sikringsinstrument anvendt til sikring af en ensidet risiko kan opgøres. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IFRS 2 – Share based payment (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2010 eller senere. Ændringerne relaterer sig til aktiebaserede vederlæggelser, som afregnes af moderselskabet, selvom det er et datterselskab, der modtager varer eller ydelse. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IFRS 3 – Business combinations (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Implementeringen af den ændrede standard betyder at koncernen skal indregne købsomkostninger og ændringer til betingede købsvederlag ved virksomhedsoptag direkte i resultatopgørelsen. Implementeringen betyder endvidere en ændret regnskabsmæssig behandling af indregning af goodwill relateret til minoritetsinteressers andel af købte virksomheder samt trinvis overtagelser og afhændelser af virksomheder. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IFRS 5 – Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operation (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Ændringen betyder, at resultat fra fortsættende aktivitet og resultat fra ophørende aktivitet skal specificeres for såvel majoritets- som minoritetsaktionærer. Nordicom har ikke ophørende aktiviteter, hvorfor ændringen ikke har haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IFRIC 17 – Distribution of non-cash assets to owners er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvorledes udlodning af ikke-kontante aktiver regnskabsmæssigt skal behandles samt hvornår udbytteforpligtelsen skal indregnes. Forholdet har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- Annual improvements april 2009. Hvert år udsender IASB et samlet forslag til en række småændringer til eksisterende standarder. I 2009 vedrørte disse ændringer: IAS 17 – Leases, IAS 36 – Impairment of assets, IAS 38 – Intangible assets, IAS 39 – Financial instruments (Recognition and measurement), IFRS 2 – Share based payment, IFRS 5 – Non-current assets held for sale and discontinued operations, IFRS 8 – Operating segments IFRIC 9 - Reassessment of embedded derivatives og IFRIC 16 - Hedges of a net investment in a foreign operation. Ændringerne er trådt i kraft pr. 1. januar 2010 og ingen af ændringerne har haft betydning for regnskabsaflæggelsen.

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, der har haft betydelig indflydelse på delårsrapporten:

- Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme under udvikling
- Opgørelse af dagsværdi på bankgæld og konvertible obligationer ved indgåelse af bankaftale
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve

Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles i delårsregnskabet til dagsværdi baseret på en Normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på Ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en Normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af Ledelsen individuelt for hver enkelt ejendomstype.

Afkastkravet fastsættes kvartalsvist dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels på grundlag af erfaringer med periodens salg og ændringer i den enkelte ejendoms forhold. For hvert enkelt ejendomstype udgør det vægtede gennemsnit af afkastkravene anvendt i normalindtjeningsmodellen pr. 30. september 2010 følgende:

Ejendomstype	30.09.2010	2009	2008
Butiksejendomme	7,05%	6,82%	6,69%
Boligejendomme	5,67%	5,70%	5,53%
Kontorejendomme	6,79%	6,85%	6,55%
L&P-ejendomme	8,32%	7,44%	6,74%
Øvrige ejendomme	6,93%	6,33%	6,40%

I ovenstående tabel er afkastkravene for 2008 korrigeret således, at disse er sammenlignelige med 2009 og 2010. Dette skyldes, at afkastkravet i 2008 indeholdt et risikotillæg for tomgang. I 2009 og frem er det regnskabsmæssige skøn vedrørende tomgang ændret således, at denne fratrækkes særskilt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for Nordicoms egenkapital. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil således reducere investeringsejendommenes markedsværdi med DKK 126 mio. i forhold til den nuværende bogførte værdi pr. 30. september 2010:

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	Ændring i afkastkrav	Ændring i markedsværdi (DKKm)	Markedsværdi (DKKm)
7,90%	1,00%	-458,7	3.164,1
7,65%	0,75%	-355,3	3.267,5
7,40%	0,50%	-244,8	3.377,9
7,15%	0,25%	-126,7	3.496,1
6,90%	0,00%	0,0	3.622,8
6,65%	-0,25%	136,2	3.759,0
6,40%	-0,50%	283,1	3.905,9
6,15%	-0,75%	441,9	4.064,7
5,90%	-1,00%	614,2	4.237,0

