

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen

1. kvartal 2010

(perioden 1. januar til 31. marts 2010)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. kvartal 2010.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Koncernens hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsens beretning.....	8
Resultatopgørelse.....	13
Opgørelse af totalindkomst.....	14
Opgørelse af finansiell stilling.....	15
Opgørelse af egenkapital.....	17
Opgørelse af pengestrømme.....	18
Noter.....	19

Resumé for 1. kvartal 2010

- Huslejeindtægter udgør i 1. kvartal 2010 62,2 mio. kr. mod 67,6 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i løbet af 2009. Herudover blev der i 2009 indgået nye lejeaftaler med lavere leje på enkelte ejendomme som følge af lejers konkurs eller fraflytning.
- Nordicom opnåede i 1. kvartal 2010 et bruttoresultat på 46,0 mio. kr. (1. kvartal 2009: 34,7 mio. kr.), svarende til en stigning på 11,3 mio. kr. Bruttoavancen er ligeledes steget fra 50 % til 67 %, idet der var større tab på udviklingsaktiviteten sidste år.
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2010 udgør -14,1 mio. kr. (1. kvartal 2009: -45,3 mio. kr.), svarende til en forbedring på 31,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrøm fra driftsaktivitet fordeler sig med 21,1 mio. kr. for Nordicom Ejendom, -19,0 mio. kr. for Nordicom Udvikling og -16,2 mio. kr. for holding aktivitet mv. Den realiserede pengestrøm fra driften i 1. kvartal 2010 er ikke retningsgivende for resten af året idet der er foretaget betaling af engangsposter samt oprulning af rente.
- Regulering til dagsværdi, netto udgør -1,1 mio. kr. (1. kvartal 2009: -23,7 mio. kr.) og fordeler sig med 6,0 mio. kr. på selskabets færdige investeringsejendomme, -1,9 mio. kr. på investeringsejendomme under udvikling, -4,3 mio. kr. på gæld til kreditinstitutter og -0,9 mio. kr. på beholdningen af pantebreve.
- I Tyskland færdiggjorde Nordicom i begyndelsen af december 2009 udviklingen af et nyt boligområde, Eidelstedter Brook 7-19, i nærheden af Hamburg med et grundareal på 4.926 m² og boligareal på 4.887 m² samt 49 parkeringspladser i en underjordisk parkeringskælder. I december 2009 blev ejendommen solgt for 71,4 mio. kr. (9,6 mio. EUR) til en tysk fond. Ejendommen er afleveret 1. marts 2010 med en avance på 4,1 mio. kr.
- I marts 2010 indgik Nordicom en samlet bankaftale med alle koncernens væsentlige kreditgivere om forbedring af selskabets finansieringsvilkår. I henhold til bankaftalen vil kreditinstitutterne i en periode på 3 år fra og med den 1. januar 2010 fastlåse og sænke renterne på den af bankaftalen omfattede bankgæld på ca. 1.800 mio. kr., henholdsvis bidragsatser på realkreditgæld på ca. 1.600 mio. kr. Herudover er løbetiden på den omfattede bankgæld forlænget frem til den 31. december 2012. Løbetiden på koncernens realkreditlån overstiger i forvejen 3 år. For bankgæld, som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået nye låneaftaler, ligesom en del heraf vil blive omlagt til realkreditgæld.
- I henhold til bankaftalen er Nordicom forpligtet til at gennemføre en kapitaludvidelse på minimum 100 mio. kr. i nettoprovenu senest den 30. september 2010, ligesom der skal opnås betingede tegningstilsagn for minimum 50 mio. kr. senest den 30. juni 2010. Selskabet har derfor iværksat en proces sammen med Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) til rejsning af den nødvendige nye aktiekapital og er i positiv dialog herom med nuværende og potentielle investorer.
- Resultat før skat for 1. kvartal 2010 udgør -0,8 mio. kr. (1. kvartal 2009: -61,6 mio. kr.). Stigningen i indtjeningen skyldes primært en forbedring af bruttoresultatet med 11,3 mio. kr., højere dagsværdireguleringer og lavere renteomkostninger i forhold til samme periode sidste år.
- Selskabets fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte gennem 2010 og intensiveres når Nordicom tilføres yderligere kapital gennem den forestående aktieemission. Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 1. kvartal 2010 gået som forventet og de tidligere udmeldte forventninger for regnskabsåret 2010 på ca. -15 til +15 mio. kr. før værdireguleringer og skat fastholdes.

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 1. 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 31. marts 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. 31. marts 2010, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 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 28. maj 2010

Direktion:



Niels Troen

Bestyrelse:



Steen Hundevad Knudsen
Formand



Michael Vad Petersen
Næstformand



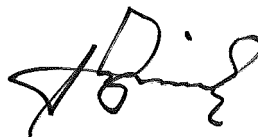
Per Gran Pedersen



Ole Risager



Ole Vagner



Heinrich Zink

Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009	2009
Omsætning	68.885	69.130	300.557
Driftsomkostninger	-22.873	-34.382	-99.240
Bruttoresultat	46.012	34.748	201.317
Personale og andre eksterne omkostninger	-17.907	-19.144	-76.314
Afskrivninger	-777	-979	-4.049
Resultat før værdireguleringer	27.328	14.625	120.954
Værdireguleringer	-1.105	-23.743	-564.041
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	4.629	575	-35.258
Resultat af primær drift	30.852	-8.543	-478.345
Finansielle poster	-31.656	-53.089	-196.490
Resultat før skat	-804	-61.632	-674.835
Skat af periodens resultat	196	15.403	122.058
Periodens resultat	-608	-46.229	-552.777

