

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for 1. kvartal 2009

(perioden 1. januar til 31. marts 2009)

Indholdsfortegnelse

Resumé for første kvartal 2009	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	14
Opgørelse af totalindkomst	15
Opgørelse af finansiell stilling	16
Opgørelse af pengestrømme	18
Noter	19

Resumé for første kvartal 2009

- Nordicom har i 1. kvartal haft et tilfredsstillende aktivitetsniveau på udlejningssiden. Koncernens lejeindtægter for 1. kvartal 2009 udgør 67,6 mio. kr. (1. kvartal 2008: 62,6 mio. kr.), svarende til en fremgang på 5 mio. kr. Driftsindtjening før renter på koncernens færdige investeringsejendomme udgør 51,6 mio. kr. (1. kvartal 2008: 50,9 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2009 udgør -31,6 mio. kr. (1. kvartal 2008: -77,4 mio. kr.), svarende til en forbedring på 45,8 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 52,7 mio. kr. mens finansielle omkostninger er steget med 7,8 mio. kr.
- Værdiregulering til dagsværdi, netto udgør -16,2 mio. kr. (1. kvartal 2008: 25,6 mio. kr.) og vedrører obligationsgæld samt beholdningen af pantebreve. Herudover er der nedskrevet 7,6 mio. kr. på to mindre projekter, hvor de forventede projektomkostninger overstiger salgsværdien.
- Resultat før skat for 1. kvartal 2009 udgør -61,6 mio. kr. (1. kvartal 2008: 28,8 mio. kr.). Faldet i indtjeningen skyldes primært negative dagsværdireguleringer, men også at der i 1. kvartal 2009 ikke er afleveret projekter og endelig højere renteudgifter i forhold til samme periode sidste år. Der er fortsat øget indtjening ved udlejning af investeringsejendomme, hvorimod indtjeningen fra udvikling er reduceret væsentligt.
- På udviklingsområdet har implementeringen af den nye strategi bl.a. medført indstillingen af et planlagt projekt i Høje-Tåstrup. Projektet vurderedes til at have en for lang tidshorizont, med for mange risikoelementer undervejs. Beslutningen har medført en regnskabsmæssig nedskrivning på 12,5 mio. kr. Til gengæld opnås en positiv likviditetsmæssig påvirkning på ca. 15 mio. kr., som følge af frigivelse af den deponerede købesum.
- Der er i første kvartal 2009 solgt to mindre ejendomme, hvilket har medført en avance på 0,6 mio. kr.
- I løbet af 1. kvartal har Nordicom modtaget tilbud på forlængelse af gæld med forfald i 2009 for over en mia. kr. Forlængelserne ventes at give mere konkurrencedygtige lånevilkår, således at renteudgifterne falder i 2. halvår 2009. Forhandlingerne herom ventes tilendebragt ultimo juni. Via gældsomlægninger er andelen af langfristet gæld tilmed øget siden årsskiftet (fra 52,4% til 54,7% ultimo 1. kvartal).
- På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 25. maj 2009 blev det enstemmigt vedtaget, at bemyndige bestyrelsen til i tiden indtil den 1. april 2014 at kunne forhøje selskabets aktiekapital med op til 150 mio. kr. samt at kunne udstede konvertible obligationer eller andre konvertible gældsbreve for et lånebeløb på op til 150 mio. kr.
- Der forventes et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat, på mellem 0 og -50 mio. kr. Forventningerne er baseret på følgende forudsætninger:
 - fornyelserne af selskabets låneaftaler forventes at være tilendebragt ultimo 2. kvartal 2009, på mere konkurrencedygtige vilkår end de nuværende
 - de foretagne personalemæssige reduktioner, som får fuld effekt i 2. halvår 2009
 - at der ikke sker en forværring af tomgangen i porteføljen af driftsejendomme i 2. halvår 2009

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Niels Troen

Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for første kvartal 2009 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.

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2009 for Nordicom A/S.

Delårsrapporten 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. 31. marts 2009, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2009.

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

København, den 26. maj 2009

Direktion:



Niels Troen


Bestyrelse:



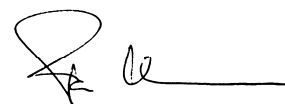
Torben Schøn, formand



Michael Vad Petersen, næstformand



Ole Vagner



Per Mellander



Søren Pind

Hoved og nøgletal for koncernen

Beløb i 1.000 kr.	1. kv 2009	1. kv 2008	Hele året 2008
Resultatopgørelse			
Huslejeindtægter	67.629	62.625	252.184
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	65.689	295.720
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	1.501	1.317	4.970
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-16.072	-11.641	-47.544
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-18.310	-62.391	-308.716
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	-7.554	5.314	-148.949
Regulering til dagsværdi, netto	-16.189	25.629	-40.521
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	575	0	18.956
Bruttoresultat	11.580	86.542	26.100
Personale og andre eksterne omkostninger	-19.144	-16.042	-68.231
Resultat af associerede virksomheder	0	0	-33.271
Afskrivninger	-979	-850	-3.699
Resultat af primær drift	-8.543	69.650	-79.101
Finansielle poster	-53.089	-40.839	-183.959
Resultat før skat	-61.632	28.811	-263.060
Skat af periodens resultat	15.403	-7.313	58.171
Periodens resultat	-46.229	21.498	-204.889