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme under udvikling

Investeringsejendomme under udvikling omfatter 10 projektejendomme i Danmark og én projektejendom i Tyskland. De største projekter vedrører 3 store grunde i København på henholdsvis Amager Strandvej, Ved Stigborderne og Enghave Brygge indregnet til en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2010 på 667 mio. kr. inklusive medgåede omkostninger (31. december 2009: 667 mio. kr.). Forventede antal byggeretskvadrater for grundene udgør ca. 200.000, hvilket svarer til en regnskabsmæssig værdi pr. forventet byggeretskvadratmeter på ca. 3.300 kr. (31. december 2009: ca. 3.300 kr.).

Vurderingen af dagsværdien pr. 30. september 2010 for de tre grunde er baseret på kapitalværdiberegninger på basis af budgetter for årene 2010-2022 godkendt af Ledelsen. Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger i beregning af kapitalværdien:

- En gennemsnitlig diskonteringsfaktor før skat på ca. 8 %
- En gennemsnitlig salgsværdi pr. kvadratmeter (netto) på 23.000 kr. eksklusive moms for boliger og 19.000 kr. eksklusive moms for erhverv.
- En gennemsnitlig byggeomkostning pr. kvadratmeter (netto) på 13.700 kr. eksklusive moms for boliger og 12.100 kr. eksklusive moms for erhverv.
- En prisudvikling i salgspriserne på 3 % og i byggeomkostningerne på 2 % p.a. i budgetperioden.
- Byggestart på første delprojekt i 4. kvartal 2011 og salg af sidste delprojekt i 1. kvartal 2022.

Med udgangspunkt i disse forhold har Ledelsen skønnet, de igangværende udviklingsprojekters værdi i form af forventede fremtidige nettopengestrømme inklusive færdiggørelsesomkostninger.

Opgørelsen af dagsværdien er følsom overfor ændringer i de anvendte forudsætninger. Følsomheden for de væsentligste forudsætninger udgør følgende:

- Såfremt opførelsen og salget af alle projekter udskydes ét år vil dette reducere dagsværdien for de tre grunde med samlet 135 mio. kr.
- Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil dette reducere dagsværdien for de tre grunde med samlet 87 mio. kr.
- Såfremt salgsværdien pr. kvadratmeter reduceres med 1.000 kr. vil dette reducere dagsværdien for de tre grunde med samlet 130 mio. kr.
- Såfremt byggeomkostninger pr. kvadratmeter forøges med 1.000 kr. vil dette reducere dagsværdien for de tre grunde med samlet 130 mio. kr.
- Såfremt prisudviklingen i salgspriserne reduceres med 1 % vil dette reducere dagsværdien for de tre grunde med samlet 191 mio. kr.

Opgørelse af dagsværdi på bankgæld og konvertible obligationer ved indgåelse af bankaftale

Som følge af indgåelse af bankaftalen, herunder sænkning og fastlåsning af renten på bankgæld i en periode på 3 år, er der opgjort en positiv værdiregulering af selskabets bankgæld på 75 mio.kr. Beløbet er opgjort som forskel mellem den regnskabsmæssige værdi af de tidligere banklån på den ene side og dagsværdien af de nye lån på den anden side. Som kompensation har kreditinstitutterne modtaget konvertible obligationer. Dagsværdi af de konvertible obligationer har Nordicom opgjort til 65,5 mio. kr. Fratrullet værdien på de udstedte obligationer er der således indregnet en gevinst på netto 9,5 mio. kr. i 2010 under "regulering til dagsværdi, netto".

Den positive værdiregulering af bankgælden på 75 mio. kr., der udgør forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af bankgælden, amortiseres regnskabsmæssigt over bankaftalens løbetid frem til 31. december 2012 svarende til ca. -25 mio. kr. årligt. Reguleringen indregnes ligeledes under "regulering til dagsværdi, netto" og udgør pr. 30. september 2010 -20 mio. kr.