Opgørelse af finansiel stilling

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
Langfristede aktiver	4.564.077	5.206.895	4.550.151
Kortfristede aktiver	385.634	489.455	429.533
Aktiver i alt	4.949.711	5.696.350	4.979.684
Egenkapital ultimo	501.916	995.159	496.908
Langfristede gældsforpligtelser	4.132.999	2.633.831	2.353.932
Kortfristede gældsforpligtelser	314.796	2.067.360	2.128.844
Passiver i alt	4.949.711	5.696.350	4.979.684

Opgørelse af pengestrømme

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009	2009
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-14.082	-45.289	-79.304
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	89.204	-43.514	56.821
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-63.174	117.211	12.199
Pengestrømme i alt	11.948	28.408	-10.284

Nøgletal

	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009	2009
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)	-4.328	-38.464	-75.536
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat (%)	-0,3	-12,4	-87,6
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-0,2	-9,3	-71,8
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	75	65	60
Indre værdi pr. aktie, ultimo (beløb i kr.)	170	336	168
Resultat pr. aktie før skat (beløb i kr.)	0	-21	-228
Resultat pr. aktie efter skat (beløb i kr.)	0	-16	-187
Kurs/indre værdi, ultimo	0,4	0,2	0,4
Soliditet (%)	10,1	17,5	10,0

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Huslejeindtægter udgør i 1. kvartal 2010 62,2 mio. kr. mod 67,6 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i løbet af 2009 med en kvartalsleje på samlet 2,5 mio. kr. Herudover blev der i 2009 indgået nye lejeaftaler med lavere leje og / eller trappeleje på enkelte ejendomme, som følge af lejers konkurs eller fraflytning.

Nordicom har i det seneste år oplevet lejere som enten ophører med driften eller som reducerer antallet af lejede kvadratmeter. Tomgangen for Selskabets færdige investeringsejendomme udgjorde i 1. kvartal 2010 13,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 13,1 % i samme periode sidste år. Der er i øjeblikket en positiv tendens vedrørende udlejning af ledige lejemål, men kontraktsforhandlingerne er fortsat langstrakte og udlejningspriserne lavere end for et år siden.

Salg af projektbeholdninger udgør 5,6 mio. kr. (1. kvartal 2009: 0 mio. kr.), og vedrører to lejligheder på Sluseholmen (Lindholm) samt et grundstykke i Halfdans Vænge, Næstved.

Nordicom opnåede i 1. kvartal 2010 et bruttoresultat på 46,0 mio. kr. (1. kvartal 2009: 34,7 mio. kr.), svarende til en stigning på 11,3 mio. kr. Bruttoavance er ligeledes steget fra 50 % til 67 %, idet der var større tab på udviklingsaktiviteten sidste år.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 18,7 mio. kr. (1. kvartal 2009: 20,1 mio. kr.), er faldet med 1,4 mio. kr. Faldet skyldes den foretagne tilpasning af organisationen som blev gennemført i 2009. Selskabets kapacitetsomkostninger forventes yderligere reduceret i 2010 idet der i 1. kvartal 2010 blev afholdt engangsomkostninger for 1,6 mio. kr. i forbindelse med indgåelse af bankaftale med selskabets kreditinstitutter.

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

På denne baggrund har Selskabet pr. 31. marts 2010 opgjort urealiserede dagsværdireguleringer på netto -1,1 mio. kr. (1. kvartal 2009: -23,7 mio. kr.). Beløbet på -1,1 mio. kr. fordeler sig med 6,0 mio. kr. på selskabets færdige investeringsejendomme, -1,9 mio. kr. på investeringsejendomme under udvikling, -4,3 mio. kr. på gæld til kreditinstitutter og -0,9 mio. kr. på beholdningen af pantebreve.

Værdireguleringer som følge af ændrede afkastkrav har medført værdireguleringer på -6,4 mio. kr. mens ændringer i leje, tomgang eller driftsomkostninger har medført værdireguleringer på 12,4 mio. kr. på koncernens færdige investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering at transaktionsaktivitet 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 fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommens værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommens værdi.

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.

Finansielle poster netto udgør -31,7 mio. kr. (1. kvartal 2009: -53,1 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 21,4 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Reduktionen skyldes dels lavere renter på selskabets realkreditlån ved aktionerne i december 2009, 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 vil kreditinstitutterne i en periode på 3 år fra og med den 1. januar 2010 fastlåse og sænke renterne på den af bankaftalen omfattede bankgæld på ca. 1.800 mio. kr., henholdsvis bidragsatsen på realkreditgæld på ca. 1.600 mio. kr. Herudover er løbetiden på den omfattede bankgæld forlænget frem til den 31. december 2012. Løbetiden på koncernens realkreditlån overstiger i forvejen 3 år. For bankgæld, som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået nye låneaftaler, ligesom en del heraf vil blive omlagt til realkreditgæld.

I henhold til bankaftalen er Nordicom A/S forpligtet til at gennemføre en kapitaludvidelse på minimum 100 mio. kr. i nettoprovenu senest den 30. september 2010, ligesom der skal opnås betingede tegningstilsagn for minimum 50 mio. kr. senest den 30. juni 2010. Selskabet har derfor iværksat en proces til rejsning af den nødvendige nye aktiekapital og er i positiv dialog herom med nuværende og potentielle aktionærer. Selskabets største aktionær HFI-Invest A/S har således givet betinget tilsagn om tegning af nye aktier for 25 mio. kr.