Balance	31.03.2009	31.03.2008	31/12 2008
Aktiver			
Langfristede aktiver	5.377.140	5.131.182	5.329.232
Kortfristede aktiver	319.210	655.140	296.093
Aktiver i alt	5.696.350	5.786.322	5.625.325
Passiver			
Egenkapital ultimo	995.159	1.342.893	1.043.165
Langfristede gældsforpligtelser	2.633.831	3.043.031	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser	2.067.360	1.400.398	2.102.657
Passiver i alt	5.696.350	5.786.322	5.625.325

Pengestrømme	1. kv 2009	1. kv 2008	Hele året 2008
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-31.574	-77.397	303.217
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-43.514	-273.383	-975.833
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	117.211	-21.277	566.786
Pengestrømme i alt	42.123	-372.057	-105.830

Hoved og nøgletal for koncernen

	1. kv 2009	1. kv 2008	Hele året 2008
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	-12,4	4,3	-21,7
Forrentning af egenkapital efter skat	-9,3	3,2	-16,9
Børskurs, ultimo	65	605	68
Indre værdi pr. aktie, ultimo	336	439	349
Resultat pr. aktie før skat	-21	9	-88
Resultat pr. aktie efter skat	-16	7	-68
Kurs/indre værdi, ultimo	0,2	1,4	0,2
Soliditet (%)	17,5	23,2	18,5

Ledelsesberetning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom har i 1. kvartal 2009 haft et tilfredsstillende aktivitetsniveau på udlejningssiden.

De samlede huslejeindtægter er steget med 5 mio. kr. fra 62,6 mio. kr. til 67,6 mio. kr., hvilket i dagens marked må anses for at være tilfredsstillende. I løbet af 2009 har Nordicom oplevet, hvordan den negative samfundsøkonomiske udvikling påvirker lejerne, som i større omfang har vanskeligt ved at betale deres husleje til tiden, ligesom enkelte lejemål også er blevet opsagt som følge af manglende lejebetaling. Denne udvikling, der følges meget tæt, udgør i dag ikke et reelt problem, men såfremt den negative udvikling fortsætter, kan det afstedkomme en stigende tomgang i koncernens udlejningsportefølje. Der henvises i øvrigt til omtalen af risikofaktorer i selskabets årsrapport.

Koncernens samlede omsætning udgør 69,1 mio. kr. (1. kvartal 2008: 129,6 mio. kr.), svarende til en reduktion på 60,5 mio. kr. Faldet skyldes alene, at der i 1. kvartal 2009 ikke er afleveret nogen projektbeholdninger mens dette var tilfældet sidste år.

På udviklingsområdet har implementeringen af den nye strategi bl.a. medført indstillingen af et planlagt udviklingsprojekt i Høje-Tåstrup. Projektet vurderedes til at have en for lang tidshorizont, med for mange risikoelementer undervejs, hvorfor det ikke længere vurderes at være attraktivt under de nuværende markedsforhold. Beslutningen har medført en regnskabsmæssig nedskrivning på 12,5 mio. kr. Til gengæld opnås en positiv likviditetsmæssig påvirkning på ca. 15 mio. kr. i 2. kvartal 2009, som følge af frigivelse af den deponerede købesum.

Værdireguleringer ved projektudvikling til egen beholdning på -7,6 mio. kr. vedrører 2 mindre projekter, hvor de forventede projektomkostninger forventes at overstige salgsværdien på færdiggørelsestidspunktet.

Regulering til dagsværdi, netto på -16,2 mio. kr. (1. kvartal 2008: 25,6 mio. kr.) vedrører regulering af gæld til kreditinstitutter samt koncernens beholdning af pantebreve. Værdireguleringer på færdige investeringsejendomme udgør i 1. kvartal 2009 0 mio. kr. mod 25 mio. kr. sidste år.

Nordicom opnåede i 1. kvartal 2009 et bruttoresultat på 11,6 mio. kr. (1. kvartal 2008: 86,5 mio. kr.), svarende til en reduktion 74,9 mio. kr. Nedgangen skyldes primært negative dagsværdireguleringer samt nedskrivninger på enkelte projekter.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 20,1 mio. kr. (1. kvartal 2008: 16,9 mio. kr.), er steget med 3,2 mio. kr. Stigningen skyldes, at der som følge af færre udviklingsaktiviteter i 1. kvartal 2009 regnskabsmæssigt er aktiveret ca. 4 mio. kr. mindre i omkostninger på udviklingsprojekter i forhold til 1. kvartal 2008. Herudover er omkostninger til eksterne rådgivere steget.

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

Finansielle poster netto udgør 53,1 mio. kr. (1. kvartal 2008: 40,8 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 12,3 mio. kr. Stigningen skyldes låneomkostninger ved omlægning af lån, højere markedsrenter samt en større gæld i forhold til samme periode sidste år. Koncernen har i 1. kvartal 2009 endnu ikke fået effekten af det lavere renteniveau initieret af verdens centralbanker. Den gennemsnitlige lånerente er således faldet i 2. kvartal 2009, og forventes at forblive på et lavt niveau året ud. Periodens negative resultat før renter og værdireguleringer er derfor ikke retningsgivende for resten af året.

Balance pr. 31. marts 2009

Koncernens langfristede aktiver der pr. 31. marts 2009 udgør 5.377,1 mio. kr. (31.12.2008: 5.329,2 mio. kr.), er på niveau med ultimo 2008. Der er i 1. kvartal 2009 investeret 53,4 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt to mindre ejendomme for 10 mio. kr. For resten af året forventes fortsat et netto-salg af investeringsejendomme på det danske marked, men en forøgelse af porteføljen i henholdsvis Sverige og Tyskland.