Konvertible obligationer betragtes som sammensatte instrumenter bestående af en finansiell forpligtelse, der måles til amortiseret kostpris, og et egenkapitalinstrument i form af den indbyggede konverteringsret. På udstedelsesdatoen fastsættes dagsværdien af den finansielle forpligtelse ved anvendelse af en markedsrente for et tilsvarende ikke-konvertibelt gældsbevis. Forskellen mellem provenuet ved udstedelse af det konvertible gældsbevis og dagsværdien for den finansielle forpligtelse, svarende til den indbyggede option på at konvertere forpligtelsen til egenkapital, indregnes på egenkapitalen. Dagsværdien af gældskomponenten er på udstedelsestidspunktet opgjort til 44,5 mio. kr. og er indregnet som en langfristet forpligtelse. Egenkapitalkomponenten udgør 21,0 mio. kr. og er indregnet direkte på egenkapitalen. Der foretages ikke efterfølgende måling af egenkapitalkomponenten, hvorimod gældskomponenten efterfølgende måles til amortiseret kostpris.

Opgørelse af dagsværdien af de nye banklån og de udstedte konvertible obligationer samt fordelingen af dagsværdien af de konvertible obligationer på en gældskomponent og en egenkapitalkomponent er forbundet med skøn. Et væsentligt skøn ved opgørelse af dagsværdien af de nye banklån og gældskomponenten i de konvertible obligationer er markedsrenten for lån med tilsvarende bonitet. Nordicom har anvendt en markedsrente svarende til den gennemsnitlige lånerente på porteføljen af banklån umiddelbart før påbegyndelse af forhandling om bankaftalen korigeret for ændringer i den underliggende markedsrente i perioden frem til den endelige aftale. Den således opgjorte rente er 5,1%. Ved fastsættelse af værdien af egenkapitalkomponenten i de konvertible obligationer er der taget udgangspunkt i almindelig anerkendte værdiansættelsesmodeller for optioner, hvor aktiens volatilitet er et væsentligt element.

Note 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 og Tyskland mens det kun er Nordicom Ejendom der er præsenteret i Sverige.

Ikke-fordelte beløb vedrører fremlejning af selskabets lokaler på Kgs. Nytorv 26, København, moderselskabets holdingaktiviteter, herunder eliminerings af koncern interne transaktioner og mellemværender.

Resultatopgørelse for segmenter - år til dato 2010								
Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	155.082	8.510	18.383	0	4.741	1.537	1.499	189.752
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	151.211	0	0	0	0	0	151.211
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	2.894	0	0	0	0	0	0	2.894
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-26.359	-7.149	-3.629	0	-1.147	-2.621	-564	-41.469
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-162.701	0	0	0	0	0	-162.701
Bruttoresultat	131.617	-10.129	14.754	0	3.594	-1.084	935	139.687
Personaleomkostninger	-13.478	-4.843	-678	0	-1.028	0	-6.191	-26.218
Andre eksterne omkostninger	-10.143	-3.225	-2.218	0	-309	-459	-2.141	-18.495
Afskrivninger	-1.588	-335	-8	0	0	0	-230	-2.161
Resultat før værdireguleringer	106.408	-18.532	11.850	0	2.257	-1.543	-7.627	92.813
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	12.910	0	0	0	0	0	12.910
Regulering til dagsværdi, netto	-36.171	-27.429	0	0	-2.685	-4.114	0	-70.399
Realiserede avancer / tab ved salg af investeringsejd.	-967	0	-204	0	0	4.491	0	3.320
Resultat af primær drift	69.270	-33.051	11.646	0	-428	-1.166	-7.627	38.644
Finansielle indtægter	143	248	68	0	3	12	3	477
Finansielle omkostninger	-63.985	-13.995	-8.472	0	-1.956	-2.494	-5.235	-96.137
Resultat før skat	5.428	-46.798	3.242	0	-2.381	-3.648	-12.859	-57.016
Skat af periodens resultat	-1.360	11.700	-811	0	589	912	1.449	12.480
Periodens resultat	4.068	-35.099	2.432	0	-1.792	-2.736	-11.410	-44.537

