

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen

1. halvår 2010

(perioden 1. januar til 30. juni 2010)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. halvår 2010.....	3
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsrapporten.....	6
Koncernens hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsens beretning.....	9
Resultatopgørelse.....	15
Opgørelse af totalindkomst.....	16
Opgørelse af finansiel stilling.....	17
Opgørelse af egenkapital.....	19
Opgørelse af pengestrømme.....	20
Noter.....	21

Resumé for 1. halvår 2010

- Huslejeindtægter udgør i 1. halvår 2010 125,5 mio. kr. mod 134,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen på 8,7 mio. kr. skyldes dels frasalg af ejendomme i løbet af 2009 med en årsleje på samlet 10,4 mio. kr., dels indgåelse af nye lejeaftaler med lavere leje og / eller trappeleje på enkelte ejendomme, som følge af lejers fraflytning. Tomgangen for Selskabets færdige investeringsejendomme udgjorde i 1. kvartal 2010 13,6 % og i 2. kvartal 2010 13,3 % (opgjort efter lejeværdi).
- Salg af projektbeholdninger udgør 109,1 mio. kr. (1. halvår 2009: 4,0 mio. kr.), og vedrører primært Vordingborgvej 76 (Føtex) samt 10 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm).
- Nordicom opnåede i 1. halvår 2010 et bruttoresultat på 87,5 mio. kr. (1. halvår 2009: 93,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 5,7 mio. kr. Bruttoresultatet fra udlejning af færdige investeringsejendomme (Nordicom Ejendom) udgør 96,8 mio. kr., mens bruttoresultatet fra udviklingsaktiviteten (Nordicom Udvikling) udgør -9,8 mio. kr. Herudover er der realiseret 0,5 mio. kr. fra fremlejning af en del af Selskabets domicil. I bruttoresultatet for Nordicom Udvikling indgår nedskrivning af projektbeholdninger på 13,0 mio. kr. i 1. halvår 2010, som ikke har påvirket Selskabets pengestrømme. Resultat før renter, værdireguleringer og skat (EBIVAT) udgør derfor 52,8 mio. kr. og 67,3 mio. kr. justeret for af- og nedskrivninger (EBIVAT adjusted).
- Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) for 1. halvår 2010 udgør -11,0 mio. kr. (1. halvår 2009: -53,9 mio. kr.) og 3,4 mio. kr. justeret for regnskabsmæssige af- og nedskrivninger (EBVAT adjusted) (1. halvår 2009: -39,0 mio. kr.). Selskabets operationelle resultat balancerer således efter renter.
- Regulering til dagsværdi, netto udgør -74,3 mio. kr. (1. halvår 2009: -226,9 mio. kr.) og fordeler sig med -34,5 mio. kr. på Selskabets færdige investeringsejendomme, -31,4 mio. kr. på investeringsejendomme under udvikling, -6,6 mio. kr. på gæld til kreditinstitutter og -1,8 mio. kr. på beholdningen af pantebreve. Dagsværdiregulering af færdige investeringsejendomme på -34,5 mio. kr. i 1. halvår 2010 skyldes dels højere afkastkrav (-55,5 mio. kr.), dels forbedringer i ejendommenes drift (21,0 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2010 udgør 20,7 mio. kr. (1. halvår 2009: -61,4 mio. kr.), svarende til en forbedring på 82,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrøm fra driftsaktivitet fordeler sig med 40,1 mio. kr. for Nordicom Ejendom, -11,8 mio. kr. for Nordicom Udvikling og -7,6 mio. kr. for holding aktivitet mv. Den realiserede pengestrøm fra driften i 1. halvår 2010 er ikke retningsgivende for resten af året, idet 1. halvår 2010 er påvirket negativt af betaling af engangsposter (skyldig selskabsskat mv.).
- 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 bidragssatser på realkreditgæld på ca. 1.600 mio. kr. Herudover er løbetiden på den omfattede bankgæld forlænget frem til den 31. december 2012. For bankgæld, som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået nye låneaftaler, ligesom en del heraf vil blive omlagt til realkreditgæld.
- Som vederlag for bankernes deltagelse i en aftale om nedsættelse af de nuværende rentesatser på selskabets bankgæld til en fast rente i tre år er der den 26. maj 2010 udstedt konvertible obligationer til de berørte banker for i alt nominelt DKK 69.050.600. Obligationerne er uopsigelige fra bankernes side frem til 31. december 2029 og afdrages og forrentes ikke. Til gengæld er bankerne berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014 til kurs 100.
- I henhold til bankaftalen er Nordicom forpligtet til at gennemføre en kapitaludvidelse på minimum 100 mio. kr. i nettoprovenu senest den 30. september 2010. Selskabet har derfor iværksat en proces sammen med Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) til rejsning af den nødvendige nye aktiekapital og forventer at offentliggøre et prospekt primo september.
- 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. halvår 2010 gået som forventet. Som følge af nedskrivning af projektbeholdninger med 13,0 mio. kr. i 1. halvår 2010, ændres de tidligere udmeldte forventninger for regnskabsåret 2010 fra et resultat på -15 til +15 mio. kr. før værdireguleringer og skat til et resultat på -5 til -20 mio. kr. før værdireguleringer og skat (EBVAT).

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

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kontakt

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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2010 for Nordicom A/S.

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

Det er vor opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 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 19. august 2010

Direktion:



Niels Troen

Bestyrelse:



Steen Hundevad Knudsen
Formand



Michael Vad Petersen
Næstformand



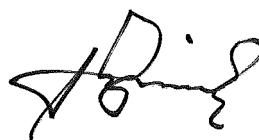
Per Gran Pedersen



Ole Risager



Ole Vagner



Heinrich Zink

Den uafhængige revisors erklæring om review af delårsregnskab

Til aktionærerne i Nordicom A/S

Erklæring om review af delårsregnskabet

Vi har udført review af delårsregnskabet for Nordicom A/S for perioden 1. januar - 30. juni 2010, omfattende resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af finansiell stilling, opgørelse af egenkapital og opgørelse af pengestrømme samt noter. Delårsregnskabet aflægges i overensstemmelse med IAS 34, "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU.

Vores review har ikke omfattet kvartalsrapportering for 2. kvartal 2010 samt sammenligningstal for samme periode i 2009.

Selskabets ledelse har ansvaret for delårsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at afgive en konklusion om delårsregnskabet.

Det udførte review

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

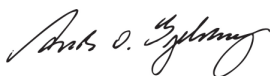
Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at delårsregnskabet ikke giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2010 i overensstemmelse med IAS 34, "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU.

København, den 19. august 2010

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kv. 2010	2. kv. 2009	2009
Omsætning	237.014	140.597	168.129	71.467	300.557
Driftsomkostninger	-149.500	-47.400	-126.627	-13.018	-99.240
Bruttoresultat	87.514	93.197	41.502	58.449	201.317
Personale og andre eksterne omkostninger	-33.209	-38.936	-15.302	-19.792	-76.314
Afskrivninger	-1.470	-2.347	-693	-1.368	-4.049
Resultat før værdireguleringer	52.835	51.914	25.507	37.289	120.954
Værdireguleringer, realiserede og urealiserede	-55.367	-230.793	-58.891	-207.625	-599.299
Resultat af primær drift	-2.532	-178.879	-33.384	-170.336	-478.345
Finansielle poster	-63.890	-105.853	-32.234	-52.764	-196.490
Resultat før skat	-66.422	-284.732	-65.618	-223.100	-674.835
Skat af periodens resultat	14.831	73.050	14.635	57.647	122.058
Periodens resultat	-51.591	-211.682	-50.983	-165.453	-552.777