Kortfristede aktiver udgør 319,2 mio. kr. (31.12.2008: 296,1 mio. kr.), hvilket er på niveau med ultimo 2008.

Egenkapitalen udgør 995,2 mio. kr. (31.12.2008: 1.043,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 48 mio. kr. Reduktionen skyldes dels periodens underskud dels negativ dagsværdiregulering på renteswaps, som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Gæld til kreditinstitutter udgør 4.076,3 mio. kr. (31.12.2008: 3.945,2 mio. kr.). Ultimo første kvartal udgør den langfristede gæld 2.229,2 mio. kr. svarende til 54,7 % af den samlede gæld (31.12.2008: 52,4 %). Den langfristede gældsandel er øget i første kvartal af 2009 som følge af, at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget.

Der arbejdes fortsat på at nedbringe koncernens samlede engagement i udviklingsaktiviteter, og der forhandles i øjeblikket om flere konkrete tiltag. Den overordnede målsætning er at frasælge udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i byttehandel med færdige investeringsejendomme med cash flow. Markedet for handel med ejendomme og projekter opleves dog fortsat som meget stillestående, men der spores en vis optøning, og det er således vores forventning, at en eller flere aftaler vil falde på plads i løbet af 2. kvartal.

Dialogen med koncernens långivere er åben og konstruktiv, og i løbet af 1. kvartal har Nordicom modtaget tilbud på forlængelse af gæld med forfald i 2009 for over en mia. kr. Med henblik på at opnå konkurrencedygtige vilkår er Nordicom fortsat i forhandlinger om såvel førnævnte tilbud, som koncernens engagementer i sin helhed. Disse forhandlinger forventes tilendebragt ultimo juni.

Pengestrømme for 1. kvartal

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2009 udgør -31,6 mio. kr. (1. kvartal 2008: -77,4 mio. kr.), svarende til en forbedring på 45,8 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme vedrørende primær drift er forbedret med 52,7 mio. kr. mens finansielle omkostninger er steget med 7,8 mio. kr.

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet er i perioden påvirket med -5 mio. kr. fra 85 lejligheder på Lindholm, som blev færdigbygget i 4. kvartal 2008. Udlejningen forløber tilfredsstillende og forventes tilendebragt inden udgangen af 2009, hvorved projektet bliver likviditetspositivt. Pr. 31. marts 2009 er der underskrevet lejekontrakter på 30 af de 85 lejligheder.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør -43,5 mio. kr. (1. kvartal 2008: -273,4 mio. kr.). Investeringerne vedrører primært igangværende udviklingsprojekter, herunder opførelsen af nyt domicil for henholdsvis Max Bank og Trevira Neckelmann.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør 117,2 mio. kr. (1. kvartal 2008: -21,3 mio. kr.), hvormed der er likvide beholdninger på 117,8 mio. kr. pr. 31. marts 2009.

1. kvartal Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Ejendom i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	53,0	43,0	3,2	3,3	6,4	7,2	62,6	53,5
Driftsresultat	41,2	36,7	2,1	2,7	4,9	5,2	48,2	44,6
Værdireguleringer	-16,2	21,6	-	2,2	-	1,8	-16,2	25,6
Bruttoresultat	27,2	59,7	2,1	5,0	4,9	7,0	34,2	71,7
Resultat af primær drift	17,5	51,7	1,6	4,6	4,0	4,7	23,1	61,0
Samlede aktiver	3.509,9	3.094,9	200,4	175,2	324,4	384,1	4.034,7	3.654,2

Huslejeindtægter i Nordicom Ejendom er steget med 9,1 mio. kr. til i alt 62,6 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den stigende omsætning er dels en følge af højere lejeindtægter dels en følge af en øget beholdning af færdige investeringsejendomme. Således udgør den samlede værdi pr. 31. marts 2009 3.878,2 mio. kr. (31. marts 2008: 3.222,7 mio. kr.).

Resultat af primær drift i Nordicom Ejendom udgør 23,1 mio. kr. (1. kvartal 2008: 70,0 mio. kr.) svarende til en reduktion på 46,9 mio. kr. Det lavere resultat skyldes negative dagsværdireguleringer i 2009, hvorimod driftsresultatet er øget med 3,6 mio. kr. fra 44,6 mio. kr. til 48,2 mio. kr.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør 17,5 mio. kr. (1. kvartal 2008: 51,7 mio. kr.). Faldet skyldes, at urealiserede værdireguleringer i 1. kvartal 2009 udgør -16,2 mio. kr. mod 21,6 mio. kr. sidste år.

Der er i 1. kvartal 2009 solgt følgende to ejendomme for 10 mio. kr., som har givet en avance på 0,6 mio. kr. svarende til 6%:

- Åkirkebyvej 50, 3700 Rønne
- Murergade 5, 3000 Helsingør

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

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 4,0 mio. kr. (1. kvartal 2008: 4,7 mio. kr.). Faldet skyldes, at urealiserede værdireguleringer i 1. kvartal 2009 er indregnet med kr. 0 mod 1,8 mio. kr. sidste år. Herudover er der en lille stigning i tomgangen på enkelte af de svenske ejendomme.

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

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør 1,6 mio. kr. (1. kvartal 2008: 4,6 mio. kr.). Faldet skyldes udelukkende lavere urealiserede værdireguleringer i 1. kvartal 2009 i forhold til sidste år.

Der er ikke købt eller solgt investeringsejendomme i Tyskland i 1. kvartal 2009.