Resultatopgørelse for segmenter - år til dato 2009								
Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	155.472	13.134	21.209	0	9.031	13	1.679	200.538
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	4.645	0	0	0	0	0	4.645
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	3.680	0	0	0	0	0	0	3.680
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-26.612	-4.766	-4.065	0	-4.497	-171	-122	-40.233
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-19.448	0	0	0	-1.429	0	-20.877
Bruttoresultat	132.540	-6.435	17.144	0	4.534	-1.587	1.557	147.753
Personaleomkostninger	-15.875	-9.303	-1.768	0	-722	0	-4.327	-31.995
Andre eksterne omkostninger	-11.480	-5.917	-894	0	-791	-78	-4.938	-24.098
Afskrivninger	-2.044	-667	-32	0	0	0	-280	-3.023
Resultat før værdireguleringer	103.141	-22.322	14.450	0	3.021	-1.665	-7.988	88.637
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	8.115	0	0	0	0	0	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-132.474	-144.368	-3.281	0	-3.251	0	0	-283.374
Realiserede avancer ved salg af investeringsejld.	-11.796	0	0	0	-3.110	0	0	-14.906
Resultat af primær drift	-41.129	-158.575	11.169	0	-3.340	-1.665	-7.988	-201.528
Finansielle indtægter	2.448	1.268	106	0	21	9	66	3.918
Finansielle omkostninger	-118.132	-17.948	-9.004	0	-6.145	-58	-9.605	-160.892
Resultat før skat	-156.813	-175.255	2.271	0	-9.464	-1.714	-17.527	-358.502
Skat af periodens resultat	39.298	43.814	-568	0	2.272	429	6.203	91.448
Periodens resultat	-117.515	-131.441	1.703	0	-7.192	-1.285	-11.324	-267.054

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 30. september 2010

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Langfristede aktiver	3.280.644	789.797	322.307	0	89.548	78.867	3.260	4.564.423
Kortfristede aktiver	94.987	91.516	10.833	0	1.986	13.025	86.974	299.321
Aktiver i alt	3.375.631	881.313	333.140	0	91.534	91.892	90.234	4.863.744
Forpligtelser i alt	2.954.589	798.515	246.767	0	101.380	94.628	104.988	4.300.866

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 30. september 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Langfristede aktiver	3.244.522	1.059.367	336.615	0	148.008	62.985	6.029	4.857.526
Investerings ejendomme bestemt for salg	34.197	28.929	0	0	0	0	0	63.126
Kortfristede aktiver	154.005	249.896	12.872	0	5.307	5.962	7.736	435.778
Aktiver i alt	3.432.724	1.338.192	349.487	0	153.315	68.947	13.765	5.356.430
Forpligtelser i alt	2.631.600	1.122.988	265.995	0	152.086	71.584	330.220	4.574.473

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 31. december 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Langfristede aktiver	3.117.783	932.047	286.298	0	146.877	62.135	5.011	4.550.151
Investerings ejendomme bestemt for salg	1.600	0	6.938	0	0	64.265	0	72.803
Kortfristede aktiver	163.035	165.170	13.973	0	3.342	6.442	4.768	356.730
Aktiver i alt	3.282.418	1.097.217	307.209	0	150.219	132.842	9.779	4.979.684
Forpligtelser i alt	2.935.707	932.778	229.573	0	85.247	142.396	157.074	4.482.775