Opgørelse af finansiel stilling

Beløb i 1.000 kr.	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Langfristede aktiver	4.519.064	4.944.593	4.550.151
Kortfristede aktiver	257.585	574.237	429.533
Aktiver i alt	4.776.649	5.518.830	4.979.684
Egenkapital ultimo	475.545	832.216	496.908
Langfristede gældsforpligtelser	4.152.950	2.708.260	2.353.932
Kortfristede gældsforpligtelser	148.154	1.978.354	2.128.844
Passiver i alt	4.776.649	5.518.830	4.979.684

Opgørelse af pengestrømme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kv. 2010	2. kv. 2009	2009
Pengestrømme fra driftsaktivitet	20.673	-61.406	34.755	-16.117	-79.304
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	83.079	-61.652	-6.125	-18.138	56.821
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-91.685	167.654	-28.511	50.443	12.199
Pengestrømme i alt	12.067	44.596	119	16.188	-10.284

Nøgletal					
	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kv. 2010	2. kv. 2009	2009
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)	-11.055	-53.939	-6.727	-15.475	-75.536
EBVAT (adjusted)**	3.417	-39.008	6.968	-14.107	-58.903
Afkast på færdige investeringsejd. (%)	5,3	5,3	5,7	5,5	5,4
Gennemsnitlig lånerente (%)	3,3	5,3	3,3	5,2	5,0
Afkastmarginal på færdige investeringsejd. (%)	2,1	0,1	2,4	0,3	0,4
Selskabskapital (beløb i 1.000 kr.)	312.786	312.786	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før værdireg. og skat (%)	-2,3	-5,8	-1,4	-1,7	-9,8
Forrentning af egenkapital før skat (%)	-13,7	-30,4	-13,4	-20,5	-87,6
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-10,6	-22,6	-10,4	-15,2	-71,8
Børskurs, ultimo (kr.)	49	79	49	79	60
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)*	160	281	159	281	168
Resultat pr. aktie før skat (kr.)	-22	-96	-22	-75	-228
Resultat pr. aktie efter skat (kr.)	-17	-72	-17	-56	-187
Kurs/indre værdi, ultimo	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
Soliditet (%)	10,0	15,1	10,0	15,1	10,0
Resultat før renter, værdireguleringer og skat (EBIVAT)	52.835	51.914	25.507	37.289	120.954
EBIVAT (adjusted)**	67.307	66.845	39.202	38.657	137.587
Genn. nettorentebærende gæld / EBIVAT (Adjusted)	29,0	30,0	24,9	26,3	28,6
EBIVAT (adjusted) / huslejeindtægter	53,6%	49,8%	62,0%	58,1%	53,1%
EBIVAT (adjusted) / kapacitetsomkostninger	2,0	1,7	2,6	2,0	1,8
EBIVAT (adjusted) / renter	1,1	0,6	1,2	0,7	0,7

* Egenkapital ultimo / gennemsnitligt antal aktier i omløb

** Justeret for afskrivninger og nedskrivninger på projektbeholdninger

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Boligmarkedet som sådan synes at have stabiliseret sig, mens der stadig er stor usikkerhed, hvad angår den makroøkonomiske situation og udvikling. Fortsat lav rente giver dog gode rammebetingelser for ejendomsmarkedet.

Huslejeindtægter udgør i 1. halvår 2010 125,5 mio. kr. mod 134,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen på 8,7 mio. kr. skyldes dels frasalg af ejendomme i løbet af 2009 med en årsleje på samlet 10,4 mio. kr., dels indgåelse af nye lejeaftaler med lavere leje og / eller trappeleje på enkelte ejendomme, som følge af lejers fraflytning.

Mange af de eksisterende lejere, især inden for detailsegmentet, har det fortsat vanskeligt og enkelte har det svært ved at betale huslejen rettidigt. Nordicom får ligeledes henvendelser fra lejere, der ønsker at genforhandle deres lejevilkår. I relation til nye lejere er beslutningsprocessen ofte lang, og der udvises en stor prisbevidsthed i forhandlingerne. I forhold til 2009 oplever Selskabet dog en lidt større aktivitet i udlejningen, hvilket er medvirkende til at kompensere for de lejere, der forsvinder som følge af de generelt vanskelige markedsvilkår.

Tomgangen for Selskabets færdige investeringsejendomme udgjorde i 1. kvartal 2010 13,6 % og i 2. kvartal 2010 13,3 % (opgjort efter lejeværdi). Der er således en positiv tendens vedrørende udlejning af Selskabets ledige lejemål.

Salg af projektbeholdninger udgør 109,1 mio. kr. (1. halvår 2009: 4,0 mio. kr.), og vedrører primært Vordingborgvej 76 (Føtex) samt 10 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm).

Nordicom opnåede i 1. halvår 2010 et bruttoresultat på 87,5 mio. kr. (1. halvår 2009: 93,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 5,7 mio. kr. Bruttoresultatet fra udlejning af færdige investeringsejendomme (Nordicom Ejendom) udgør 96,8 mio. kr. mens bruttoresultatet fra udviklingsaktiviteten (Nordicom Udvikling) udgør -9,8 mio. kr. Herudover er der realiseret 0,5 mio. kr. fra fremlejning af en del af Selskabets domicil.

Tab på udviklingsaktiviteten i 1. halvår 2010 skyldes primært en nedskrivning på grundstykker i Halldans Vænge i Næstved (tidligere Gedebjergparken) på 13,0 mio. kr. Salget af parcellusgrunde ligger stadig på et meget lavt niveau, samtidig med at udbuddet af grunde i området er stort. Som følge af en generel nedsættelse af prisniveauet i området inden grunde pålægges moms pr. 1. januar 2011, er det fundet nødvendigt at justere udbudspriserne. Det forventes at de resterende grunde efter prisnedsættelsen vil være solgt inden udgangen af 2010. Regnskabsteknisk påvirker nedskrivningen bruttoresultatet, men har for perioden ingen effekt på Selskabets pengestrøm.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 34,7 mio. kr. (1. halvår 2009: 41,3 mio. kr.), er faldet med 6,6 mio. kr. Faldet skyldes den foretagne tilpasning af organisationen, som blev gennemført i 2009. Selskabets kapacitetsomkostninger forventes yderligere reduceret i 2. halvår 2010, idet der i 1. halvår 2010 blev afholdt engangsomkostninger for 1,6 mio. kr. i forbindelse med indgåelse af bankaftale med Selskabets kreditinstitutter.

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

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

På denne baggrund har Nordicom pr. 30. juni 2010 opgjort urealiserede dagsværdireguleringer på netto -74,3 mio. kr. (1. halvår 2009: -226,9 mio. kr.). Beløbet på -74,3 mio. kr. fordeles sig med -34,5 mio. kr. på selskabets færdige investeringsejendomme, -31,4 mio. kr. på investeringsejendomme under udvikling, -6,6 mio. kr. på gæld til kreditinstitutter og -1,8 mio. kr. på beholdningen af pantebreve.

Værdireguleringer som følge af ændrede afkastkrav har i 1. halvår 2010 medført værdireguleringer på -55,5 mio. kr., mens ændringer i leje, tomgang eller driftsomkostninger har medført værdireguleringer på 21,0 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.

Finansielle poster netto udgør -63,9 mio. kr. (1. halvår 2009: -105,9 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 42,0 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Reduktionen skyldes dels lavere renter på selskabets realkreditlån, dels indgåelse af en bankaftale med selskabet kreditinstitutter.

I marts 2010 blev der således opnået enighed om en samlet bankaftale med alle koncernens væsentlige kreditgivere om forbedring af selskabets finansieringsvilkår. I henhold til bankaftalen 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 bidragssatser på realkreditgæld på ca. 1.600 mio. kr. Herudover er løbetiden på den omfattede bankgæld forlænget frem til den 31. december 2012. For bankgæld, som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået nye låneaftaler, ligesom en del heraf vil blive omlagt til realkreditgæld.