1. kvartal Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Tyskland		Sverige		Udvikling i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	3,4	74,8	-	-	0,8	-	4,2	74,8
Driftsresultat	-14,8	9,6	-	-	0,4	-	-14,4	9,6
Værdireguleringer	-7,6	5,3	-	-	-	-	-7,6	5,3
Bruttoresultat	-23,7	15,0	-	-	0,4	-	-23,3	15,0
Resultat af primær drift	-29,4	10,4	-	-	0,4	-	-29,0	10,4
Samlede aktiver	1.489,1	2.348,4	45,4	34,6	34,6	-	1.569,1	2.383,0

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -29,0 mio. kr. (1. kvartal 2008: 10,4 mio. kr.), svarende til en reduktion på 39,4 mio. kr. Faldet i indtjeningen skyldes primært, at der er afleveret færre udviklingsprojekter i første kvartal af 2009 end i første kvartal 2008 samt opgivelse af udviklingsprojekt i Tåstrup.

Nordicom har i første kvartal 2009 overtaget de resterende 50 % af kommanditanparterne i K/S Køgevej 109-111 for t.kr. 67. Selskabet indeholdt et igangværende udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikcenter i tilknytning til Tåstrup stationscenter.

Efter overtagelsen har Nordicom revurderet projektet og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold. Det er derfor aftalt med Tåstrup kommune at de af selskabet deponerede midler tilbagebetales. Opgivelse af projektet har medført et regnskabsmæssigt tab på 12,5 mio. kr. som er indregnet under driftsomkostninger fra projektbeholdninger. Tilbagebetalingen af tidligere deponerede midler vil imidlertid påvirke likviditeten positivt med ca. 15 mio. kr. i andet kvartal 2009.

Værdireguleringer ved projektudvikling til egen beholdning på -7,6 mio. kr. vedrører 2 mindre projekter, hvor de forventede projektomkostninger forventes at overstige salgsværdien på færdiggørelsestidspunktet.

Forventninger til fremtiden

Den aktuelle situation på ejendomsmarkedet betyder at det er overordentlig vanskeligt at forudsige, hvordan udviklingen i markedsafkast, herunder værdien af koncernens investeringsejendomme, kommer til at udvikle sig resten af året. En fortsat negativ markedsudvikling, afspejlet gennem et stigende afkastkrav, kan medføre et behov for yderligere nedskrivninger på porteføljen af færdige investeringsejendomme. Endvidere vil den fortsatte gennemgang og revurdering af selskabets projektudviklingsportefølje, der foregår som et led i implementeringen af den nye strategi, kunne medføre negative regnskabsmæssige værdireguleringer i forbindelse med afhændelse eller afvikling af et eller flere projekter.

Når der ses bort fra evt. værdireguleringer, er de væsentligste parametre af betydning for årets resultat: selskabets lejeindtægter, de hertil hørende driftsomkostninger, selskabets administrative omkostninger, samt de finansielle omkostninger. På baggrund af det realiserede resultat i 1. kvartal 2009, baseres forventningerne til den resterende del af året bl.a. på følgende forudsætninger:

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

Med udgangspunkt i disse forudsætninger, forventes der et resultat for regnskabsåret 2009, før værdireguleringer og skat, på mellem 0 og -50 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 25. maj 2009 blev det enstemmigt vedtaget, at bemyndige bestyrelsen til i tiden indtil den 1. april 2014 at kunne forhøje selskabets aktiekapital med op til 150 mio. kr. samt at kunne udstede konvertible obligationer eller andre konvertible gældsbreve for et lånebeløb på op til 150 mio. kr.

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

Resultatopgørelse

Note	1. kv. 2009	1. kv. 2008
Beløb i 1.000 kr.		
Huslejeindtægter	67.629	62.625
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	65.689
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kationer	1.501	1.317
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-16.072	-11.641
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-18.310	-62.391
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	-7.554	5.314
Regulering til dagsværdi, netto	-16.189	25.629
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	575	0
4 Bruttoresultat	11.580	86.542
Personaleomkostninger	-12.616	-10.222
Andre eksterne omkostninger	-6.528	-5.820
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	0
Afskrivninger	-979	-850
Resultat af primær drift	-8.543	69.650
Finansielle indtægter	557	1.833
Finansielle omkostninger	-53.646	-42.672
Resultat før skat	-61.632	28.811
5 Skat af periodens resultat	15.403	-7.313
Periodens resultat	-46.229	21.498
Fordeling af periodens resultat		
Moderselskabets aktionærer	-46.131	21.358
Minoritetsinteresser	-98	140
	-46.229	21.498
6 Resultat pr. aktie	-15,58	6,99
6 Ud vandet resultat pr. aktie	-15,58	6,96

Opgørelse af totalindkomst

	<u>1. kvt. 2009</u>	<u>1. kvt. 2008</u>
Note Beløb i 1.000 kr.		
Periodens resultat	-46.229	21.498
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	29	276
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-2.649	0
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	697	0
Periodens totalindkomst	<u>-48.152</u>	<u>21.774</u>
Fordeling af periodens totalindkomst		
Moderselskabets aktionærer	-48.054	21.634
Minoritetsinteresser	-98	140
	<u>-48.152</u>	<u>21.774</u>