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - år til dato 2010

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	69.270	-33.051	11.646	0	-428	-1.166	-7.627	38.644
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	38.726	14.854	212	0	2.685	-377	277	56.377
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	135.342	0	0	0	0	0	135.342
Ændring i driftskapital	0	0	-21.861	0	2.504	-14.194	-59.134	-92.685
Pengestrømme vedrørende primær drift	107.996	117.145	-10.003	0	4.761	-15.737	-66.484	137.678
Modtagne finansielle indtægter	143	248	68	0	3	12	3	477
Betalte finansielle omkostninger	-25.749	-8.328	-8.472	0	-1.956	-2.494	-4.879	-51.878
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-6	0	-10.666	-10.672
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	82.390	109.065	-18.407	0	2.802	-18.219	-82.026	75.605
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	21.801	-13.375	6.383	0	-6.453	51.116	126	59.598
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-99.537	-95.615	19.334	0	2.474	-27.064	161.038	-39.370
Periodens pengestrøm i alt	4.654	75	7.310	0	-1.177	5.833	79.138	95.833
Likvide beholdninger pr. 1. januar	1.859	284	2.173	0	2.421	5.934	647	13.318
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	278	0	0	11	0	289
Likvide beholdninger pr. 30. september	6.513	359	9.761	0	1.244	11.778	79.785	109.440

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - år til dato 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	-41.129	-158.575	11.169	0	-3.340	-1.665	-7.988	-201.528
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	146.314	136.920	3.313	0	6.361	0	-2.480	290.428
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	4.121	0	0	0	0	0	4.121
Ændring i driftskapital	741	9.424	0	0	0	0	22.167	32.332
Pengestrømme vedrørende primær drift	105.926	-8.110	14.482	0	3.021	-1.665	11.699	125.353
Modtagne finansielle indtægter	2.448	1.268	106	0	21	9	66	3.918
Betalte finansielle omkostninger	-118.132	-39.724	-9.004	0	-6.145	-2.158	-9.605	-184.768
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-50	0	-94	-144
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-9.758	-46.566	5.584	0	-3.153	-3.814	2.066	-55.641
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	39.168	-29.644	-1.271	0	37.988	-28.961	673	17.953
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-34.339	78.446	-6.194	0	-33.486	38.187	-2.781	39.833
Periodens pengestrøm i alt	-4.929	2.236	-1.881	0	1.349	5.412	-42	2.145
Likvide beholdninger pr. 1. januar	5.988	858	9.284	0	2.893	550	3.574	23.147
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	517	0	-7	0	0	510
Likvide beholdninger pr. 30. september	1.059	3.094	7.920	0	4.235	5.962	3.532	25.802

Note 4 - Regulering til dagsværdi netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	-28.078	-115.400	6.427	-54.821
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme under udvikling	-28.084	-144.368	3.326	-10.590
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-11.728	-2.512	-5.170	8.870
Dagsværdiregulering, pantebreve	-2.509	-21.094	-700	42
	-70.399	-283.374	3.883	-56.499

Note 5 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
Salgssummer investerings- og domicilejendomme	101.922	117.487	-1.377	83.138
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-98.602	-132.393	-1.308	-86.011
	3.320	-14.906	-2.685	-2.873

Note 6 - Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
Aktuel skat af periodens resultat	-2	-93	1	-44
Aktuel skat, tidligere år	-4	2.353	-1	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	-1.769	-437	0	0
Ændring i udskudt skat	14.255	89.625	-2.352	18.442
	12.480	91.448	-2.352	18.398

Den 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 2010. Den estimerede effektive skatteprocent for 2010 udgør 25 % (2009: 25 %).

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteudgift på netto t.kr. 653 i anden totalindkomst relateret til periodens dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Note 7 - Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kvrt. 2010	3. kvrt. 2009
Periodens resultat	-44.537	-266.385	7.055	-55.102
Resultateffekt efter skat ved konvertering af obligationer	0	0	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-44.537	-266.385	7.055	-55.102
Gennemsnitligt antal aktier	3.160.579	3.127.858	3.224.597	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-151.787	-167.487	-137.593	-167.487
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.008.792	2.960.371	3.087.004	2.960.371
Konvertible obligationers gennemsnitlige udvandingseffekt	323.754	0	690.506	0
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.332.546	2.960.371	3.777.510	2.960.371
Resultat pr. aktie (kr.)	-14,80	-89,98	2,29	-18,61
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-13,36	-89,98	1,87	-18,61

Note 8 – Software

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Kostpris pr. 1. januar	6.857	6.026
Tilgang	0	808
Kostpris pr. 30. september	6.857	6.834
Afskrivninger pr. 1. januar	-4.248	-2.622
Periodens afskrivninger	-973	-1.205
Afskrivninger pr. 30. september	-5.221	-3.827
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	1.636	3.007