Som følge af indgåelse af bankaftalen, herunder fastlåsning af renten for den omfattede bankgæld er der på indgåelsestidspunktet indregnet en positiv værdiregulering på selskabets bankgæld på 75 mio. kr. Beløbet udgøres af forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af de tidligere banklån på den ene side og dagsværdien af de nye lån på den anden side. Som kompensation har kreditinstitutterne imidlertid modtaget konvertible obligationer til en dagsværdi på 65 mio. kr. Fratrullet værdien på de udstedte obligationer er der således indregnet en gevinst på netto 10 mio. kr. i 1. halvår 2010.

Den positive værdiregulering af bankgælden på 75 mio. kr. tilbageføres regnskabsmæssigt over bankaftalens løbetid frem til 31. december 2012 svarende til ca. -25 mio. kr. årligt. Reguleringen indregnes ligeledes under "regulering til dagsværdi, netto" og udgør i 1. halvår 2010 -13 mio. kr.

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. Selskabet har derfor iværksat en proces til rejsning af den nødvendige nye aktiekapital og er i positiv dialog herom med nuværende og potentielle aktionærer. Pr. 30. juni 2010 var der opnået betingede tilsagn for mere end 50 mio. kr., hvoraf Selskabets største aktionær HFI-Invest A/S har 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 gæld til kreditinstitutter.

Finansiel stilling pr. 30. juni 2010

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. juni 2010 udgør 4.519,1 mio. kr. (31.12.2009: 4.550,2 mio. kr.), er på samme niveau som ultimo 2009. Der er i 1. halvår 2010 investeret 20,3 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for ca. 100 mio. kr.

Kortfristede aktiver udgør 257,6 mio. kr. (31.12.2009: 429,5 mio. kr.), og er faldet med 171,9 mio. kr. i forhold til ultimo 2009. Reduktionen skyldes salg af projektbeholdninger, herunder lejligheder på Sluseholmen (Lindholm) samt Vordingborgvej 76 (Føtex). Herudover er der afleveret ejendomme, som ultimo 2009 var indregnet under aktiver bestemt for salg.

Egenkapitalen udgør 475,5 mio. kr. (31.12.2009: 496,9 mio. kr.), svarende til en reduktion på 21,4 mio. kr. Reduktionen skyldes periodens underskud. Egenkapitalen er herudover påvirket positivt med 21,0 mio. kr. fra udstedelse af konvertible obligationer og 6,9 mio. kr. vedrørende kursregulering på Selskabets svenske datterselskaber.

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

De konvertible obligationer udstedt som kompensation for de ændrede betingelser på banklånene er udstedelsestidspunktet indregnet til en dagsværdi på samlet 65,5 mio. kr. Dagsværdien opdeles regnskabsmæssigt i en gælds-komponent og en egenkapital-komponent (optionsdelen). Egenkapital-komponenten udgør 21,0 mio. kr. og er indregnet direkte på egenkapitalen. Gælds-komponenten udgør på udstedelsestidspunktet 44,5 mio. kr. og er indregnet som en langfristet forpligtelse. Der foretages ikke efterfølgende måling af egenkapital-komponenten, hvorimod gælds-komponenten efterfølgende måles til amortiseret kostpris.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.891,5 mio. kr. (31.12.2009: 3.929,9 mio. kr.). Pr. 30. juni 2010 udgør den langfristede gæld 3.874,3 mio. kr., svarende til 99 % af den samlede gæld (31.12.2009: 53,2 %). Den langfristede gældsandel er øget væsentligt i 2010, som følge af indgåelse af ovennævnte bankaftale.

Pengestrømme for 1. halvår 2010

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. halvår 2010 udgør 20,7 mio. kr. (1. halvår 2009: -61,4 mio. kr.), svarende til en forbedring på 82,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrøm fra driftsaktivitet fordeler sig med 40,1 mio. kr. for Nordicom Ejendom, -11,9 mio. kr. for Nordicom Udvikling og -7,6 mio. kr. for holding aktivitet mv.

I periodens pengestrøm fra driftsaktivitet er der fratrukket 10,7 mio. kr. vedrørende betalt selskabsskat for indkomståret 2007. Herudover er 32,5 mio. kr. af de finansielle omkostninger, indregnet i resultatopgørelsen for 1. halvår 2010 i henhold til bankaftalen, ikke betalt i 1. halvår 2010, men tillagt den eksisterende gæld (oprullede renter).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 83,1 mio. kr. (1. halvår 2009: -61,7 mio. kr.). Periodens investeringer vedrører forbedringer på selskabets eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 100,3 mio. kr.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -91,7 mio. kr. (1. halvår 2009: 167,7 mio. kr.). Beløbet vedrører primært indfrielse af gæld i forbindelse med salg af ejendomme. Koncernens likvide beholdninger udgør 26,0 mio. kr. pr. 30. juni 2010.

Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr. År til dato	Danmark		Sverige		Tyskland		Ejendom i alt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Omsætning	100,8	105,1	12,2	14,3	3,2	6,2	116,2	125,6
Bruttoresultat	85,0	87,5	9,4	11,1	2,5	2,9	96,8	101,5
Værdireguleringer	-42,7	-100,3	-0,2	0,0	0,7	-4,9	-42,2	-105,1
Resultat af primær drift	24,0	-32,1	7,2	9,3	2,2	-3,0	33,3	-25,8
Samlede aktiver	3.360,8	3.543,6	318,1	333,0	92,3	179,4	3.771,1	4.056,0

Omsætningen i Nordicom Ejendom er faldet med 9,4 mio. kr. til i alt 116,2 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den faldende omsætning skyldes en mindre portefølje af færdige investeringsejendomme, idet en række ejendomme blev solgt i løbet af 2009. Således udgør den samlede værdi af færdige investeringsejendomme pr. 30. juni 2010 3.593,8 mio. kr. (30. juni 2009: 3.846,3 mio. kr.). Tomgangen for 1. halvår 2010 udgør 13,5 % (opgjort efter lejeværdi).

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 96,8 mio. kr. (1. halvår 2009: 101,5 mio. kr.), svarende til et fald på 4,7 mio. kr.

Resultat af primær drift udgør 33,3 mio. kr. (1. halvår 2009: -25,8 mio. kr.) og er primært steget som følge af færre nedskrivninger på koncernens færdige investeringsejendomme i 2010.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør 24,0 mio. kr. (1. halvår 2009: -32,1 mio. kr.). Stigningen skyldes negative dagsværdireguleringer i 2009, idet bruttoresultatet er på niveau med sidste år.

Med hensyn til tomgangen forventes denne resten af året stabiliseret på det nuværende niveau. 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. halvår 2010 afleveret følgende 2 ejendomme for 3,3 mio. kr., som har givet en avance i forhold til bogførte værdier på 0,8 mio. kr.:

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

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

Der er ikke købt færdige investeringsejendomme i Danmark i 1. halvår 2010.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 7,2 mio. kr. (1. halvår 2009: 9,3 mio. kr.). Faldet skyldes salg af ejendomme i 2009 samt øgede driftsomkostninger vedrørende snerydning mv. som følge af den hårde vinter.

I 1. halvår 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. halvår 2010.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør 2,2 mio. kr. (1. halvår 2009: -3,0 mio. kr.). Faldet i omsætningen skyldes primært salg af ejendomme i 2. halvår 2009. Herudover er der påbegyndt udvikling på ejendommen Lippeltstrasse 1 i Hamborg, som derfor regnskabsmæssigt indregnes under Nordicom Udvikling i 1. halvår 2010. Til gengæld er der realiseret højere værdireguleringer i 1. halvår 2010 sammenholdt med samme periode sidste år.

