

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen

1. halvår 2011

(perioden 1. januar til 30. juni 2011)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. halvår 2011.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Koncernens hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsens beretning.....	8
Resultatopgørelse.....	15
Opgørelse af totalindkomst.....	16
Opgørelse af finansiell stilling.....	17
Opgørelse af egenkapital.....	19
Opgørelse af pengestrømme.....	20
Noter.....	21

Resumé for 1. halvår 2011

- Huslejeindtægter udgør i 1. halvår 2011 119,0 mio. kr. mod 125,5 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i såvel Danmark som Tyskland.
- Nordicom opnåede i 1. halvår 2011 et bruttoresultat på 88,4 mio. kr. (1. halvår 2010: 87,5 mio. kr.), svarende til en stigning på 0,9 mio. kr.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2011 udgør -2,2 mio. kr. (1. halvår 2010: 20,7 mio. kr.), svarende til en reduktion på 22,9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Når der ses bort fra oprulning af renter og skattebetalinger i 1. halvår 2010 er pengestrømme fra driftsaktivitet i 1. halvår 2011 på niveau med de tilsvarende pengestrømme i 1. halvår 2010. Pengestrømmene i 1. halvår 2011 er netto påvirket negativt med en mindre tilbagebetaling af oprullede renter med ca. 0,7 mio. kr.
- Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 81,2 mio. kr. (1. halvår 2010: 83,1 mio. kr.), og pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -113,8 mio. kr. (1. halvår 2010: -91,7 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 80,6 mio. kr. pr. 30. juni 2011 mod 115,7 mio. kr. pr. 31. december 2010.
- Regulering til dagsværdi udgør netto -46,2 mio. kr. (1. halvår 2010: -61,4 mio. kr.). Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på et mindre antal investeringsejendomme med -39,5 mio. kr. i 1. halvår 2011 (1. halvår 2010: -53,0 mio. kr.). Regulering til dagsværdi er endvidere påvirket af dagsværdireguleringer af gæld til kreditinstitutter med -6,7 mio. kr. (1. halvår 2010: -6,6 mio. kr.).
- Resultat før værdiregulering og skat (EBVAT) for 1. halvår 2011 udgør -4,9 mio. kr. (1. halvår 2010: -11,1 mio. kr.), og er påvirket negativt med 5,3 mio. kr. vedrørende afvikling af ansættelsesforholdene med selskabets tidligere administrerende direktør og tidligere bestyrelsesformand.
- Periodens resultat før skat udgør i 1. halvår 2011 -51,8 mio. kr. (1. halvår 2010: -66,4 mio. kr.). Nordicom præsenterer i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2011 en ændret segmentering af koncernens ejendomme, der afspejler ledelsens strategiske fokus. I periodens resultat før skat i 1. halvår 2011 bidrager koncernens strategiske ejendomme positivt med 26,0 mio. kr., mens koncernens ikke-strategiske ejendomme bidrager med -45,6 mio. kr.
- Ledelsen fortsætter omstillingen af koncernen til færre udviklingsaktiviteter i 2011, primært ved modning og frasalg af eksisterende udviklingsaktiviteter, der ikke indgår i ledelsens strategiske fokus. Nordicom forventer samtidigt at frasælge øvrige ikke-strategiske ejendomme over en årrække. På koncernens portefølje af strategiske investeringsejendomme vil Nordicom fortsætte med at gennemføre målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer. Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 1. halvår 2011 som forventet.
- Der forventes fortsat et resultat for regnskabsåret 2011 før værdireguleringer og skat på ca. -15 til +15 mio. kr.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Ole Steensbro

Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for 1. halvår 2011 af selskabets revisor.

Kontakt

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

Ledelsespåtegning

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

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

Det er vor opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2011.