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>31.03.2009</u>	<u>31.03.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
7 Immaterielle aktiver	3.336	28	3.404
	3.336	28	3.404
Materielle aktiver			
8 Domicilejendomme	63.002	62.407	62.981
9 Færdige investeringsejendomme	3.878.170	3.222.706	3.867.786
9 Investeringsejendomme under udvikling	1.408.087	1.798.098	1.370.141
10 Inventar og driftsmidler	5.194	8.931	6.111
	5.354.453	5.092.142	5.307.019
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures	0	3.284	513
Udskudte skatteaktiver	7.082	0	6.383
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	24.500	0
Andre tilgodehavender	12.269	11.228	11.913
	19.351	39.012	18.809
Langfristede aktiver i alt	5.377.140	5.131.182	5.329.232
Kortfristede aktiver			
Projektbeholdninger			
	67.249	397.751	57.420
Tilgodehavender	51.443	28.401	56.272
Selskabsskat	0	7.849	0
Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	23.650	26.381
Periodeafgrænsningsposter	15.232	16.217	10.091
	66.675	76.117	92.744
Pante- og gældsbreve	67.431	73.080	70.199
Likvide beholdninger	117.855	108.192	75.730
Kortfristede aktiver i alt	319.210	655.140	296.093
Aktiver i alt	5.696.350	5.786.322	5.625.325

Opgørelse af finansiel stilling

Note Beløb i 1.000 kr.

	<u>31.03.2009</u>	<u>31.03.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	312.786	312.786	312.786
Reserve for sikringstransaktioner	-10.305	0	-8.353
Reserve for valutakursregulering	-16.420	-1.126	-16.449
Reserve for investeringsejd. nettoopskrivning	0	772.064	0
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	526	0
Overført resultat	708.707	214.250	754.692
Foreslået udbytte	0	43.790	0
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	994.768	1.342.290	1.042.676
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	391	603	489
11-13 Egenkapital i alt	995.159	1.342.893	1.043.165
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudte skatteforpligtelser	327.485	409.235	342.849
Hensatte forpligtelser	12.269	11.228	9.408
Kreditinstitutter	2.229.181	2.590.473	2.065.558
Skyldige købesummer mv., ejendomme	29.802	0	29.802
Deposita	35.094	32.095	31.886
	2.633.831	3.043.031	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser			
Hensatte forpligtelser	12.386	3.143	30.849
Kreditinstitutter	1.847.166	1.226.790	1.879.691
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	11.806	27.581	11.096
Skyldige købesummer mv., ejendomme	18.667	28.968	18.667
Leverandørgæld	52.295	52.117	57.272
Selskabsskat	13.860	0	13.910
Deposita	20.971	21.478	20.768
Anden gæld	90.209	40.321	70.404
	2.067.360	1.400.398	2.102.657
Gældsforpligtelser i alt	4.701.191	4.443.429	4.582.160
Passiver i alt	5.696.350	5.786.322	5.625.325

26. maj 2009

Delårsrapport 1. kvartal 2009

nordicom

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.

	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Reserve for investerings-ejendomes netto-opskrivning	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	312.786	0	-1.402	753.314	526	276.763	43.790	1.385.777	463	1.386.240
Egenkapitalbevægelser i perioden										
Periodens totalindkomst	0	0	276	18.750	0	2.608	0	21.634	140	21.774
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	238	0	238	0	238
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-59	0	-59	0	-59
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	-65.300	0	-65.300	0	-65.300
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i 2008 i alt	0	0	276	18.750	0	-62.513	0	-43.487	140	-43.347
Egenkapital pr. 31. marts 2008	312.786	0	-1.126	772.064	526	214.250	43.790	1.342.290	603	1.342.893
Egenkapital pr. 1. januar 2009	312.786	-8.353	-16.449	0	0	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
Egenkapitalbevægelser i perioden										
Periodens totalindkomst	0	-1.952	29	0	0	-46.131	0	-48.054	-98	-48.152
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	184	0	184	0	184
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0	8	0	8	0	8
Egenkapitalbevægelser i 2009 i alt	0	-1.952	29	0	0	-45.985	0	-47.908	-98	-48.006
Egenkapital pr. 31. marts 2009	312.786	-10.305	-16.420	0	0	708.707	0	994.768	391	995.159

Opgørelse af pengestrømme

Opgørelse af pengestrømme

Note	1. kv. 2009	1. kv. 2008
Resultat af primær drift (EBIT)		
13 Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	24.252	-30.591
Ændring i projektbeholdninger, netto	17.919	-31.301
14 Ændring i driftskapital	-214	-27.036
Pengestrømme vedrørende primær drift	33.414	-19.278
Modtagne finansielle indtægter	557	1.833
Betalte finansielle omkostninger	-65.490	-57.674
Betalt / modtaget selskabsskat	-55	-2.278
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-31.574	-77.397
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-312	0
Køb af færdige investerings- og domicilejendomme	-19.677	-242.954
Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	9.950	0
Køb af investeringsejendomme under udvikling / udviklingsomkostninger	-33.725	-29.408
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-7	-1.021
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	324	0
15 Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	-67	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-43.514	-273.383
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	183.436	193.807
Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-66.225	-149.784
Køb af egne aktier	0	-65.300
Salg af egne aktier	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	117.211	-21.277
Periodens pengestrøm i alt	42.123	-372.057
Likvide beholdninger pr. 1. januar	75.730	480.229
Kursregulering af likvide beholdninger	2	20
Likvide beholdninger pr. 31. marts	117.855	108.192

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

Noter

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

Noter

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
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver

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

Noter

3. Segmentoplysninger for koncernen

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

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

Noter

Segmentoplysninger for 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	53.046	3.480	6.415	840	3.143	5	700	67.629
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	1.501	0	0	0	0	0	0	1.501
Driftsomkostninger i investerings ejendomme	-11.778	-1.278	-1.526	-425	-1.051	-13	-1	-16.072
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-18.310	0	0	0	0	0	-18.310
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	-7.554	0	0	0	0	0	-7.554
Regulering til dagsværdi, netto	-16.189	0	0	0	0	0	0	-16.189
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	575	0	0	0	0	0	0	575
Bruttoresultat	27.155	-23.662	4.889	415	2.092	-8	699	11.580
Personaleomkostninger	-5.509	-3.672	-545	0	-245	0	-2.645	-12.616
Andre eksterne omkostninger	-3.587	-1.831	-293	-1	-243	-35	-538	-6.528
Afskrivninger	-602	-267	-10	0	0	0	-100	-979
Resultat af primær drift	17.457	-29.432	4.041	414	1.604	-43	-2.584	-8.543
Finansielle indtægter	440	14	39	2	14	5	43	557
Finansielle omkostninger	-37.683	-3.363	-4.179	-665	-3.676	-591	-3.489	-53.646
Resultat før skat	-19.786	-32.781	-99	-249	-2.058	-629	-6.030	-61.632
Skat af periodens resultat	4.947	8.195	25	62	510	157	1.508	15.403
Periodens resultat	-14.840	-24.586	-74	-187	-1.549	-472	-4.523	-46.229
Langfristede aktiver	3.438.244	1.344.304	315.043	34.665	195.194	41.409	8.281	5.377.140
Kortfristede aktiver	71.624	144.795	9.318	0	5.217	3.945	84.311	319.210
Aktiver i alt	3.509.868	1.489.099	324.361	34.665	200.411	45.354	92.592	5.696.350
Forpligtelser i alt	3.169.405	936.184	229.724	21.556	198.103	47.037	99.182	4.701.191

Noter

Segmentoplysninger for 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	43.034	9.062	7.211	0	3.318	0	0	62.625
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	65.689	0	0	0	0	0	65.689
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	1.317	0	0	0	0	0	0	1.317
Driftsomkostninger i investerings ejendomme	-6.313	-2.706	-2.052	0	-555	-15	0	-11.641
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-62.391	0	0	0	0	0	-62.391
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	5.314	0	0	0	0	0	5.314
Regulering til dagsværdi, netto	21.629	0	1.800	0	2.200	0	0	25.629
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	59.667	14.968	6.959	0	4.963	-15	0	86.542
Personaleomkostninger	-4.811	-2.625	-1.623	0	0	0	-1.163	-10.222
Andre eksterne omkostninger	-2.772	-1.580	-649	0	-341	-56	-422	-5.820
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger	-408	-341	-8	0	0	0	-93	-850
Resultat af primær drift	51.676	10.422	4.679	0	4.622	-71	-1.678	69.650
Finansielle indtægter	289	75	307	0	13	0	1.149	1.833
Finansielle omkostninger	-26.135	-5.962	-4.439	0	-2.452	-100	-3.584	-42.672
Resultat før skat	25.830	4.535	547	0	2.183	-171	-4.113	28.811
Skat af periodens resultat	-6.458	-1.134	-137	0	-546	43	918	-7.313
Periodens resultat	19.373	3.401	410	0	1.637	-128	-3.195	21.498
Langfristede aktiver	2.685.580	1.861.957	370.461	0	170.407	34.054	8.723	5.131.182
Kortfristede aktiver	409.314	486.415	13.608	0	4.821	550	-259.568	655.140
Aktiver i alt	3.094.894	2.348.372	384.069	0	175.228	34.604	-250.845	5.786.322
Forpligtelser i alt	2.537.027	1.480.382	285.249	0	165.528	34.516	-59.273	4.443.429

Noter

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2009

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	17.457	-29.432	4.041	414	1.604	-43	-2.584	-8.543
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	16.189	7.554	0	0	0	0	509	24.252
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	17.919	0	0	0	0	0	17.919
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-214	-214
Pengestrømme vedrørende primær drift	33.646	-3.959	4.041	414	1.604	-43	-2.289	33.414
Modtagne finansielle indtægter	440	14	39	2	14	5	43	557
Betalte finansielle omkostninger	-37.683	-15.207	-4.179	-665	-3.676	-591	-3.489	-65.490
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-5	0	-50	-55
								0
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-3.597	-19.152	-99	-249	-2.063	-629	-5.785	-31.574
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-6.472	-26.073	-148	-285	-3.107	-7.367	-62	-43.514
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	14.375	80.345	-1.533	534	6.556	11.353	5.581	117.211
Periodens pengestrøm i alt	4.306	35.120	-1.780	0	1.386	3.357	-266	42.123
Likvide beholdninger pr. 1. januar	16.450	42.262	9.284	0	2.893	550	4.291	75.730
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	4	0	-2	0	0	2
Likvide beholdninger pr. 31. marts	20.756	77.382	7.508	0	4.277	3.907	4.025	117.855

Noter

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 2008

Beløb i 1.000 kr.