Note 9 - Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Kostpris pr. 1. januar	64.701	62.981
Tilgang	0	21
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. september	64.701	63.002
Afskrivninger pr. 1. januar	-270	0
Periodens afskrivninger	-203	-203
Afskrivninger pr. 30. september	-473	-203
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	64.228	62.799

Note 10 - Investeringsjendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investe- ringsejen- domme	Investe- ringsejen- domme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2009	3.672.155	1.262.632	4.934.787
Kursregulering	18.776	2.351	21.127
Overførsel til / fra projektbeholdninger	44.661	0	44.661
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	184.065	-184.065	0
Overførsel fra udviklingsprojekter på investeringsejendomme	0	107.509	0
Tilgang	38.876	69.722	108.598
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.115	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-115.331	-144.368	-259.699
Afgang ved salg	-132.517	0	-132.517
Reklassifikation af aktiver bestemt for salg	0	-63.125	-63.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2009	3.710.685	1.058.771	4.661.947
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2010	3.480.205	979.973	4.460.178
Kursregulering	36.763	705	37.468
Overførsel til / fra projektbeholdninger	1.388	0	1.388
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	122.271	-122.271	0
Tilgang	8.844	37.842	46.686
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	12.910	12.910
Regulering til dagsværdi, netto	-24.619	-31.543	-56.162
Afgang ved salg	-2.066	-21.289	-23.355
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2010	3.622.786	856.327	4.479.113

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

Færdige investeringsejendomme pr. 30. september 2010:

Ejendom	By	Areal m2	Ejd.-type
Danmark			
Langebrogade 5	København K	4.990	Kontor
Tåsingegade 29	København Ø	10.582	Bolig
Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	København NV	8.250	Kontor
Hejrevej 30	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 8-10	København NV	10.760	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	København NV	3.937	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	København SV	4.948	Bolig
Tåstrup Stationscenter	Taastrup	26.036	Butik
Rebæk Søpark Butikscener	Hvidovre	11.695	Butik
Mosedale Centret	Greve	1.705	Butik
Herlev Hovedgade 17	Herlev	43.559	L&P
Ballerup Idrætsby Boliger	Ballerup	327	Bolig
Skolesvinget 2	Søborg	650	Butik
Høje Gladsaxe Centret	Søborg	12.411	Butik
Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Ejl.	Rungsted Kyst	1.848	Bolig
Præstensvej 20	Helsingør	830	Butik
Slangerupgade 48 D, ejerl. 2	Hillerød	1.182	Butik
Allerød Vestcenter	Allerød	1.626	Andet
Banetorvet 3 - Ejl. Nr. 2	Allerød	1.404	Andet
Zahrtmannsvej 78	Rønne	928	Butik
Aakirkebyvej 58-60	Rønne	5.000	Butik
Algade 13 (Hotel Prindsen)	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B Ejl.	Roskilde	1.054	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde Ejl.	Roskilde	356	Bolig
Ro's Have 11	Roskilde	1.250	Butik
Ro's Have 13	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 14 og 16	Roskilde	3.454	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	Roskilde	2.298	Butik
Nørregade 27 A Ejl.	Ringsted	344	Butik
Sct. Bendtsvej 10	Ringsted	1.425	Bolig
Ringsted Centret	Ringsted	9.585	Butik
Nørregade 21	Ringsted	632	Butik
Nørregade 31-33	Ringsted	410	Butik
Schweizerpladsen 5, Ejl.	Slagelse	540	Butik
Schweizerpladsen 1 A	Slagelse	977	Kontor
Schweizerpladsen 1B, - Ejl. 1	Slagelse	419	Butik
Løvegade 6	Slagelse	908	Bolig
Schweizerpladsen 1B, 2.tv. - Ejl. 6	Slagelse	175	Bolig
Schweizerpladsen 3	Slagelse	910	Bolig
Frederiksgade 1	Slagelse	130	Butik
L.C. Worsøesvej 2	Holbæk	3.063	Butik
Vordingborgvej 78	Næstved	4.752	L&P
Vordingborgvej 80-82	Næstved	4.785	L&P
Omøvej 2-26	Næstved	6.481	L&P
Dyssegårdscntret	Næstved	2.391	Butik
Hotel Vinhuset	Næstved	3.400	Andet
Omøvej 9	Næstved	899	Kontor
Toldbuen 6	Næstved	1.950	Kontor
Femøvej 3	Næstved	5.555	Kontor
Kanslergade 32 A-E	Odense	2.600	Bolig