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

Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr. År til dato	Danmark		Sverige		Tyskland		Udvikling i alt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Omsætning	116,2	13,8	0,0	0,0	1,1	0,0	117,3	13,8
Bruttoresultat	-9,1	-7,4	0,0	0,0	-0,8	-1,9	-9,8	-9,2
Værdireguleringer	-14,3	-125,7	0,0	0,0	1,1	0,0	-13,1	-125,7
Resultat af primær drift	-29,6	-145,2	0,0	0,0	0,0	-2,0	-29,7	-147,2
Samlede aktiver	919,6	1.381,9	0,0	0,0	75,1	65,7	994,7	1.447,6

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -29,7 mio. kr. (1. halvår 2009: -147,2 mio. kr.), svarende til en forbedring på 123,8 mio. kr. Stigningen i indtjening skyldes primært, at der sidste år var store negative værdireguleringer på Selskabets investeringsejendomme under udvikling.

Der arbejdes fortsat på at nedbringe koncernens samlede engagement i udviklingsaktiviteter. Den overordnede målsætning er at frasælge udviklingsprojekter, alternativt lade dem indgå i byttehandel med færdige investeringsejendomme med positivt cash flow.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på danske investeringsejendomme under udvikling udgør -29,6 mio. kr. (1. halvår 2009: -145,2 mio. kr.). Driften er sammenlignet med samme periode sidste år primært forbedret som følge af færre nedskrivninger.

Salg af projektbeholdninger i Danmark udgør 109,1 mio. kr. (1. halvår 2009: 4,0 mio. kr.) og vedrører primært Vordingborgvej 76 (Føtex) samt 10 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm). Føtex blev afleveret til Dansk Supermarked i april 2010 og har bidraget positivt med 5,6 mio. kr. til halvårets bruttoresultat. Salget af de resterende 76 lejligheder på Lindholm forløber fortsat godt, og der er efter 30. juni 2010 solgt ca. én lejlighed om ugen. Salget bidrager imidlertid kun til indtjeningen i form af sparede renteomkostninger, idet lejlighederne er indregnet til nettorealiseringsværdi.

Salget af parcelhusgrunde i Halfdans Vænge i Næstved ligger stadig på et meget lavt niveau, samtidig med at udbuddet af grunde i området er stort. I den forløbne periode har Nordicom oplevet, at flere udbydere har justeret deres priser i nedadgående retning for derved at stimulere salget. Udsigten til at salgspriserne pr. 1. januar 2011 skal pålægges moms, får tilsyneladende sælgerne til allerede nu at indregne denne omkostning delvist i deres priser. Målet er naturligvis at sikre så mange salg som muligt inden skæringsdatoen. Som følge af det ændrede prisniveau er det fundet nødvendigt at justere udbudspriserne, således at de prismæssigt er konkurrencedygtige i forhold til de øvrige udbydere. Justeringen har medført en nedskrivning på 13,0 mio. kr. i 1. halvår 2010, som regnskabsmæssigt er indregnet under "driftsomkostninger, projektbeholdninger". Det er fortsat målet at realisere flest mulige salg inden årets udgang, og de nye priser har efter 30. juni 2010 udmøntet sig i 10 salg og 3 reservationer af parcelhusgrunde.

I 1. halvår 2010 har Nordicom solgt et biografprojekt på Toldbodgade 14 i Næstved til Nordisk Film. Endvidere er der tilbageleveret et grundstykke på Kinavej / Japanvej til Slagelse kommune mod at få et tidligere deponeret beløb retur. Nordicom ønsker generelt at reducere udviklingsaktiviteterne og fandt under hensyntagen til de nuværende markedsforhold på ejendomsmarkedet ikke længere projektet rentabelt.

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

Langfristede aktiver under Nordicom Udvikling udgør 784,2 mio. kr. pr. 30. juni 2010. Selskabets tre grunde på henholdsvis Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er indregnet til 661 mio. kr. pr. 30. juni 2010 (31. december 2009: 667 mio. kr.), svarende til gennemsnitligt 3.300 kr. pr. forventet byggeretskvadratmeter.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på tyske investeringsejendomme under udvikling udgør 0 mio. kr. (1. halvår 2009: -2,0 mio. kr.). Heraf vedrører -4,1 mio. kr. værdiregulering på ejendommen Lippeltstrasse 1, Hamburg, mens 5,3 mio. kr. vedrører avance ved salg af ejendommen Eidelstedter Brook 7-19, Hamburg.

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

Nordicom er i øjeblikket i gang med ombygningen af ejendommen Lippeltstrasse 1, Hamburg. Det er hensigten at renovere facaden samt modernisere kontorlejemålene i takt med at disse udlejes. Ejendommen er beliggende med udsigt til Hamburg Hafen og er anskaffet i 2007 med en vis tomgang. 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. halvår 2010 gået som forventet. Nedskrivning af Selskabets grunde på Halfdans Vænge i Næstved med 13,0 mio. kr. har imidlertid betydet, at ledelsen har måttet justere de tidligere udmeldte resultatforventninger. Som følge af nedskrivningen ændres de tidligere udmeldte forventninger for regnskabsåret 2010 således fra et resultat på -15 til +15 mio. kr. før værdireguleringer og skat til et resultat på -5 til -20 mio. kr. før værdireguleringer og skat.

Hvor vidt resultatet ender i den ene eller anden ende af det udmeldte interval afhænger af følgende forhold:

- Muligheden for at modtage en kompensation for manglende overholdelse af købsforpligtelse på ca. 14 mio. kr.
- Uviklingen i lejernes bonitet mv. og / eller salget af nuværende projektbeholdninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

De anvendte værdiansættelsesprincipper er de samme, som er anvendt i årsrapporten for 2009, og der vil i lighed med sidste år blive indhentet eksterne vurderinger for en andel af 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 forhøjelse i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil reducere investeringsejendommenes markedsværdi med ca. 126 mio. kr.

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

Begivenheder efter balancedagen

På Nordicoms generalforsamling den 22. april 2010 blev det vedtaget at nedsætte selskabets aktiekapital med nom. DKK 281.507.220 fra nom. DKK 312.785.800 til nom. DKK 31.278.580 med det formål at ændre stykstørrelsen på selskabets aktier fra nom. DKK 100 pr. aktie til nom. DKK 10 pr. aktie.

Den 27. april 2010 offentliggjorde Nordicom via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens it-system proklama vedrørende kapitalnedsættelsen. Proklamafristen udløb den 27. juli 2010, hvorefter kapitalnedsættelsen blev gennemført. Som konsekvens heraf er selskabets vedtægter ændret i overensstemmelse med den foretagne kapitalnedsættelse.

I august 2010 er 12 mio. kr. af et kortfristet lån på 17 mio. kr. hos Finansieringsselskabet af 11/2-2010 (tidligere Capinordic) forlænget frem til 31. december 2011, mens de resterende 5 mio. indfries. Herefter har Koncernen ingen kortfristet gæld til kreditinstitutter.