Formålet med kapitalrejsningen er primært at sikre koncernen den nødvendige kapacitet til at foretage investeringer i sin eksisterende ejendomsportefølje. Den nye kapital er ikke påkrævet til servicering af løbende ydelser på koncernens anlægsfinansiering.

Som vederlag for bankernes deltagelse i bankaftalen, herunder nedsættelse af de nuværende rentesatser på selskabets bankgæld til en fast rente i tre år, udstedes der konvertible obligationer til de berørte banker på nominelt ca. 70 mio. kr. 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 markedskursen på udstedelsestidspunktet (dog minimum kurs 100).

Balance pr. 31. marts 2010

Koncernens langfristede aktiver der pr. 31. marts 2010 udgør 4.564,1 mio. kr. (31.12.2009: 4.550,2 mio. kr.), er på samme niveau som ultimo 2009. Der er i 1. kvartal 2010 investeret 12,9 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for 20 mio. kr.

Kortfristede aktiver udgør 385,6 mio. kr. (31.12.2009: 429,5 mio. kr.), og er faldet med 43,9 mio. kr. i forhold til ultimo 2009. Reduktionen skyldes aflevering af ejendomme, som ultimo 2009 var indregnet under aktiver bestemt for salg.

Egenkapitalen udgør 501,9 mio. kr. (31.12.2009: 496,9 mio. kr.), svarende til en stigning på 5 mio. kr. Stigningen skyldes primært periodens kursregulering på Selskabets svenske datterselskaber.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.948,3 mio. kr. (31.12.2009: 3.978,1 mio. kr.). Pr. 31. marts 2010 udgør den langfristede gæld 3.868,5 mio. kr. svarende til 98 % af den samlede gæld (31.12.2009: 52,5 %). Den langfristede gældsandel er øget væsentligt i 2010, som følge af indgåelse af ovennævnte bankaftale.

Pengestrømme for 1. kvartal

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2010 udgør -14,1 mio. kr. (1. kvartal 2009: -45,3 mio. kr.), svarende til en forbedring på 31,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrøm fra driftsaktivitet fordeler sig med 21,1 mio. kr. for Nordicom Ejendom, -19,0 mio. kr. for Nordicom Udvikling og -16,2 mio. kr. for holding aktivitet mv.

Ud af de -14,1 mio. kr. vedrører -7,1 mio. kr. betalt selskabsskat vedrørende indkomståret 2007. Herudover er 16,2 mio. kr. af de finansielle omkostninger indregnet i resultatopgørelsen for 1. kvartal 2010 i henhold til bankaftalen ikke betalt i 1. kvartal 2010 med tillagt den eksisterende gæld (oprullede renter). 1. kvartals pengestrøm fra driftsaktivitet er derfor ikke retningsgivende for resten af året.

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet er i 1. kvartal 2010 endvidere påvirket med -2 mio. kr. fra de tilbageværende 83 lejligheder på Lindholm, som blev færdigbygget i 4. kvartal 2008. Lejlighederne forventes fuldt udlejet eller solgt inden udgangen af 2010. Pr. 31. marts 2010 er 51 ud af de resterende 83 lejligheder udlejet. Der er endvidere underskrevet salgsaftaler på 7 lejligheder som afleveres i 2. kvartal 2010.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør 89,2 mio. kr. (1. kvartal 2009: -43,5 mio. kr.). Periodens investeringer vedrører forbedringer på selskabets eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 100 mio. kr.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -63,2 mio. kr. (1. kvartal 2009: 117,2 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 25,7 mio. kr. pr. 31. marts 2010.

Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Ejendom i alt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Omsætning	50,2	54,5	6,0	6,4	1,5	3,1	57,7	64,1
Bruttoresultat	41,4	42,8	4,2	4,9	1,1	2,1	46,7	49,8
Værdireguleringer	1,5	-23,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,3	-23,2
Resultat af primær drift	33,1	9,9	2,9	4,0	0,5	1,6	36,4	15,5
Samlede aktiver	3.377,7	3.509,9	312,0	324,4	85,9	200,4	3.775,6	4.034,6

Huslejeindtægter i Nordicom Ejendom er faldet med 6,4 mio. kr. til i alt 57,7 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. Således udgør den samlede værdi af færdige investeringsejendomme pr. 31. marts 2010 3.507,2 mio. kr. (31. marts 2009: 3.707,9 mio. kr.). Tomgangen for 1. kvartal 2010 udgør 13,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 13,1 % i samme periode sidste år og er således holdt nogen lunde uændret på trods af svære økonomiske vilkår for mange lejere gennem det sidste år.

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 46,7 mio. kr. (1. kvartal 2009: 49,8 mio. kr.) svarende til et fald på 3,1 mio. kr.

Resultat af primær drift udgør 36,4 mio. kr. (1. kvartal 2009: 15,5 mio. kr.), og er steget som følge af negative dagsværdireguleringer på koncernens færdige investeringsejendomme i 2009.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør 33,1 mio. kr. (1. kvartal 2009: 9,9 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 slutningen af 2010 samt i 2011 forventes tomgangen nedbragt i takt med at der foretages investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje.