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

København, den 25. august 2011

Direktion:

Ole Steensbro

Bestyrelse:

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Leif Djurhuus

Július Thorfinnsson

David Overby

Mette Lis Andersen

Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse					
Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kvrt 2011	2. kvrt 2010	Hele året 2010
Omsætning	127.245	237.014	66.871	168.129	429.217
Driftsomkostninger	-38.880	-149.500	-23.492	-126.627	-245.294
Bruttoresultat	88.365	87.514	43.379	41.502	183.923
Personale og andre eksterne omkostninger	-31.952	-33.209	-12.946	-15.302	-59.278
Afskrivninger	-1.124	-1.470	-552	-693	-17.181
Resultat før værdireguleringer	55.289	52.835	29.881	25.507	107.464
Værdireguleringer	-46.180	-61.372	-47.142	-60.267	-600.552
Realiserede avancer ved salg af investerings- ejendomme	-659	6.005	-941	1.376	2.669
Resultat af primær drift	8.450	-2.532	-18.202	-33.384	-490.419
Finansielle poster	-60.200	-63.890	-29.844	-32.234	-126.176
Resultat før skat	-51.750	-66.422	-48.046	-65.618	-616.595
Skat af periodens resultat	3.833	14.831	2.908	14.635	199.517
Periodens resultat	-47.917	-51.591	-45.138	-50.983	-417.078
Opgørelse af finansiel stilling					
Beløb i 1.000 kr.			30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Langfristede aktiver			3.612.820	4.519.064	3.727.150
Kortfristede aktiver			437.437	257.585	552.086
Aktiver i alt			4.050.257	4.776.649	4.279.236
Egenkapital ultimo			145.863	475.545	193.228
Langfristede gældsforpligtelser			3.555.002	4.152.950	3.654.253
Kortfristede gældsforpligtelser			349.392	148.154	431.755
Passiver i alt			4.050.257	4.776.649	4.279.236
Investeringer i materielle anlægsaktiver			18.739	23.470	92.994
Opgørelse af pengestrømme					
Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kvrt 2011	2. kvrt 2010	Hele året 2010
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.234	20.673	15.474	34.755	146.275
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	81.239	83.079	67.580	-6.125	49.525
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-113.799	-91.685	-88.271	-28.511	-93.765
Pengestrømme i alt	-34.794	12.067	-5.217	119	102.035

Nøgletal					
	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kvrt 2011	2. kvrt 2010	Hele året 2010
Afkast på investeringsejd. (% p.a.)	4,4	3,9	4,7	4,1	4,5
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Afkastmarginal på investeringsejd. (% p.a.)	1,1	0,7	1,4	0,7	1,3
Forrentning af egenkapital før skat (%)	-30,5	-13,7	-28,4	-13,4	-178,3
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-28,2	-10,6	-26,6	-10,4	-120,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (beløb i kr.)	12,4	74,0	12,4	74,0	16,0
Resultat pr. aktie før skat (beløb i kr.)	-4,4	-10,4	-4,0	-10,2	-77,0
Resultat pr. aktie efter skat (beløb i kr.)	-4,0	-8,1	-3,8	-7,9	-52,7
Kurs/indre værdi, ultimo	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7
Soliditet (%)	3,6	10,0	3,6	10,0	4,5

Øvrige oplysninger

	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kvrt 2011	2. kvrt 2010	Hele året 2010
EBIVAT*	55.289	52.835	29.881	25.507	107.465
EBIVAT (adjusted)**	56.413	67.307	30.433	39.202	145.726
EBVAT***	-4.911	-11.055	37	-6.727	-18.711
EBVAT (adjusted)**	-3.787	3.417	589	6.968	19.550
Nettorentebærende gæld / EBIVAT (Adjusted)	32,3x	29,0x	29,7x	24,8x	24,1x
EBIVAT (adjusted) / huslejeindtægter	47%	54%	52%	62%	56%
EBIVAT (adjusted) / kapacitetsomkostninger	1,8x	2,0x	2,4x	2,6x	2,5x
EBIVAT (adjusted) / renter	0,9x	1,1x	1,0x	1,2x	1,2x
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	91,1	96,6	91,1	96,6	89,4
Selskabskapital	120.279	312.786	120.279	312.786	120.279
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	7	49	7	49	11

* Resultat før renter, værdireguleringer og skat

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

*** Resultat før værdireguleringer og skat

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

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Huslejeindtægter udgør i 1. halvår 2011 119,0 mio. kr. mod 125,5 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i såvel Danmark som Tyskland.