Dannebrogsgade 2	Odense C	37.860	Kontor
Svendborgvej 275	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevej 1 C	Svendborg	2.573	Kontor
Vesterhavnen 17	Nyborg	781	Bolig
Jernbanegade 33-35	Kolding	2.574	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	Kolding	1.304	Butik
Birkemose Allé 23-35	Kolding	6.535	Kontor
Birkemosevej 9	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	Kolding	3.192	Butik
Fuglsang Allé 4	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	Vejle	3.869	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	Højbjerg	9.188	L&P
Stagehøjvej 22	Silkeborg	4.000	Kontor
Kejlstrupvej 84	Silkeborg	43.000	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	Randers	907	Butik
Stenbukken 1 (Center Syd)	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17, Nørresundby	Nørresundby	13.098	Butik
		386.154	
Sverige			
Finnslätten 2	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	Norrköping	6.891	Butik
Regulatorn 3	Norrköping	4.960	L&P
		46.135	
Tyskland			
Vogteistrasse 3, 5, 7	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	Hamburg	1.819	Bolig
Grapengiesserstrasse 16	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarshcerstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	Hamburg	4.229	Bolig
		9.567	
		441.856	

Note 11 - Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Kostpris pr. 1. januar	11.539	14.785
Valutakursregulering	16	14
Tilgang	33	92
Afgang	-346	-2.772
Kostpris pr. 30. september	11.242	12.119
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.905	-8.674
Valutakursregulering	0	-3
Periodens afskrivninger	-851	-1.282
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	187	1.137
Afskrivninger pr. 30. september	-9.569	-8.822
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	1.673	3.297

Note 12 - Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786
Kapitalnedsættelse 27. juli 2010	-281.507	0
Kapitalforhøjelse 30. september 2010	89.000	0
Aktiekapital pr. 30. september	120.279	312.786

Aktiekapitalen består af 12.027.858 aktier á kr. 10.

På Nordicoms generalforsamling den 22. april 2010 blev det vedtaget at nedsætte selskabets aktiekapital med nom. 281.507.220 kr. fra nom. 312.785.800 kr. til nom. 31.278.580 kr. med det formål at ændre stykstørrelsen på selskabets aktier fra nom. DKK 100 pr. aktie til nom. DKK 10 pr. aktie. Den 27. april 2010 offentliggjorde Nordicom via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens it-system proklama vedrørende kapitalnedsættelsen. Proklamafristen udløb den 27. juli 2010, hvorefter kapitalnedsættelsen blev gennemført.

På Nordicoms generalforsamling den 22. april 2010 blev selskabets bestyrelse bemyndiget til ad én eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med højst 150 mio. kr. (i kursværdi) til markeds- eller favørkurs ved kontant indbetaling med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. Den 30. september 2010 blev der tegnet 8.900.000 stk. nye aktier i selskabet svarende til et bruttoprovenu på 89 mio. kr. Nettoprovenuet efter fradrag af omkostninger i forbindelse med udbuddet udgjorde 74,9 mio. kr. De nye aktier blev registreret hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen den 1. oktober 2010. Herefter udgør Nordicom AVS' nominelle aktiekapital 120.278.580 kr., svarende til 12.027.858 stk. aktier à nominelt DKK 10.