	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	51.676	10.422	4.679	0	4.622	-71	-1.678	69.650
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-21.221	341	-1.792	0	-2.200	0	-5.719	-30.591
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	-31.301	0	0	0	0	0	-31.301
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-27.036	-27.036
Pengestrømme vedrørende primær drift	30.455	-20.538	2.887	0	2.422	-71	-34.433	-19.278
Modtagne finansielle indtægter	289	75	307	0	13	0	1.149	1.833
Betalte finansielle omkostninger	-26.135	-20.964	-4.439	0	-2.452	-100	-3.584	-57.674
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	0	0	-2.278	-2.278
								0
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	4.609	-41.427	-1.245	0	-17	-171	-39.146	-77.397
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-35.617	-16.496	-139.236	0	-68.110	-12.912	-1.012	-273.383
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-312.048	67.425	109.063	0	66.780	14.009	33.494	-21.277
Periodens pengestrøm i alt	-343.056	9.502	-31.418	0	-1.347	926	-6.664	-372.057
Likvide beholdninger pr. 1. januar	362.325	60.259	42.354	0	4.711	30	10.550	480.229
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	20	0	0	0	0	20
Likvide beholdninger pr. 31. marts	19.269	69.761	10.956	0	3.364	956	3.886	108.192

Noter

4. Bruttoresultat

Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2009	1. kv. 2008
Huslejeindtægter	67.629	62.625
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	65.689
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	1.501	1.317
Omsætning i alt	69.130	129.631
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-16.072	-11.641
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-18.310	-62.391
Driftsomkostninger i alt	-34.382	-74.032
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	-7.554	5.314
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	0	25.000
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-13.887	1.548
Dagsværdiregulering, pantebreve	-2.302	-919
Værdireguleringer i alt	-23.743	30.943
Salgsummer investerings- og domicilejendomme	9.950	0
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-9.375	0
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	575	0
Bruttoresultat	11.580	86.542

Noter

5. Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2009	1. kvrt. 2008
Aktuel skat af periodens resultat	5	0
Aktuel skat, tidligere år	0	110
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	-15.408	7.203
	-15.403	7.313

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

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteindtægt på netto t.kr. 651 direkte på egenkapitalen relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende aktiebaseret vederlæggelse og værdiregulering af sikringsinstrumenter.

6. Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2009	1. kvrt. 2008
Periodens resultat	-46.131	21.358
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-46.131	21.358
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-167.487	-72.345
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.055.513
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	14.256
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.069.769
Resultat pr. aktie (kr.)	-15,58	6,99
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-15,58	6,96

Noter

7. Immaterielle aktiver

Beløb i 1.000 kr.

	<u>Rettigheder</u>	<u>Software</u>	<u>I alt</u>
Kostpris pr. 1. januar 2008	5.756	0	5.756
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. marts 2008	5.756	0	5.756
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2008	-5.697	0	-5.697
Periodens afskrivninger	-31	0	-31
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. marts 2008	-5.728	0	-5.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2008	28	0	28
Kostpris pr. 1. januar 2009	5.756	6.026	11.782
Tilgang	0	312	312
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. marts 2009	5.756	6.338	12.094
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2009	-5.756	-2.622	-8.378
Periodens afskrivninger	0	-380	-380
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. marts 2009	-5.756	-3.002	-8.758
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2009	0	3.336	3.336

Noter

8. Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.

	<u>31.03.2009</u>	<u>31.03.2008</u>
Kostpris pr. 1. januar	62.981	62.372
Tilgang	21	35
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. marts	<u>63.002</u>	<u>62.407</u>
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Periodens afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31. marts	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	<u>63.002</u>	<u>62.407</u>

Scrapværdien på koncernens domicilejendom skønnes at udgøre den regnskabsmæssige værdi på t.kr.63.002, hvilket medfører, at der ikke beregnes afskrivninger på ejendommen.

9. Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.

	Færdige investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2008	3.018.890	1.686.377	4.705.267
Kursregulering	822	0	822
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	0	0
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	-64.925	64.925	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	242.919	41.482	284.401
Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse	25.000	5.314	30.314
Afgang ved salg	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2008	<u>3.222.706</u>	<u>1.798.098</u>	<u>5.020.804</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2009	3.867.786	1.370.141	5.237.927
Kursregulering	100	8	108
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	0	0
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	0	0	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	19.656	45.492	65.148
Periodens dagsværdiregulering / værdiskabelse	0	-7.554	-7.554
Afgang ved salg	<u>-9.372</u>	<u>0</u>	<u>-9.372</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2009	<u>3.878.170</u>	<u>1.408.087</u>	<u>5.286.257</u>

Noter

Den årlige nedskrivningstest for investeringsejendomme under udvikling gennemføres pr. 31. december efter færdiggørelse af budgetter og tidsplan for de enkelte projekter. Pr. 31. marts 2009 har ledelsen vurderet, at der ikke er indikationer på værdiforringelse af de regnskabsmæssige værdier og der derfor ikke er gennemført nedskrivningstest for disse aktiver pr. 31. marts 2009.

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

Færdige investeringsejendomme pr. 31. marts 2009:

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Danmark				
Herlev Hovedgade 17	2730	Herlev	14.710	L&P
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.643	Bolig
Rantzausgade 22-24	2200	København N	3.541	Bolig
Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26	2300	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	10.760	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	3.910	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	8.251	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	2450	København SV	7.714	Bolig
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.024	Butik
Rebæk Søpark Butikcenter	2650	Hvidovre	11.364	Butik
Mosedede Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	448	Bolig
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	11.776	Butik
Vandtårnsvej 68	2860	Søborg	359	Butik
Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Ejl.	2960	Rungsted Kyst	2.018	Bolig
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Slangerupgade 48 D, ejerl. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.626	Andet
Banetorvet 3 - Ejl. Nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Aakirkebyvej 58-60	3700	Rønne	723	Butik
Jernbanegade 8	3720	Aakirkeby	684	Butik
Torvet 1	3720	Aakirkeby	2.290	Butik
Københavnsvej 43	4000	Roskilde	120	Bolig
Algade 13, Roskilde (hotel Prindsen)	4000	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B Ejl.	4000	Roskilde	1.044	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde Ejl.	4000	Roskilde	462	Bolig
Ro's Have 11	4000	Roskilde	3.011	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	160	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	1.100	Butik
Nørregade 27 A Ejl.	4100	Ringsted	344	Butik
Sct. Bendtsgade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Ringsted Centret	4100	Ringsted	9.476	Butik