Tomgangen for koncernens investeringsejendomme udgjorde i 1. halvår 2011 15,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 14,1 % i samme periode sidste år. For koncernens strategiske ejendomme udgjorde tomgangen i 1. halvår 2011 17,0 % (opgjort efter lejeværdi) mod 12,5 % i samme periode sidste år. Stigningen i tomgangen på koncernens strategiske ejendomme skyldes hovedsageligt én ejendom, hvor lederen fraflyttede medio 2010, og som Nordicom p.t. arbejder målrettet på at få genudlejet.

Nordicom oplever fortsat en positiv tendens vedrørende udlejning af ledige lejemål. Nordicom har flere igangværende kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere, hvilket bl.a. har medført indgåelse af en længerevarende lejeaftale med JYSK omfattende 1.500 kvadratmeter i Høje Gladsaxe Centret.

Nordicom har i juni 2011 modtaget en opsigelse fra én af koncernens største lejere, til fraflytning medio 2013. Ledelsen vil arbejde aktivt på at forøge ejendommens indtjeningsmuligheder frem mod fraflytningen og efterfølgende frasælge ejendommen, der er beliggende i det storkøbenhavnske område og indeholder udviklingsmuligheder.

Salg af projektbeholdninger udgør 7,2 mio. kr. i 1. halvår 2011 (1. halvår 2010: 109,1 mio. kr.), som vedrører restlejligheder og –grunde i henholdsvis Sluseholmen (Lindholm) og Halfdans Vænge.

Nordicom opnåede i 1. halvår 2011 et bruttoresultat på 88,4 mio. kr. (1. halvår 2010: 87,5 mio. kr.), svarende til en stigning på 0,9 mio. kr. Bruttoavancen er steget fra 37 % til 69 %, hvilket primært skyldes at bruttoavancen i 1. halvår 2010 i større omfang var påvirket negativt af udviklingsaktiviteter. Koncernen har i slutningen af 1. halvår 2011 oplevet en stigning i antallet af lejere, der har vanskeligt ved at betale huslejen rettidigt, og bruttoresultatet er som følge heraf påvirket negativt med øgede hensættelser til tab, set i forhold til 1. halvår 2010.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 33,1 mio. kr. (1. halvår 2010: 34,7 mio. kr.), er faldet med 1,6 mio. kr. Kapacitetsomkostningerne er i 1. halvår 2011 påvirket negativt med 5,3 mio. kr. vedrørende afviklingen af ansættelsesforholdet med den tidligere administrerende direktør, som i februar 2011 valgte at fratænde, og den tidligere bestyrelsesformand, som havde indgået aftale med aktionærerne om honorar til udgangen af 2011. Ses der bort fra disse omkostninger, er kapacitetsomkostningerne faldet med 6,9 mio. kr. i forhold til 1. halvår 2010, hvilket dels skyldes generelle omkostningstilpasninger samt engangsomkostninger afholdt i 1. halvår 2010 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. Det er ledelsens vurdering at transaktionsaktiviteten på dele af det danske ejendomsmarked ligger på et fornuftigt niveau, samt at der generelt opleves en stigende investeringslyst, men også et større udbud af ejendomme til salg. Ledigheden for kontor- og butiksljemål ser ud til at være præget af den seneste tids ustabile økonomiske situation. For en ny opgørelse fra Oline-Lokalbørs Statistikken viser, at der efter et fald i første halvår af 2011 i antallet af ledige kontor- og erhvervslokaler igen er sket en stigning i ledighedsprocenten. Markedsforholdene vurderes således fortsat som udfordrende, særligt for de af Nordicoms ejendomme, som har en sekundær beliggenhed.

Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på et mindre antal investeringsejendomme med -39,5 mio. kr. i 1. halvår 2011 (1. halvår 2010: -53,0 mio. kr.). Værdireguleringerne tilskrives hovedsageligt konkrete forhold i de enkelte ejendomme, herunder særligt ændringer i lejeforhold som følge af, at én af koncernens største lejere har opsagt sit lejemål fra medio 2013, samt vanskeligheder for Nordicoms lejere i hotelbranchen. Endvidere har forberedelserne af en salgsproces vedrørende koncernens svenske ejendomme indikeret, at markedsprisen er faldet i 1. halvår 2011.

Resultatet for 1. halvår 2011 er påvirket af dagsværdireguleringer af gæld til kreditinstitutter med -6,7 mio. kr. (1. halvår 2010: -6,6 mio. kr.).

Finansielle poster netto udgør -60,2 mio. kr. (1. halvår 2010: -63,9 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 3,7 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år, trods stigende renteudgifter på realkreditlån. Reduktionen skyldes hovedsageligt frasalg af ejendomme.

Periodens resultat før skat udgør i 1. halvår 2011 -51,8 mio. kr. (1. halvår 2010: -66,4 mio. kr.). Nordicom præsenterer i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2011 en ændret segmentering af koncernens ejendomme, der afspejler ledelsens strategiske fokus. Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen på siderne 10-13 og til note 3. I periodens resultat før skat i 1. halvår 2011 bidrager koncernens strategiske ejendomme positivt med 26,0 mio. kr. og koncernens ikke-strategiske ejendomme bidrager negativt med -45,6 mio. kr., mens omkostninger m.v. der ikke er allokeret til segmenter udgør -32,2 mio. kr. Ledelsen fortsætter omstillingen af koncernen til færre udviklingsaktiviteter, primært ved modning og frasalg af eksisterende udviklingsaktiviteter, og forventer samtidigt at frasælge øvrige ikke-strategiske ejendomme over en årrække.

Balance pr. 30. juni 2011

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 30. juni 2011 udgør 3.612,8 mio. kr. (31.12.2010: 3.727,2 mio. kr.), er på nogenlunde samme niveau som ultimo 2010. Der er i 1. halvår 2011 investeret 18,4 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for 81,9 mio. kr., når der ses bort fra ejendomme, der blev reklassificeret med henblik på salg pr. 31. december 2010.

Kortfristede aktiver udgør 437,4 mio. kr. (31.12.2010: 552,1 mio. kr.), og er faldet med 114,7 mio. kr. i forhold til ultimo 2010. Reduktionen skyldes aflevering af ejendomme, som ultimo 2010 var indregnet under aktiver bestemt for salg, hvilket delvist modsvares af tilgodehavender fra ejendomme solgt i 1. halvår 2011 og et fald i likvide indeståender, bl.a. som følge af investeringer i ejendomme og afdrag på gæld.

Egenkapitalen udgør 145,9 mio. kr. (31.12.2010: 193,2 mio. kr.), svarende til et fald på 47,3 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt periodens negative resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.703,3 mio. kr. (31.12.2010: 3.856,5 mio. kr.). Faldet skyldes primært indfrielse i forbindelse med solgte ejendomme. 5 % (31.12.2010: 6%) af gælden til kreditinstitutter knytter sig til solgte ejendomme og vil blive indfriet, når handlerne er endeligt berigtiget og overtaget af køber. Pr. 30. juni 2011 udgør oprullede renter 63,2 mio. kr., og de uudnyttede oprulningsmuligheder af renter udgør ca. 10 mio. kr.

Pr. 30. juni 2011 udgør den langfristede gæld 3.555,0 mio. kr., svarende til 91 % af den samlede gæld (31.12.2010: 89 %).