Note 13 - Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabskapital
1. januar 2009	167.487	16.749	5,4%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. september 2009	167.487	16.749	5,4%
1. januar 2010	166.116	16.612	5,4%
Solgt i perioden	-28.523	-2.852	-0,9%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. september 2010	137.593	13.760	4,5%

Som led i et forlig vedrørende en tidligere opført ejendom i Emdrup Have har Nordicom A/S betalt 2,0 mio. kr. svarende til 28.523 stk. aktier i Nordicom A/S. Sagen er nærmere beskrevet i note 17.

Note 14 – Konvertible obligationer

Som vederlag for bankernes deltagelse i en aftale om nedsættelse af de nuværende rentesatser på selskabets bankgæld til en fast rente i tre år, er der udstedt konvertible obligationer til de berørte banker for i alt nominelt DKK 69.050.600. Obligationerne er uopsigelige fra bankernes side frem til 31. december 2029 og afdrages og forrentes ikke. Til gengæld er bankerne berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014 til kurs 100.

Note 15 - Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
Af- og nedskrivninger	2.161	3.023	691	676
Værdiregulering investeringsejd m.v.	57.489	275.259	-3.883	56.499
Avance ved salg af ejendomme	-3.320	14.906	2.685	2.873
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	0	138	0	0
Øvrige reguleringer	47	-2.898	1.420	493
Regulering i alt	56.377	290.428	913	60.541

Note 16 - Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
Ændring i tilgodehavender	12.564	-4.369	4.756	59.619
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	8.092	1.310	-4.871	371
Ændring i hensatte forpligtelser	-6.559	-9.151	-4.145	-419
Ændring i deposita	1.449	5.707	458	755
Ændring i anden gæld	-108.231	38.835	-7.405	31.127
Ændring i driftskapital i alt	-92.685	32.332	-11.207	91.453

Note 17 - Eventualforpligtelser

Nordicom har i 2010 forliget en voldgiftssag anlagt af entreprenør med påstand om betaling af et restentreprisekrav på 5,6 mio. kr., hvilket beløb er deponeret. Kravet er forliget ved betaling af 3,0 mio. kr. til entreprenøren, hvilket vil ske ved frigivelse fra deponeringskontoen, når de øvrige deponeringsvilkår i entrepriseaftalen er opfyldt. Beløbet var hensat pr. 31. december 2009, hvorfor forliget ikke har påvirket resultatet for 2010.

Der er i 2010 mellem Selskabet og Ejendomsselskabet af 21/6 2005 ApS, Ejerforeningen Lundedalsvej 32-40 og ejerne af ejerlejlighederne 1-60 af matr.nr. 1011 Emdrup, København indgået forlig af verserende Østre Landsretssag, hvorved Nordicom til fuld og endelig afgørelse af et hvert mellemværende i henhold til den pågældende landsretssag til Ejendomsselskabet af 21/6 2005 ApS skal betale 28.523 stk. aktier i Nordicom A/S (svarende til 2,0 mio. kr.) samt 6,0 mio. kr. kontant. Ud af det samlede beløb på 8 mio. kr. var 7 mio. kr. hensat pr. 31. december 2009. Forskellen på 1,0 mio. kr. er derfor omkostningsført i regnskabsåret 2010.

Forligsbeløbet er endvidere til fuld og endelig afgørelse af ethvert mellemværende, herunder for så vidt angår kendte og ukendte mangelsforhold på ejendommene. Det er endvidere aftalt, at Nordicom samtidig er fritaget fra at foretage udbedring på ejendommene som måtte følge af 1 års- og 5 års-gennemgang af ejendommene.

Note 18 - 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:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	3. kv. 2010	3. kv. 2009
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	192	873	0	112
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af formand i bestyrelsen	400	0	0	0
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	200	600	0	0
Renteomkostninger på lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	0	53	0	0

Nordicoms køb af tjenesteydelser hos formanden for bestyrelsen vedrører det arbejde, Steen Hundevad Knudsen via sit personligt ejede selskab udførte for selskabet umiddelbart forud for hans tiltræden som bestyrelsesformand. Arbejdet bestod i forhandlinger med diverse banker samt forberedende arbejde i forbindelse med sammensætningen af en ny bestyrelse.

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

Note 19 – Begivenheder efter balancedagen

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