Noter

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Nørregade 21	4100	Ringsted	632	Butik
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik
Schweizerpladsen 5, Ejl.	4200	Slagelse	540	Butik
Schweizerpladsen 1 A	4200	Slagelse	977	Kontor
Schweizerpladsen 1B, - Ejl. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Løvegade 6	4200	Slagelse	908	Bolig
Schweizerpladsen 1B, 2.tv. - Ejl. 6	4200	Slagelse	819	Bolig
Schweizerpladsen 3	4200	Slagelse	175	Bolig
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	130	Butik
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik
Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.391	Butik
Vadestedet 6	4700	Næstved	460	Kontor
Hotel Vinhuset	4700	Næstved	3.400	Andet
Toldbuen 6, 4700 Næstved	4700	Næstved	1.950	Kontor
Middelfartvej 1, 5000 Odense C	5000	Odense C	3.259	Bolig
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	37.861	Kontor
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevvej 1 C	5700	Svendborg	2.573	Kontor
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.590	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.304	Butik
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.522	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	6000	Kolding	3.062	Butik
Fuglsang Allé 4	7000	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.993	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2	7400	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	L&P
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	43.000	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
Center Syd	9200	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17, Nørresundby	9400	Nørresundby	13.092	Butik
			333.157	
Sverige				
Finnslätten 2	72136	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	35241	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	58273	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	58273	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	60223	Norrköping	6.825	Butik
Regulatorn 3	60223	Norrköping	5.000	L&P
Magnetjärnet 6	58278	Linköping	2.268	Kontor
			48.377	

Noter

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Tyskland				
Lippeltstrasse 1	20097	Hamburg	8.100	Kontor
Vogteistrasse 3, 5, 7	21079	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	21147	Hamburg	1.819	Bolig
Apothekenstrasse 5-7	21335	Lüneburg	1.488	Bolig
Grapengiesserstrasse 2	21335	Lüneburg	1.841	Butik
Grapengiesserstrasse 16	21335	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	21335	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarscherstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	22049	Hamburg	4.229	Bolig
			20.996	
			402.530	

10. Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.

	31.03.2009	31.03.2008
Kostpris pr. 1. januar	14.785	16.959
Valutakursregulering	0	-1
Tilgang	7	1.021
Afgang	-700	0
Kostpris pr. 31. marts	14.092	17.979
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.674	-8.229
Valutakursregulering	0	0
Periodens afskrivninger	-532	-819
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	308	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. marts	-8.898	-9.048
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	5.194	8.931

Noter

11. Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	<u>31.03.2009</u>	<u>31.03.2008</u>
Aktiekapital pr. 1. januar	<u>312.786</u>	<u>312.786</u>
Aktiekapital pr. 31. marts	<u><u>312.786</u></u>	<u><u>312.786</u></u>

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

12. Egne aktier

	<u>Antal stk.</u>	<u>Nominal værdi</u>	<u>% af selskabs- kapital</u>
1. januar 2008	51.361	5.136	1,6%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	0	0	0,0%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	<u>100.500</u>	<u>10.050</u>	<u>3,2%</u>
31. marts 2008	<u><u>151.861</u></u>	<u><u>15.186</u></u>	<u><u>4,9%</u></u>
1. januar 2009	167.487	16.749	5,4%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	0	0	0,0%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0,0%</u>
31. marts 2009	<u><u>167.487</u></u>	<u><u>16.749</u></u>	<u><u>5,4%</u></u>

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S. Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse erhverve maksimalt 10% af aktiekapitalen frem til den 22. juni 2010 til den på erhvervelsestidspunktet gældende børskurs med en afvigelse på indtil 10%.

Noter

13. Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2009	1. kvrt. 2008
Af- og nedskrivninger	979	850
Værdiregulering investeringsejendomme m.v.	23.743	-30.943
Avance ved salg af ejendomme	-575	0
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	138	238
Øvrige reguleringer	-33	-736
Regulering i alt	24.252	-30.591

14. Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2009	1. kvrt. 2008
Ændring i tilgodehavender	-668	5.299
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	466	461
Ændring i hensatte forpligtelser	-15.602	0
Ændring i deposita	3.411	-74
Ændring i anden gæld	12.179	-32.722
Ændring i driftskapital i alt	-214	-27.036

15. Køb af dattervirksomheder og aktiviteter

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

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

Noter

Selskabet indeholdt et igangværende udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikcenter i tilknytning til Tåstrup stationscenter.

Efter overtagelsen har Nordicom revurderet projektet og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold. Med henblik på at begrænse tabet er det således aftalt med Tåstrup kommune, at de af selskabet deponerede midler tilbagebetales.

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

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

Nordicom har ikke overtaget virksomheder i 1. kvartal 2008.

16. 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 til denne:

Beløb i 1.000 kr.

	1. kvrt. 2009	1. kvrt. 2008
Ledelsen		
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	750	58
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	300	0
Lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	10.000	0

Alle transaktioner er baseret på markedsmæssige vilkår.

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