Pengestrømme for 1. halvår 2011

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2011 udgør -2,2 mio. kr. (1. halvår 2010: 20,7 mio. kr.), svarende til en reduktion på 22,9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

Faldet i pengestrømme fra driftsaktivitet skal ses i lyset af, at der i 1. halvår 2010 ikke blev betalt finansielle omkostninger for i alt 32,5 mio. kr. i henhold til Bankaftalen med koncernens finansielle kreditorer, samt at 1. halvår 2010 var påvirket negativt med betaling af skat på 10,7 mio. kr. Når der ses bort fra disse forhold i 1. halvår 2010, er pengestrømmene fra driftsaktivitet i 1. halvår 2011 på niveau med de tilsvarende pengestrømme i 1. halvår 2010.

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 81,2 mio. kr. (1. halvår 2010: 83,1 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer udgør -21,6 mio. kr. (1. halvår 2010: -20,3 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme og dattervirksomheder med en likviditetseffekt på 102,8 mio. kr. (1. halvår 2010: 103,3 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -113,8 mio. kr. (1. halvår 2010: -91,7 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 80,6 mio. kr. pr. 30. juni 2011 mod 115,7 mio. kr. pr. 31. december 2010.

Segmentoplysninger

Nordicom har i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2011 ændret præsentation af segmentoplysninger. Ændringen er foretaget i forbindelse tilpasning af koncernens interne rapportering til ledelsen, og har til hensigt at præsentere interne og eksterne rapporteringer, der afspejler ledelsens strategiske fokus som beskrevet i Nordicoms årsrapport 2010 (på side 17).

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

Strategiske ejendomme

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

Ikke-strategiske ejendomme

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

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

Strategiske ejendomme

Beløb i mio. kr. År til dato	Erhvervsjendomme	
	2011	2010
Omsætning	67,7	72,3
Bruttoresultat	55,1	60,4
Værdireguleringer	5,5	-1,8
Segmentresultat	26,0	27,1
Samlede aktiver	2.232,4	2.398,9

Erhvervsjendomme omfatter danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme, herunder investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og logistik. Segmentet omfatter tillige investeringsejendomme og projektbeholdninger inden for butik, kontor, lager og logistik med større tomgang, hvor Nordicom selv forventer at forestå udviklingen med henblik på at optimere ejendommens drift.

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervsjendomme udgør i 1. halvår 2011 67,7 mio. kr., og er faldet med 4,6 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år. Faldet skyldes hovedsageligt én større ejendom i Silkeborg, hvor lejeren fraflyttede medio 2010, og som Nordicom p.t. arbejder målrettet på at få genudlejet. Omsætningen i 1. halvår 2010 var herudover påvirket positivt med 1,6 mio. kr. fra et delsalg på en eksisterende ejendom.

Der er i 1. halvår 2011 afholdt investeringer i erhvervsjendomme for ca. 10 mio. kr. for at nedbringe den eksisterende tomgang, der i 1. halvår 2011 udgør 17,0 % mod 12,5 % i tilsvarende periode i 2010. Tomgangsstigningen skyldes primært ovennævnte lejer, der fraflyttede medio 2010. Nordicom har i 1. halvår 2011 frasolgt et grundstykke fra den pågældende ejendom med en regnskabsmæssig afgang på 9,3 mio. kr.

Pr. 30. juni 2011 er der to igangværende renoveringsprojekter i driftssegmentet. Det ene vedrører opgradering af Tåstrup Stationscenter, mens det

andet opgraderingsprojekt vedrører Høje Gladsaxe Centret. Begge projekter gennemføres som led i koncernens opgraderingsstrategi, hvor 50 % af finansieringen forventes tilvejebragt med midler fra provenuet fra kapitaludvidelsen i september 2010 og 50 % med fremmedkapital fra panthavende kreditinstitut. Nordicom har i den forbindelse i 1. halvår 2011 indgået aftale med en af koncernens eksisterende finansielle kreditorer om medfinansiering af ombygningsprojektet for Tåstrup Stationscenter.