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
	Huslejeindtægter	125.456	134.129	63.217	66.500
	Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	109.068	3.995	103.518	3.995
	Renteindtægter, pante- og gældsbreve	2.490	2.473	1.394	972
	Driftsomkostninger investeringsejendomme	-30.130	-26.956	-14.326	-10.884
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-119.370	-20.444	-112.301	-2.134
	Bruttoresultat	87.514	93.197	41.502	58.449
	Personaleomkostninger	-18.357	-23.385	-8.384	-10.769
	Andre eksterne omkostninger	-14.852	-15.551	-6.918	-9.023
	Afskrivninger	-1.470	-2.347	-693	-1.368
	Resultat før værdireguleringer	52.835	51.914	25.507	37.289
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	12.910	8.115	12.910	8.115
4	Regulering til dagsværdi, netto	-74.282	-226.875	-73.177	-203.132
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	6.005	-12.033	1.376	-12.608
	Resultat af primær drift	-2.532	-178.879	-33.384	-170.336
	Finansielle indtægter	284	3.066	77	2.509
	Finansielle omkostninger	-64.174	-108.919	-32.311	-55.273
	Resultat før skat	-66.422	-284.732	-65.618	-223.100
6	Skat af periodens resultat	14.831	73.050	14.635	57.647
	Periodens resultat	-51.591	-211.682	-50.983	-165.453
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	-51.591	-211.283	-50.983	-165.152
	Minoritetsinteressenter	0	-399	0	-301
		-51.591	-211.682	-50.983	-165.453
7	Resultat pr. aktie	-17,35	-71,37	-17,08	-55,79
7	Udvandet resultat pr. aktie	-17,35	-71,37	-17,08	-55,79

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
	Periodens resultat	-51.591	-211.682	-50.983	-165.453
	Valutakursregulering vedr. udenlandske virksomheder	6.882	993	562	964
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	504	-550	1.459	2.099
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-133	145	-384	-552
	Periodens totalindkomst	-44.338	-211.094	-49.346	-162.942
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	-44.338	-210.695	-49.346	-162.641
	Minoritetsinteresser	0	-399	0	-301
		-44.338	-211.094	-49.346	-162.942

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
8	Software	1.927	3.403	2.609
		1.927	3.403	2.609
Materielle aktiver				
9	Domicilejendomme	64.296	62.867	64.431
10	Færdige investeringsejendomme	3.593.786	3.738.797	3.480.205
10	Investeringsejendomme under udvikling	838.928	1.116.912	979.973
11	Inventar og driftsmidler	1.976	3.715	2.634
		4.498.986	4.922.291	4.527.243
Finansielle aktiver				
	Udskudte skatteaktiver	5.816	6.569	6.090
	Tilgodehavender	12.335	12.330	14.209
		18.151	18.899	20.299
Langfristede aktiver i alt		4.519.064	4.944.593	4.550.151
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	104.050	210.632	195.213
	Tilgodehavender	85.796	129.251	96.927
	Periodeafgrænsningsposter	13.254	9.008	8.057
	Pante- og gældsbreve	28.443	50.824	43.215
	Likvide beholdninger	26.042	67.830	13.318
		257.585	467.545	356.730
	Investeringsejendomme bestemt for salg	0	106.692	72.803
Kortfristede aktiver i alt		257.585	574.237	429.533
Aktiver i alt		4.776.649	5.518.830	4.979.684

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	312.786	312.786	312.786
	Reserve for sikringstransaktioner	-6.874	-8.758	-7.245
	Reserve for valutakursregulering	-4.438	-15.456	-11.320
	Overført resultat	174.071	543.554	202.687
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		475.545	832.126	496.908
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	0	90	0
12-13	Egenkapital i alt	475.545	832.216	496.908
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
	Udskudte skatteforpligtelser	207.780	272.147	223.089
	Hensatte forpligtelser	12.335	12.330	12.269
14	Konvertible obligationer	44.492	0	0
	Kreditinstitutter	3.858.408	2.356.768	2.088.973
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	0	29.802	0
	Deposita	29.935	37.213	29.601
		4.152.950	2.708.260	2.353.932
Kortfristede gældsforpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	15.088	19.195	17.567
	Kreditinstitutter	17.213	1.706.629	1.840.983
	Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter	8.592	5.692	4.078
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	7.733	32.694	87.904
	Leverandørgæld	12.253	36.605	32.309
	Selskabsskat	187	11.506	10.853
	Deposita	26.746	20.393	26.089
	Anden gæld	60.342	84.752	60.940
		148.154	1.917.466	2.080.723
	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	60.888	48.121
		148.154	1.978.354	2.128.844
Gældsforpligtelser i alt		4.301.104	4.686.614	4.482.776
Passiver i alt		4.776.649	5.518.830	4.979.684

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	312.786	-8.353	-16.449	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens totalindkomst	0	-405	993	-211.283	0	-210.695	-399	-211.094
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	184	0	184	0	184
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	0	0	0
Udbytte af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	7	0	7	0	7
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	-405	993	-211.138	0	-210.550	-399	-210.949
Egenkapital pr. 30. juni 2009	312.786	-8.758	-15.456	543.554	0	832.126	90	832.216
Egenkapital pr. 1. januar 2010	312.786	-7.245	-11.320	202.687	0	496.908	0	496.908
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens totalindkomst	0	371	6.882	-51.591	0	-44.338	0	-44.338
Udstedelse af konvertible obligationer	0	0	0	20.975	0	20.975	0	20.975
Salg af egne aktier	0	0	0	2.000	0	2.000	0	2.000
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	371	6.882	-28.616	0	-21.363	0	-21.363
Egenkapital pr. 30. juni 2010	312.786	-6.874	-4.438	174.071	0	475.545	0	475.545

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
	Resultat af primær drift (EBIT)	-2.532	-178.879	-33.384	-170.336
15	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	55.464	229.887	62.302	205.635
	Ændring i projektbeholdninger netto	94.551	27.669	107.522	9.750
16	Ændring i øvrig driftskapital	-81.478	-14.863	-80.881	-934
	Pengestrømme vedrørende primær drift	66.005	63.814	55.559	44.115
	Modtagne finansielle indtægter	284	3.066	77	2.509
	Betalte finansielle omkostninger	-34.944	-128.186	-17.262	-62.696
	Betalt / modtaget selskabsskat	-10.672	-100	-3.619	-45
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	20.673	-61.406	34.755	-16.117
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-791	0	-479
	Køb af færdige investeringsejendomme	0	0	0	0
	Forbedringer på færdige investeringsejendomme	-3.581	-35.256	-356	-15.579
	Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	103.299	31.649	3.324	21.699
	Udviklingsomkostninger på investeringsejendomme	-16.757	-58.162	-9.093	-24.437
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-15	-89	-15	-82
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	133	1.064	15	740
	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	-67	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	83.079	-61.652	-6.125	-18.138
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	8.000	324.564	8.000	143.222
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-101.685	-156.910	-38.511	-92.779
	Salg af egne aktier	2.000	0	2.000	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-91.685	167.654	-28.511	50.443
	Periodens pengestrøm i alt	12.067	44.596	119	16.188
	Likvide beholdninger primo	13.318	23.147	25.747	51.557
	Kursregulering af likvide beholdninger	657	87	176	85
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	26.042	67.830	26.042	67.830

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Konvertible obligationer

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

Nye og ændrede regnskabsstandarder

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

- IAS 7 – Statement of Cash Flows (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. De nye bestemmelser betyder, at ændringer i besiddelser af kapitalandele i dattervirksomheder skal klassificeres som finansieringsaktivitet. 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 virksomhedsovertagelse direkte i resultatopgørelsen. Implementeringen betyder endvidere en ændret regnskabsmæssig behandling af indregning af goodwill relateret til minoritetsinteressers andel af købte virksomheder samt trinvis overtagelse og afhændelse af virksomheder. Ændringen har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IFRS 5 – Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operation (revised) er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Ændringen betyder, at resultat fra fortsættende aktivitet og resultat fra ophørende aktivitet skal specificeres for såvel majoritets- som minoritetsaktionærer. Nordicom har ikke ophørende aktiviteter, hvorfor ændringen ikke har haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- IFRIC 17 – Distribution of non-cash assets to owners er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2009 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvorledes udlodning af ikke-kontante aktiver regnskabsmæssigt skal behandles samt hvornår udbytteforpligtelsen skal indregnes. Forholdet har ikke haft betydning for regnskabsaflæggelsen.
- Annual improvements april 2009. Hvert år udsender IASB et samlet forslag til en række småændringer til eksisterende standarder. I 2009 vedrørte disse ændringer: IAS 17 – Leases, IAS 36 – Impairment of assets, IAS 38 – Intangible assets, IAS 39 – Financial instruments (Recognition and measurement), IFRS 2 – Share based payment, IFRS 5 – Non-current assets held for sale and discontinued operations, IFRS 8 – Operating segments IFRIC 9 - Reassessment of embedded derivatives og IFRIC 16 - Hedges of a net investment in a foreign operation. Ændringerne er trådt i kraft pr. 1. januar 2010 og ingen af ændringerne har haft betydning for regnskabsaflæggelsen.