Der er i 1. kvartal 2010 afleveret følgende 2 ejendomme for 3,3 mio. kr., som har givet en avance i forhold til bogførte værdier på 0,7 mio. kr.:

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

Den øverste ejendom blev solgt i 2009 og var pr. 31. december 2009 indregnet under investeringsejendomme bestemt for salg.

Der er ikke købt eller solgt færdige investeringsejendomme i Danmark i 1. kvartal 2010.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 2,9 mio. kr. (1. kvartal 2009: 4,0 mio. kr.). Faldet skyldes salg af ejendomme i 2009 samt øgede driftsomkostninger vedrørende snerydning mv. som følge den hårde vinter.

I 1. kvartal 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 1. kvartal 2010.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør 0,5 mio. kr. (1. kvartal 2009: 1,6 mio. kr.). Faldet 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. kvartal 2010.

Der er ikke købt eller solgt færdige investeringsejendomme i Tyskland i 1. kvartal 2010.

Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Udvikling i alt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Omsætning	10,0	3,5	0,0	0,8	0,6	0,0	10,6	4,3
Bruttoresultat	-0,6	-16,1	0,0	0,4	-0,6	0,0	-1,2	-15,7
Værdireguleringer	-1,9	0,0	0,0	0,0	4,1	0,0	2,2	0,0
Resultat af primær drift	-6,1	-21,9	0,0	0,4	3,3	0,0	-2,8	-21,5
Samlede aktiver	1.079,8	1.489,1	0,0	34,7	71,5	45,4	1.151,3	1.569,1

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -2,8 mio. kr. (1. kvartal 2009: -21,5 mio. kr.), svarende til en forbedring på 18,7 mio. kr. Stigningen i indtjening skyldes primært, at der sidste år var tab på et afviklet udviklingsprojekt i Tåstrup.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på danske investeringsejendomme under udvikling udgør -6,1 mio. kr. (1. kvartal 2009: -21,9 mio. kr.). Driften er primært forbedret som følge af lavere renteomkostninger på koncernens danske bankgæld. Herudover blev der sidste år afviklet et projekt i Tåstrup, hvilket medførte et regnskabsmæssigt tab på ca. 12 mio. kr.

I 1. kvartal 2010 har Nordicom 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 ikke længere projektet rentabelt under hensyntagen til de nuværende markedsforhold på ejendomsmarkedet.

Pr. 31. marts 2010 er der i Danmark 2 igangværende byggeprojekter. Det ene vedrører byggeriet af et Føtex varehus på 3.700 m² i Næstved som er afleveret i maj 2010. Det andet projekt vedrører en ombygning af Rebæk Søpark Butikscener. I forbindelse med udbygning af centret og renovering af facaden sker der en omrokering af de nuværende lejemål, således er der bliver plads til en Lidl butik på ca. 1.000 m². Det er planen at centret står færdigt medio juni 2010.

De danske aktiver under Nordicom Udvikling udgør 1.079,8 mio. kr. pr. 31. marts 2010. Selskabets tre grunde på henholdsvis Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er fortsat indregnet til samme værdi på ca. 667 mio. kr. som pr. 31. december 2009. Beløbet svarer til gennemsnitligt 3.300 kr. pr. forventet byggeretskvadratmeter.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på tyske investeringsejendomme under udvikling udgør 3,3 mio. kr. (1. kvartal 2009: 0 mio. kr.). Heraf vedrører 4,1 mio. kr. avance ved salg af ejendommen Eidelstedter Brook 7-19 på 4,1 mio. kr.

I Tyskland færdiggjorde Nordicom i begyndelsen af december 2009 udviklingen af et nyt boligområde, Eidelstedter Brook 7-19, i nærheden af 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) til en tysk fond med aflevering 1. marts 2010.

I 4. kvartal 2009 påbegyndte Nordicom 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. Denne forventes efter ombygningen væsentligt reduceret, ligesom lejeniveauet kan øges.

Forventninger til fremtiden

Selskabets fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte gennem 2010 og intensiveres når Selskabet tilføres yderligere kapital gennem den forestående aktieemission.

Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 1. kvartal 2010 som forventet og der forventes fortsat et resultat for regnskabsåret 2010 før værdireguleringer og skat på ca. -15 til +15 mio. kr.

Hertil kan komme værdireguleringer af såvel færdige investeringsejendomme som investeringsejendomme under udvikling – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet.

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. 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 de væsentligste ejendomme og grundstykker 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 ændring i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil ændre investeringsejendommens markedsværdi med ca. 110 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Med henblik på at opfylde betingelserne i bankaftalen om at aktiekapitalen skal styrkes med minimum kr. 100.000.000 i nettoprovenu senest den 30. september 2010, samt at der udstedes konvertible obligationer for ca. kr. 70.000.000 til bankkreditorerne blev der på den ordinære generalforsamling den 22. april 2010 vedtaget følgende ændringer til selskabets vedtægter:

- Selskabets kapital nedsættes med kr. 281.507.220 til kurs 100 ved henlæggelse til særlig reserve. Kapitalnedsættelsen gennemføres som en nedsættelse af selskabets aktier fra nominelt kr. 100 pr. aktie til nominelt kr. 10 pr. aktie.
- Selskabets bestyrelse bemyndiges til indtil 22. marts 2015 ad én eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med højst kr. 150.000.000 (i kursværdi) til markeds- eller favørkurs ved kontant indbetaling med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. De nye aktier skal være omsætningspapirer udstedt til ihændehaber, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade deres aktier indløse helt eller delvist. Ingen aktie har særrettigheder - og aktierne skal give aktionæren ret til udbytte og andre rettigheder i selskabet fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.
- Selskabets bestyrelse bemyndiges til, indtil 22. marts 2015 ad én eller flere omgange, mod vederlag at udstede konvertible obligationer på maksimalt kr. 80.000.000 uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, der tillægger långiver ret til at konvertere hele eller dele af sin fordring til aktier i selskabet til markedskursen på enten udstedelsestidspunktet af gældsrevet, eller markedskursen på et andet tidspunkt efter bestyrelsens skøn, dog senest på konverteringstidspunktet, samt til at foretage den deraf følgende kapitalforhøjelse. De nye aktier skal være omsætningspapirer udstedt til ihændehaber, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade deres aktier indløse helt eller delvist. Ingen aktie har særrettigheder - og aktierne skal give kapitalejeren ret til udbytte og andre rettigheder i selskabet fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
	Huslejeindtægter	62.239	67.629
	Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	5.550	0
	Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	1.096	1.501
	Driftsomkostninger investeringsejendomme	-15.804	-16.072
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-7.069	-18.310
	Bruttoresultat	46.012	34.748
	Personaleomkostninger	-9.973	-12.616
	Andre eksterne omkostninger	-7.934	-6.528
	Afskrivninger	-777	-979
	Resultat før værdireguleringer	27.328	14.625
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	0
4	Regulering til dagsværdi, netto	-1.105	-23.743
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	4.629	575
	Resultat af primær drift	30.852	-8.543
	Finansielle indtægter	207	557
	Finansielle omkostninger	-31.863	-53.646
	Resultat før skat	-804	-61.632
6	Skat af periodens resultat	196	15.403
	Periodens resultat	-608	-46.229
	Fordeling af periodens resultat		
	Moderselskabets aktionærer	-608	-46.131
	Minoritetsinteresser	0	-98
	Periodens resultat	-608	-46.229
7	Resultat pr. aktie	-0,21	-15,58
7	Udvandet resultat pr. aktie	-0,21	-15,58

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
	Periodens resultat	-608	-46.229
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	6.320	29
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-955	-2.649
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	251	697
	Periodens totalindkomst	5.008	-48.152
	Fordeling af periodens totalindkomst		
	Moderselskabets aktionærer	5.008	-48.054
	Minoritetsinteresser	0	-98
	Periodens totalindkomst	5.008	-48.152

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
8	Software	2.229	3.336	2.609
		2.229	3.336	2.609
Materielle aktiver				
9	Domicilejendomme	64.431	63.002	64.431
10	Færdige investeringsejendomme	3.507.168	3.707.925	3.480.205
10	Investeringsejendomme under udvikling	969.542	1.408.087	979.973
11	Inventar og driftsmidler	2.240	5.194	2.634
		4.543.381	5.184.208	4.527.243
Finansielle aktiver				
	Udsudte skatteaktiver	6.132	7.082	6.090
	Andre tilgodehavender	12.335	12.269	14.209
		18.467	19.351	20.299
Langfristede aktiver i alt		4.564.077	5.206.895	4.550.151
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	205.858	237.494	195.213
	Tilgodehavender	98.454	117.741	96.927
	Periodeafgrænsningsposter	15.581	15.232	8.057
	Pante- og gældsbreve	39.994	67.431	43.215
	Likvide beholdninger	25.747	51.557	13.318
		385.634	489.455	356.730
	Investeringsejendomme bestemt for salg	0	0	72.803
Kortfristede aktiver i alt		385.634	489.455	429.533
Aktiver i alt		4.949.711	5.696.350	4.979.684

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	312.786	312.786	312.786
	Reserve for sikringstransaktioner	-7.949	-10.305	-7.245
	Reserve for valutakursregulering	-5.000	-16.420	-11.320
	Overført resultat	202.079	708.707	202.687
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		501.916	994.768	496.908
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	0	391	0
12-13	Egenkapital i alt	501.916	995.159	496.908
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
	Udsudte skatteforpligtelser	223.002	327.485	223.089
	Hensatte forpligtelser	12.335	12.269	12.269
	Kreditinstitutter	3.868.473	2.229.181	2.088.973
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	0	29.802	0
	Deposita	29.189	35.094	29.601
		4.132.999	2.633.831	2.353.932
Kortfristede gældsforpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	16.689	12.386	17.567
	Kreditinstitutter	79.808	1.847.166	1.840.983
	Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	1.752	11.806	4.078
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	107.824	18.667	87.904
	Leverandørgæld	20.519	52.295	32.309
	Selskabsskat	3.805	13.860	10.853
	Deposita	29.703	20.971	26.089
	Anden gæld	54.696	90.209	60.940
		314.796	2.067.360	2.080.723
	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	0	48.121
		314.796	2.067.360	2.128.844
Gældsforpligtelser i alt		4.447.795	4.701.191	4.482.776
Passiver i alt		4.949.711	5.696.350	4.979.684

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	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 2009	312.786	-8.353	-16.449	0	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
Egenkapitalbevægelser i perioden									
Periodens totalindkomst	0	-1.952	29	0	-46.131	0	-48.054	-98	-48.152
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	184	0	184	0	184
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	8	0	8	0	8
Egenkapitalbevægelser i 2009 i alt	0	-1.952	29	0	-45.985	0	-47.908	-98	-48.006
Egenkapital pr. 31. marts 2009	312.786	-10.305	-16.420	0	708.707	0	994.768	391	995.159
Egenkapital pr. 1. januar 2010	312.786	-7.245	-11.320	0	202.687	0	496.908	0	496.908
Egenkapitalbevægelser i perioden									
Periodens totalindkomst	0	-704	6.320	0	-608	0	5.008	0	5.008
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i 2010 i alt	0	-704	6.320	0	-608	0	5.008	0	5.008
Egenkapital pr. 31. marts 2010	312.786	-7.949	-5.000	0	202.079	0	501.916	0	501.916