Note 2 - Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kan alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurdering på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

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

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

Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles i delårsregnskabet til dagsværdi baseret på en Normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på Ledelsens skøn. Nordicom supplerer imidlertid opgørelsen af dagsværdier med eksterne vurderinger med henblik på at underbygge værdiansættelsesmodellen, herunder de anvendte afkastkrav. De eksterne vurderinger omfatter pr. 30. juni 2010 færdige investeringsejendomme med en bogført værdi på 418 mio. kr.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en Normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater

for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af Ledelsen individuelt for hver enkelt ejendomstype.

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

Ejendomstype	H1 2010	2009	2008
Butiksejendomme	7,03%	6,82%	6,69%
Boligejendomme	5,97%	5,70%	5,53%
Kontorejendomme	6,75%	6,85%	6,55%
L&P-ejendomme	8,14%	7,44%	6,74%
Øvrige ejendomme	6,95%	6,33%	6,40%

I ovenstående tabel er afkastkravene for 2008 korrigeret således, at disse er sammenlignelige med 2009 og 1. halvår 2010. Dette skyldes, at afkastkravet i 2008 indeholdt et risikotillæg for tomgang. I 2009 og frem er det regnskabsmæssige skøn vedrørende tomgang ændret således, at denne fratrækkes særskilt.

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

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	Ændring i afkastkrav	Ændring i markedsværdi (DKKm)	Markedsværdi (DKKm)
7,91%	1,00%	-454,5	3.139,3
7,66%	0,75%	-352,0	3.241,8
7,41%	0,50%	-242,6	3.351,2
7,16%	0,25%	-125,5	3.468,3
6,91%	0,00%	0,0	3.593,8
6,66%	-0,25%	135,0	3.728,7
6,41%	-0,50%	280,4	3.874,2
6,16%	-0,75%	437,7	4.031,5
5,91%	-1,00%	608,3	4.202,1

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme under udvikling

Investeringsejendomme under udvikling omfatter 11 projektejendomme i Danmark og én projektejendom i Tyskland. De største projekter vedrører 3 store grunde i København på henholdsvis Amager Strandvej, Ved Stigborderne og Enghave Brygge indregnet til en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2010 på 661 mio. kr. inklusive medgåede omkostninger (31. december 2009: 667 mio. kr.). Forventede antal byggeretskvadratmeter for grundene udgør ca. 200.000, hvilket svarer til en regnskabsmæssig værdi pr. forventet byggeretskvadratmeter på ca. 3.300 kr. (31. december 2009: ca. 3.300 kr.).

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

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

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

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

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

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

Som følge af indgåelse af bankaftalen, herunder sænkning og fastlåsning af renten på bankgæld i en periode på 3 år, er der opgjort en positiv værdiregulering af selskabets bankgæld på 75 mio.kr. Beløbet er opgjort som forskel mellem den regnskabsmæssige værdi af de tidligere banklån på den ene side og dagsværdien af de nye lån på den anden side. Som kompensation har kreditinstitutterne modtaget konvertible obligationer. Dagsværdi af de konvertible obligationer har Nordicom opgjort til 65,5 mio. kr. Fratrullet værdien på de udstedte obligationer er der således indregnet en gevinst på netto 9,5 mio. kr. i 1. halvår 2010 under "regulering til dagsværdi, netto".

Den positive værdiregulering af bankgælden på 75 mio. kr., der udgør forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af bankgælden, amortiseres regnskabsmæssigt over bankaftalens løbetid frem til 31. december 2012 svarende til ca. -25 mio. kr. årligt. Reguleringen indregnes ligeledes under "regulering til dagsværdi, netto" og udgør i 1. halvår 2010 -13 mio. kr.

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

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

Usikkerhed om fortsat drift

I marts 2010 blev der opnået enighed om en samlet Bankaftale med alle Koncernens væsentlige kreditgivere om forbedring af Koncernens finansieringsvilkår.

I henhold til Bankaftalen er Selskabet forpligtet til at gennemføre en kapitaludvidelse på minimum DKK 100 mio. i nettoprovenu senest den 30. september 2010, ligesom der skal opnås betingede tegningstilsagn for minimum DKK 50 mio. senest den 30. juni 2010.

Formålet med kapitalrejsningen er primært at sikre Koncernen den nødvendige likviditet til at foretage investeringer i sin eksisterende ejendomsportefølje. Provenuet fra Udbuddet er ikke påkrævet til servicering af løbende ydelser på Koncernens rentebærende gæld.

På baggrund af den indgåede Bankaftale er delårsregnskabet for perioden 1. januar – 30. juni 2010 aflagt med fortsat drift for øje. Såfremt den aftalte kapitalforhøjelse mod forventning ikke kan gennemføres, vil Bankaftalen være misligholdt og kan opsiges. Såfremt Bankaftalen opsiges vil Koncernens aktiviteter ikke kunne videreføres uden en succesfuld genforhandling af Bankaftalen.

De øvrige 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 mens det kun er Nordicom Ejendom der er præsenteret i Sverige.

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

Resultatopgørelse for segmenter - år til dato 2010

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	100.793	7.086	12.160	0	3.221	1.115	1.081	125.456
Salgsummer, projektbeholdninger	0	109.068	0	0	0	0	0	109.068
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	2.490	0	0	0	0	0	0	2.490
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-18.320	-5.851	-2.738	0	-765	-1.897	-559	-30.130
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-119.370	0	0	0	0	0	-119.370
Bruttoresultat	84.963	-9.067	9.422	0	2.456	-782	522	87.514
Personaleomkostninger	-9.454	-3.458	-627	0	-795	0	-4.023	-18.357
Andre eksterne omkostninger	-7.728	-2.624	-1.405	0	-173	-377	-2.545	-14.852
Afskrivninger	-1.096	-222	-8	0	0	0	-144	-1.470
Resultat før værdireguleringer	66.685	-15.371	7.382	0	1.488	-1.159	-6.190	52.835
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	12.910	0	0	0	0	0	12.910
Regulering til dagsværdi, netto	-43.540	-27.296	0	0	668	-4.114	0	-74.282
Realiserede avancer ved salg af investeringsejld.	834	114	-200	0	0	5.257	0	6.005
Resultat af primær drift	23.979	-29.643	7.182	0	2.156	-16	-6.190	-2.532
Finansielle indtægter	71	151	49	0	3	9	1	284
Finansielle omkostninger	-40.777	-8.917	-5.682	0	-1.280	-1.793	-5.725	-64.174
Resultat før skat	-16.727	-38.409	1.549	0	879	-1.800	-11.914	-66.422
Skat af periodens resultat	4.182	9.602	-387	0	-226	450	1.210	14.831
Periodens resultat	-12.545	-28.807	1.162	0	653	-1.350	-10.704	-51.591