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
	Resultat af primær drift (EBIT)	30.852	-8.543
14	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-6.838	24.252
	Ændring i projektbeholdninger, netto	-12.971	17.919
15	Ændring i driftskapital	-597	-13.929
	Pengestrømme vedrørende primær drift	10.446	19.699
	Modtagne finansielle indtægter	207	557
	Betalte finansielle omkostninger	-17.682	-65.490
	Betalt / modtaget selskabsskat	-7.053	-55
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-14.082	-45.289
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-312
	Køb af færdige investeringsejendomme	0	0
	Forebdringer på færdige investeringsejendomme	-5.225	-19.677
	Salg af færdige investeringsejendomme	99.975	9.950
	Køb af investeringsejd. under udvikling / udviklingsomkostninger	-5.664	-33.725
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	0	-7
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	118	324
	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	-67
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	89.204	-43.514
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	11.720	183.436
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-74.894	-66.225
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-63.174	117.211
	Periodens pengestrøm i alt	11.948	28.408
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	13.318	23.147
	Kursregulering af likvide beholdninger	481	2
	Likvide beholdninger pr. 31. marts	25.747	51.557

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra nedenstående uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 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.

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. Opnås 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 virksomhedsopkøb 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.
- 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 regskabsposter 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 bevisenheder.

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
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve
- Opgørelse af dagsværdi på gæld til kreditinstitutter
- 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 2009. Vi henviser til årsrapporten for 2009 for en nærmere beskrivelse heraf.

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.

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

Noter

Resultatopgørelse for segmenter - 1. kv. 2010								
Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	49.079	4.446	6.004	0	1.538	636	536	62.239
Salgsummer, projektbeholdninger	0	5.550	0	0	0	0	0	5.550
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	1.096	0	0	0	0	0	0	1.096
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-8.739	-3.496	-1.829	0	-472	-1.268	0	-15.804
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-7.069	0	0	0	0	0	-7.069
Bruttoresultat	41.436	-569	4.175	0	1.066	-632	536	46.012
Personaleomkostninger	-5.326	-2.024	-493	0	-551	0	-1.579	-9.973
Andre eksterne omkostninger	-4.031	-1.515	-609	0	-40	-158	-1.581	-7.934
Afskrivninger	-563	-122	-8	0	0	0	-84	-777
Resultat før værdireguleringer	31.516	-4.230	3.065	0	475	-790	-2.708	27.328
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Regulering til dagsværdi, netto	810	-1.915	0	0	0	0	0	-1.105
Realiserede avancer ved salg af investeringsejld.	725	0	-197	0	0	4.101	0	4.629
Resultat af primær drift	33.051	-6.145	2.868	0	475	3.311	-2.708	30.852
Finansielle indtægter	35	109	44	0	2	5	12	207
Finansielle omkostninger	-21.162	-4.246	-3.004	0	-677	-932	-1.842	-31.863
Resultat før skat	11.924	-10.282	-92	0	-200	2.384	-4.538	-804
Skat af periodens resultat	-2.981	2.571	23	0	45	-596	1.135	196
Periodens resultat	8.943	-7.712	-69	0	-155	1.788	-3.404	-608

Noter

Resultatopgørelse for segmenter - 1. kv. 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	0	0	0	0	0	0	0	0	
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	1.501	0	0	0	0	0	0	1.501	
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-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	
Bruttoresultat	42.769	-16.108	4.889	415	2.092	-8	699	34.748	
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 før værdireguleringer	33.071	-21.878	4.041	414	1.604	-43	-2.584	14.625	
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	0	0	0	0	0	0	0	
Regulering til dagsværdi, netto	-23.743	0	0	0	0	0	0	-23.743	
Realiserede avancer ved salg af investeringsejld.	575	0	0	0	0	0	0	575	
Resultat af primær drift	9.903	-21.878	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	-27.340	-25.227	-99	-249	-2.058	-629	-6.030	-61.632	
Skat af periodens resultat	6.835	6.307	25	62	510	157	1.508	15.403	
Periodens resultat	-20.505	-18.920	-74	-187	-1.549	-472	-4.523	-46.229	

Noter

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 1. kvrt. 2010

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	33.051	-6.145	2.868	0	475	3.311	-2.708	30.852
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-972	2.037	205	0	0	-4.101	-4.007	-6.838
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	-12.971	0	0	0	0	0	-12.971
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-597	-597
Pengestrømme vedrørende primær drift	32.079	-17.079	3.073	0	475	-790	-7.312	10.446
Modtagne finansielle indtægter	35	109	44	0	2	5	12	207
Betalte finansielle omkostninger	-10.962	-265	-3.004	0	-677	-932	-1.842	-17.682
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-5	0	-7.048	-7.053
								0
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	21.152	-17.235	113	0	-205	-1.717	-16.190	-14.082
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	19.691	-2.121	6.222	0	-2.454	67.748	118	89.204
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-41.290	19.655	-1.925	0	3.476	-58.799	15.709	-63.174
Periodens pengestrøm i alt	-447	299	4.410	0	817	7.232	-363	11.948
Likvide beholdninger pr. 1. januar	1.859	284	2.173	0	2.421	5.934	647	13.318
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	478	0	3	0	0	481
Likvide beholdninger pr. 31. marts	1.412	583	7.061	0	3.241	13.166	284	25.747

Noter

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - 1. kv. 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	9.903	-21.878	4.041	414	1.604	-43	-2.584	-8.543
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	24.345	267	10	0	0	0	-370	24.252
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	17.919	0	0	0	0	0	17.919
Ændring i driftskapital	6.883	-21.562	-8	0	-1	0	759	-13.929
Pengestrømme vedrørende primær drift	41.131	-25.254	4.043	414	1.603	-43	-2.195	19.699
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	3.888	-40.447	-97	-249	-2.064	-629	-5.691	-45.289
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	6.412	11.497	5.581	117.211
Periodens pengestrøm i alt	11.791	13.825	-1.778	0	1.241	3.501	-172	28.408
Likvide beholdninger pr. 1. januar	6.442	406	9.282	0	3.038	406	3.573	23.147
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	4	0	-2	0	0	2
Likvide beholdninger pr. 31. marts	18.233	14.231	7.508	0	4.277	3.907	3.401	51.557

Noter

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 31. marts 2010

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Langfristede aktiver	3.198.364	906.902	304.070	0	85.109	67.479	2.153	4.564.077
Kortfristede aktiver	179.330	172.877	7.882	0	812	4.023	20.710	385.634
Aktiver i alt	3.377.694	1.079.779	311.952	0	85.921	71.502	22.863	4.949.711
Forpligtelser i alt	2.917.835	970.649	236.113	0	89.304	73.264	160.630	4.447.795

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 31. marts 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Langfristede aktiver	3.438.244	1.174.059	315.043	34.665	195.194	41.409	8.281	5.206.895
Kortfristede aktiver	71.624	315.040	9.318	0	5.217	3.945	84.311	489.455
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

Note 4 - Regulering til dagsværdi netto

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	5.993	0
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme under udvikling	-1.915	-7.554
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-4.266	-13.887
Dagsværdiregulering, pantebreve	-917	-2.302
	-1.105	-23.743

Note 5 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
Salgssummer investeringsejendomme	99.975	9.950
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-95.346	-9.375
	4.629	575

Note 6 - Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
Aktuel skat af periodens resultat	-2	-5
Aktuel skat, tidligere år	-3	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	201	15.408
	196	15.403

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 1. kvartal 2010. Den estimerede effektive skatteprocent for 2010 udgør 25 % (1. kvartal 2009: 25 %).

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteindtægt på netto t.kr. 251 direkte på egenkapitalen relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Note 7 - Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
Periodens resultat	-608	-46.131
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-608	-46.131
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-167.487	-167.487
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	2.960.371
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	0
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	2.960.371
Resultat pr. aktie (kr.)	-0,21	-15,58
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-0,21	-15,58

Note 8 – Software

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2010	31.03.2009
Kostpris pr. 1. januar	6.857	6026
Tilgang	0	312
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. marts	6.857	6.338
Afskrivninger pr. 1. januar	-4.248	-2622
Periodens afskrivninger	-380	-380
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	0	0
Afskrivninger pr. 31. marts	-4.628	-3.002
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	2.229	3.336

Note 9 - Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2010	31.03.2009
Kostpris pr. 1. januar	64.701	62.981
Tilgang	0	21
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. marts	64.701	63.002
Afskrivninger pr. 1. januar	-270	0
Periodens afskrivninger	0	0
Afskrivninger pr. 31. marts	-270	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	64.431	63.002

Note 10 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2009	3.672.155	1.370.141	5.237.927
Kursregulering	100	8	108
Overførsel til / fra projektbeholdninger	25.386	0	25.386
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	0	0	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	19.656	45.492	65.148
Regulering til dagsværdi, netto	0	-7.554	-7.554
Afgang ved salg	-9.372	0	-9.372
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2009	3.707.925	1.408.087	5.311.643
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2010	3.480.205	979.973	4.460.178
Kursregulering	17.344	2.147	19.491
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	0	0
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	0	0	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	5.225	7.683	12.908
Regulering til dagsværdi, netto	5.993	-1.915	4.078
Afgang ved salg	-1.599	-18.346	-19.945
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2010	3.507.168	969.542	4.476.710

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

Færdige investeringsejendomme pr. 31. marts 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	4.684	Bolig
Tåstrup Stationscenter	Taastrup	26.036	Butik
Rebæk Søpark Butikcenter	Hvidovre	11.399	Butik
Mosedede Centret	Greve	1.705	Butik
Herlev Hovedgade 17	Herlev	43.559	L&P
Ballerup Idrætsby Boliger	Ballerup	436	Bolig
Skolesvinget 2	Søborg	650	Butik
Høje Gladsaxe Centret	Søborg	12.411	Butik
Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Ejl.	Rungsted Kyst	1.848	Bolig
Prøvestensvej 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
Københavnsvej 43	Roskilde	120	Bolig
Algade 13, Roskilde htl Prindsen	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B Ejl.	Roskilde	1.054	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde Ejl.	Roskilde	462	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. Bendtsgade 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
Vordingborgvej 78	Næstved	4.752	L&P
Dyssegårdscetret	Næstved	2.391	Butik
Hotel Vinhuset	Næstved	3.400	Andet
Toldbuen 6, 4700 Næstved	Næstved	1.950	Kontor
Femøvej 3	Næstved	5.555	Kontor
Kanslergade 32 A-E	Odense	2.600	Bolig
Dannebrogsgade 2	Odense C	37.861	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
Center Syd	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17, Nørresundby	Nørresundby	13.098	Butik
		370.701	
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
Regulatoren 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
Dithmarscherstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	Hamburg	4.229	Bolig
		9.567	
		426.403	