Resultatopgørelse for segmenter - år til dato 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	102.637	9.812	14.270	0	6.223	5	1.182	134.129
Salgsummer, projektbeholdninger	0	3.995	0	0	0	0	0	3.995
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	2.473	0	0	0	0	0	0	2.473
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-17.612	-2.549	-3.179	0	-3.341	-53	-222	-26.956
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-18.610	0	0	0	-1.834	0	-20.444
Bruttoresultat	87.498	-7.352	11.091	0	2.882	-1.882	960	93.197
Personaleomkostninger	-11.227	-7.377	-1.173	0	-484	0	-3.124	-23.385
Andre eksterne omkostninger	-7.214	-4.326	-631	0	-490	-113	-2.777	-15.551
Afskrivninger	-893	-494	-21	0	0	0	-939	-2.347
Resultat før værdireguleringer	68.164	-19.549	9.266	0	1.908	-1.995	-5.880	51.914
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.115	0	0	0	0	0	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-89.846	-133.778	0	0	-3.251	0	0	-226.875
Realiserede avancer ved salg af investeringsejld.	-10.421	0	0	0	-1.612	0	0	-12.033
Resultat af primær drift	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Finansielle omkostninger	-80.607	-11.627	-6.023	0	-4.479	-164	-6.019	-108.919
Resultat før skat	-110.305	-156.322	3.302	0	-7.415	-2.152	-11.840	-284.732
Skat af periodens resultat	27.576	39.081	-826	0	1.804	538	4.877	73.050
Periodens resultat	-82.729	-117.242	2.477	0	-5.611	-1.614	-6.963	-211.682

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 30. juni 2010

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Langfristede aktiver	3.265.868	784.224	309.817	0	88.281	67.039	3.835	4.519.064
Kortfristede aktiver	94.883	135.392	8.296	0	4.001	8.027	6.986	257.585
Aktiver i alt	3.360.751	919.616	318.113	0	92.282	75.066	10.821	4.776.649
Forpligtelser i alt	2.703.555	999.454	238.215	0	96.193	78.255	185.433	4.301.104

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 30. juni 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Langfristede aktiver	3.349.350	1.069.344	318.550	0	140.670	59.898	6.781	4.944.593
Kortfristede aktiver	194.243	312.591	14.433	0	38.705	5.787	8.478	574.237
Aktiver i alt	3.543.593	1.381.935	332.983	0	179.375	65.685	15.259	5.518.830
Forpligtelser i alt	2.837.674	1.112.478	262.226	0	177.645	68.512	228.079	4.686.614

Opgørelse af finansiel stilling for segmenter - 31. december 2009

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

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - år til dato 2010

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	23.979	-29.643	7.182	0	2.156	-16	-6.190	-2.532
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	43.802	14.494	208	0	-668	-1.143	-1.229	55.464
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	94.551	0	0	0	0	0	94.551
Ændring i driftskapital	-25.549	-68.110	10.177	0	5.465	-19.674	16.213	-81.478
Pengestrømme vedrørende primær drift	42.232	11.292	17.567	0	6.953	-20.833	8.794	66.005
Modtagne finansielle indtægter	71	151	49	0	3	9	1	284
Betalte finansielle omkostninger	-19.787	-677	-5.682	0	-1.280	-1.793	-5.725	-34.944
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-6	0	-10.666	-10.672
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	22.516	10.766	11.934	0	5.670	-22.617	-7.596	20.673
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	27.015	-7.489	6.449	0	-4.909	62.028	-15	83.079
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet								
Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	12.736	2.862	-7.695	0	52	45	0	8.000
Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-61.164	0	0	0	0	-40.521	0	-101.685
Indskud fra minoritetsinteresser	0	0	-6.256	0	0	0	6.256	0
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	0
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	2.000	2.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-48.428	2.862	-13.951	0	52	-40.476	8.256	-91.685
Periodens pengestrøm i alt	1.103	6.139	4.432	0	813	-1.065	645	12.067
Likvide beholdninger pr. 1. januar	1.859	284	2.173	0	2.421	5.934	647	13.318
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	649	0	8	0	0	657
Likvide beholdninger pr. 30. juni	2.962	6.423	7.254	0	3.242	4.869	1.292	26.042

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - år til dato 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	-32.103	-145.212	9.266	0	-2.955	-1.995	-5.880	-178.879
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	101.160	126.157	21	0	4.863	0	-2.314	229.887
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	27.669	0	0	0	0	0	27.669
Ændring i driftskapital	-20.442	-42.258	0	0	0	0	47.837	-14.863
Pengestrømme vedrørende primær drift	48.615	-33.644	9.287	0	1.908	-1.995	39.643	63.814
Modtagne finansielle indtægter	2.405	517	59	0	19	7	59	3.066
Betalte finansielle omkostninger	-80.607	-29.794	-6.023	0	-4.479	-1.264	-6.019	-128.186
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-50	0	-50	-100
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-29.587	-62.921	3.323	0	-2.602	-3.252	33.633	-61.406
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-11.588	-38.053	-895	0	8.874	-20.109	119	-61.652
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	76.407	102.845	899	0	-4.272	28.598	-36.823	167.654
Periodens pengestrøm i alt	35.232	1.871	3.327	0	2.000	5.237	-3.071	44.596
Likvide beholdninger pr. 1. januar	5.396	1.404	9.284	0	2.893	550	3.620	23.147
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	89	0	-2	0	0	87
Likvide beholdninger pr. 30. juni	40.628	3.275	12.700	0	4.891	5.787	549	67.830

Note 4 - Regulering til dagsværdi netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	-34.505	-60.579	-40.498	-60.579
Nedskrivning af investeringsejendomme under udv.	-31.410	-133.778	-29.495	-126.224
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-6.558	-11.382	-2.292	2.505
Dagsværdiregulering, pantebreve	-1.809	-21.136	-892	-18.834
	-74.282	-226.875	-73.177	-203.132

Note 5 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
Salgssummer investeringsejendomme	103.299	34.349	3.324	24.399
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-97.294	-46.382	-1.948	-37.007
	6.005	-12.033	1.376	-12.608

Note 6 - Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
Aktuel skat af periodens resultat	-3	-49	-1	-44
Aktuel skat, tidligere år	-3	2.353	0	2.353
Ændring i udskudt skat tidligere år	-1.769	-437	-1.769	-437
Ændring i udskudt skat	16.606	71.183	16.405	55.775
	14.831	73.050	14.635	57.647

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

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteudgift på netto t.kr. 133 i anden totalindkomst relateret til periodens dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Note 7 - Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
Periodens resultat	-51.591	-211.283	-50.983	-165.152
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-51.591	-211.283	-50.983	-165.152
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-154.139	-167.487	-142.295	-167.487
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.973.719	2.960.371	2.985.563	2.960.371
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	0	0	0
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.973.719	2.960.371	2.985.563	2.960.371
Resultat pr. aktie (kr.)	-17,35	-71,37	-17,08	-55,79
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-17,35	-71,37	-17,08	-55,79

Note 8 – Software

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Kostpris pr. 1. januar	6.857	6.026
Tilgang	0	791
Kostpris pr. 30. juni	6.857	6.817
Afskrivninger pr. 1. januar	-4.248	-2.622
Periodens afskrivninger	-682	-792
Afskrivninger pr. 30. juni	-4.930	-3.414
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	1.927	3.403

Note 9 - Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Kostpris pr. 1. januar	64.701	62.981
Tilgang	0	21
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	64.701	63.002
Afskrivninger pr. 1. januar	-270	0
Periodens afskrivninger	-135	-135
Afskrivninger pr. 30. juni	-405	-135
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	64.296	62.867