Note 11 - Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2010	31.03.2009
Kostpris pr. 1. januar	11.539	14.785
Valutakursregulering	13	0
Tilgang	0	7
Afgang	-225	-700
Kostpris pr. 31. marts	11.327	14.092
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.905	-8.674
Valutakursregulering	-7	0
Periodens afskrivninger	-278	-532
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	103	308
Af- og nedskrivninger pr. 31. marts	-9.087	-8.898
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	2.240	5.194

Note 12 - Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2010	31.03.2009
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786
Aktiekapital pr. 31. marts	312.786	312.786

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

På selskabet ordinære generalforsamling den 22. april 2010 blev det vedtaget, at aktiekapitalen nedsættes med nom. kr. 281.507.220 til kurs 100 ved henlæggelse til særlig reserve, jf. selskabslovens § 188, stk. 1 nr. 3. Kapitalnedsættelsen gennemføres som en nedsættelse af selskabets aktier fra nominelt kr. 100 pr. aktie til nominelt kr. 10 pr. aktie.

Der er den 27. april 2010 sket offentliggørelse via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens informationssystem med opfordring til kreditorerne om at anmelde deres krav indenfor 3 måneder, jf. ikrafttrædelsesbekendtgørelsen nr. 172 af 22. februar 2010 § 19.

Når der er forløbet 3 måneder, og såfremt der ikke er anmeldt ufyldstgjorte krav, eller uforfaldne og/eller omtvistede krav, der ikke er stillet betryggende sikkerhed for, vil kapitalnedsættelsen blive anmeldt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Note 13 - Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabs- kapital
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	0	0	0,0%
31. marts 2009	167.487	16.749	5,4%
1. januar 2010	166.116	16.612	5,3%
Anvendt ved udnyttelse af aktieoptioner	0	0	0,0%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
31. marts 2010	166.116	16.612	5,3%

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 %.

Note 14 - Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
Af- og nedskrivninger	777	979
Værdiregulering investeringsejendomme m.v.	1.105	23.743
Avance ved salg af ejendomme	-4.629	-575
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	0	138
Øvrige reguleringer	-4.091	-33
Regulering i alt	-6.838	24.252

Note 15 - Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
Ændring i tilgodehavender	-7.177	-14.383
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	2.304	466
Ændring i hensatte forpligtelser	-812	-15.602
Ændring i deposita	3.202	3.411
Ændring i anden gæld	1.886	12.179
Ændring i driftskapital i alt	-597	-13.929

Note 16 - Eventualforpligtelser

Der er i 1. kvartal 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 senest den 10. juli 2010. 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 1. kvartal 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 17 - Nærtstående parter

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

Selskaber i Nordicom-koncernen omfatter dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures, hvor Nordicom A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse.

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

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2010	1. Kvt. 2009
Ledelsen		
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor tidligere bestyrelsesformand er partner	192	750
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	200	300
Lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	0	10.000

Alle transaktioner er baseret på markedsmæssige vilkår.

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

Note 18 – Begivenheder efter balancedagen

Med henblik på at opfylde betingelserne i bankaftalen om at aktiekapitalen skal styrkes med minimum kr. 100.000.000 i nettoprovenu senest den 30. september 2010, samt at der udstedes konvertible obligationer for ca. kr. 70.000.000 til bankkreditorerne blev der på den ordinære generalforsamling den 22. april 2010 vedtaget følgende ændringer til selskabets vedtægter:

- Selskabets kapital nedsættes med kr. 281.507.220 til kurs 100 ved henlæggelse til særlig reserve. Kapitalnedsættelsen gennemføres som en nedsættelse af selskabets aktier fra nominelt kr. 100 pr. aktie til nominelt kr. 10 pr. aktie.
- Selskabets bestyrelse bemyndiges til indtil 22. marts 2015 ad én eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med højst kr. 150.000.000 (i kursværdi) til markeds- eller favørkurs ved kontant indbetaling med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. De nye aktier skal være omsætningspapirer udstedt til ihændehaber, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade deres aktier indløse helt eller delvist. Ingen aktie har særrettigheder - og aktierne skal give aktionæren ret til udbytte og andre rettigheder i selskabet fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.
- Selskabets bestyrelse bemyndiges til, indtil 22. marts 2015 ad én eller flere omgange, mod vederlag at udstede konvertible obligationer på maksimalt kr. 80.000.000 uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, der tillægger långiver ret til at konvertere hele eller dele af sin fordring til aktier i selskabet til markedskursen på enten udstedelsestidspunktet af gælds brevet, eller markedskursen på et andet tidspunkt efter bestyrelsens skøn, dog senest på konverteringstidspunktet, samt til at foretage den deraf følgende kapitalforhøjelse. De nye aktier skal være omsætningspapirer udstedt til ihændehaber, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade deres aktier indløse helt eller delvist. Ingen aktie har særrettigheder - og aktierne skal give kapitalejeren ret til udbytte og andre rettigheder i selskabet fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

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