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	1.262.632	4.934.787
Kursregulering	3.238	400	3.638
Overførsel til / fra projektbeholdninger	36.716	0	36.716
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	181.295	-181.295	0
Overførsel fra udviklingsprojekter på investeringsejendomme	0	107.509	107.509
Tilgang	35.235	77.021	112.256
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.115	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-60.579	-133.778	-194.357
Afgang ved salg	-46.263	0	-46.263
Reklassifikation til investeringsejendomme bestemt for salg	-83.000	-23.692	-106.692
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009	3.738.797	1.116.912	4.855.709
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2010	3.480.205	979.973	4.460.178
Kursregulering	23.584	125	23.709
Overførsel til / fra projektbeholdninger	1.388	0	1.388
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	121.282	-121.282	0
Tilgang	3.581	19.874	23.455
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	12.910	12.910
Regulering til dagsværdi, netto	-34.505	-31.410	-65.915
Afgang ved salg	-1.749	-21.262	-23.011
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2010	3.593.786	838.928	4.432.714

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
Tåsingevej 29	København Ø	10.582	Bolig
Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	København NV	8.250	Kontor
Hejrevej 30	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 8-10	København NV	10.760	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	København NV	3.937	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	København SV	4.948	Bolig
Tåstrup Stationscenter	Taastrup	26.036	Butik
Rebæk Søpark Butikcenter	Hvidovre	11.695	Butik
Mosedede Centret	Greve	1.705	Butik
Herlev Hovedgade 17	Herlev	43.559	L&P
Ballerup Idrætsby Boliger	Ballerup	327	Bolig
Skolesvinget 2	Søborg	650	Butik
Høje Gladsaxe Centret	Søborg	12.411	Butik
Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Ejl.	Rungsted Kyst	1.848	Bolig
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
Algade 13 (Hotel Prindsen)	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B Ejl.	Roskilde	1.054	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde Ejl.	Roskilde	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
L.C. Worsøesvej 2	Holbæk	3.063	Butik
Vordingborgvej 78	Næstved	4.752	L&P
Vordingborgvej 80-82	Næstved	4.785	L&P
Omøvej 2-26	Næstved	6.481	L&P
Dyssegårdscentret	Næstved	2.391	Butik
Hotel Vinhuset	Næstved	3.400	Andet
Omøvej 9	Næstved	899	Kontor
Toldbuen 6	Næstved	1.950	Kontor
Femøvej 3	Næstved	5.555	Kontor
Kanslergade 32 A-E	Odense	2.600	Bolig

Dannebrogsgade 2	Odense C	37.860	Kontor
Svendborgvej 275	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevej 1 C	Svendborg	2.573	Kontor
Vesterhavnen 17	Nyborg	781	Bolig
Jernbanegade 33-35	Kolding	2.574	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	Kolding	1.304	Butik
Birkemose Allé 23-35	Kolding	6.535	Kontor
Birkemosevej 9	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	Kolding	3.192	Butik
Fuglsang Allé 4	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	Vejle	3.869	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	Højbjerg	9.188	L&P
Stagehøjvej 22	Silkeborg	4.000	Kontor
Kejlstrupvej 84	Silkeborg	43.000	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	Randers	907	Butik
Stenbukken 1 (Center Syd)	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17, Nørresundby	Nørresundby	13.098	Butik
		386.260	

Sverige

Finnslätten 2	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	Norrköping	6.891	Butik
Regulatorn 3	Norrköping	4.960	L&P
		46.135	

Tyskland

Vogteistrasse 3, 5, 7	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	Hamburg	1.819	Bolig
Grapengiesserstrasse 16	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarshcerstrasse 1-13 / Krausesstr. 77,79	Hamburg	4.229	Bolig
		9.567	

441.962

Note 11 - Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Kostpris pr. 1. januar	11.539	14.785
Valutakursregulering	-15	2
Tilgang	15	89
Afgang	-306	-2.475
Kostpris pr. 30. juni	11.233	12.401
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.905	-8.674
Valutakursregulering	2	-1
Periodens afskrivninger	-527	-895
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	173	884
Afskrivninger pr. 30. juni	-9.257	-8.686
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	1.976	3.715

Note 12 - Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786
Aktiekapital pr. 30. juni	312.786	312.786

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

På Nordicoms generalforsamling den 22. april 2010 blev det vedtaget at nedsætte selskabets aktiekapital med nom. DKK 281.507.220 fra nom. DKK 312.785.800 til nom. DKK 31.278.580 med det formål at ændre stykstørrelsen på selskabets aktier fra nom. DKK 100 pr. aktie til nom. DKK 10 pr. aktie.

Den 27. april 2010 offentliggjorde Nordicom via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens it-system proklama vedrørende kapitalnedsættelsen. Proklamafristen udløb den 27. juli 2010, hvorefter kapitalnedsættelsen blev gennemført.

Note 13 - Egne aktier

	Antal stk.	Nominal værdi	% af selskabs- kapital
1. januar 2009	167.487	16.749	5,5%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. juni 2009	167.487	16.749	5,5%
1. januar 2010	166.116	16.612	5,3%
Solgt i perioden	-28.523	-2.852	-0,9%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. juni 2010	137.593	13.760	4,4%

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

Note 14 – Konvertible obligationer

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

Note 15 - Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
Af- og nedskrivninger	1.470	2.347	693	1.368
Værdiregulering investeringsejd m.v.	61.372	218.760	60.267	195.017
Avance ved salg af ejendomme	-6.005	12.033	-1.376	12.608
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	0	138	0	0
Øvrige reguleringer	-1.373	-3.391	2.718	-3.358
Regulering i alt	55.464	229.887	62.302	205.635

Note 16 - Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009
Ændring i tilgodehavender	7.808	-19.730	14.985	-5.347
Ændring i handelsbeholdning af pant og gældsbreve	12.963	939	10.659	473
Ændring i hensatte forpligtelser	-2.414	-8.732	-1.602	6.870
Ændring i deposita	991	4.952	-2.211	1.541
Ændring i anden gæld	-100.826	7.708	-102.712	-4.471
Ændring i driftskapital i alt	-81.478	-14.863	-80.881	-934

Note 17 - Eventualforpligtelser

Nordicom har i 1. halvår 2010 forliget en voldgiftssag anlagt af entreprenør med påstand om betaling af et restentreprisekrav på 5,6 mio. kr., hvilket beløb er deponeret. Kravet er forliget ved betaling af 3,0 mio. kr. til entreprenøren, hvilket vil ske ved frigivelse fra deponeringskontoen, når de øvrige deponeringsvilkår i entrepriseaftalen er opfyldt. Beløbet var hensat pr. 31. december 2009, hvorfor forliget ikke har påvirket resultatet for 1. halvår 2010.

Der er i 1. halvår 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. halvår 2010.

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

Note 18 - Nærtstående parter

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

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

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2010	år til dato 2009	2. kv. 2010	2. kv. 2009
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor tidligere bestyrelsesformand er partner	192	761	0	11
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af formand i bestyrelsen	400	0	400	0
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	200	600	0	300
Renteomkostninger på lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	0	53	0	53
Lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	0	0	0	0

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

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

Note 19 – Begivenheder efter balancedagen

På Nordicoms generalforsamling den 22. april 2010 blev det vedtaget at nedsætte selskabets aktiekapital med nom. DKK 281.507.220 fra nom. DKK 312.785.800 til nom. DKK 31.278.580 med det formål at ændre stykstørrelsen på selskabets aktier fra nom. DKK 100 pr. aktie til nom. DKK 10 pr. aktie.

Den 27. april 2010 offentliggjorde Nordicom via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens it-system proklama vedrørende kapitalnedsættelsen. Proklamafristen udløb den 27. juli 2010, hvorefter kapitalnedsættelsen blev gennemført. Som konsekvens heraf er selskabets vedtægter ændret i overensstemmelse med den foretagne kapitalnedsættelse.

I august 2010 er 12 mio. kr. af et kortfristet lån på 17 mio. kr. hos Finansieringsselskabet af 11/2-2010 (tidligere Capinordic) forlænget frem til 31. december 2011, mens de resterende 5 mio. indfries. Herefter har Koncernen ingen kortfristet gæld til kreditinstitutter.

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