Bruttoresultatet udgør 55,1 mio. kr. i 1. halvår 2011, hvilket er et fald på 5,3 mio. kr. i forhold til 1. halvår 2010, der skyldes ovennævnte tomgangsstigning samt flere afholdte vedligeholdelsesomkostninger i 1. halvår 2011 sammenholdt med den tilsvarende periode i 2010.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på erhversejendomme med 5,5 mio. kr. i 1. halvår 2011 (1. halvår 2010: -1,8 mio. kr.). Værdireguleringerne tilskrives hovedsageligt konkrete forhold i de enkelte ejendomme, herunder ændringer i lejeforhold.

Segmentresultatet udgør 26,0 mio. kr. i 1. halvår 2011, mod 27,1 mio. kr. i tilsvarende periode i 2010. Udover afvigelse som følge af tomgang, vedligeholdelse og værdireguleringer, er 1. halvår 2011 i forhold til 1. halvår 2010 påvirket af øgede renteudgifter på gæld til realkreditinstitutter som følge af generelle rentestigninger.

De regnskabsmæssige værdier af erhversejendomme udgør ca. 2,2 mia. kr. (30. juni 2010: 2,4 mia. kr.). Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 1. halvår 2011, udover et delsalg af et grundstykke.

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

Ikke-strategiske ejendomme

Beløb i mio. kr. År til dato	Udviklingsejendomme og grunde		Boligejendomme og hoteller		Udenlandske ejendomme	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Omsætning	15,4	95,4	27,0	49,1	15,3	16,5
Bruttoresultat	3,1	-2,7	12,5	11,1	10,2	10,2
Værdireguleringer	-8,5	-23,3	-11,2	-24,5	-25,4	-3,4
Segmentresultat	-15,7	-37,9	-8,2	-23,8	-21,8	5,0
Samlede aktiver	512,1	1.064,5	487,7	678,4	396,4	459,3

Udviklingsejendomme og grunde

Udviklingsejendomme og grunde omfatter danske udviklingsejendomme og grundstykker, som Nordicom ikke har til hensigt at udvikle, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi, herunder koncernens to grunde henholdsvis Ved Stigbordene og Enghave Brygge, der værdimæssigt er indregnet til uændrede værdier i forhold til årsrapporten for 2010.

Segmentresultatet for udviklingsejendomme og grunde udgør -15,7 mio. kr. i 1. halvår 2011, mod -37,9 mio. kr. i 1. halvår 2010. Resultatet er påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med 8,5 mio. kr., hvilket primært skyldes en afledt effekt af, at én af koncernens største lejere har opsagt sit lejemål fra medio 2013. Ledelsen vil arbejde aktivt på at forøge den pågældende ejendoms indtjeningsmuligheder frem mod fraflytningen og efterfølgende frasælge ejendommen, der er beliggende i det storkøbenhavnske område og indeholder udviklingsmuligheder. Driftsindtjeningen i segmentet Udviklingsejendomme og grunde er i 1. halvår 2011 i betydeligt omfang påvirket positivt af lejeindtægter fra den pågældende ejendom, og opsigelsen vil derfor få en negativ effekt på segmentets driftsresultat når den pågældende lejer fraflytter eller når ejendommen sælges.

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

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

Salgene har ikke medført væsentlige regnskabsmæssige avancer eller tab.

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

De regnskabsmæssige værdier af udviklingsejendomme og grunde udgør ca. 0,5 mia. kr. (30. juni 2010: 1,1 mia. kr.). Der er ikke foretaget køb af ejendomme i 1. halvår 2011. Ejendommene i segmentet udviklingsejendomme og grunde forventes at blive afhændet inden for rimelig tid, eventuelt efter at ejendommene er bygget modnet.

Boligejendomme og hoteller

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

Segmentresultatet for boligejendomme og hoteller udgør -8,2 mio. kr. i 1. halvår 2011, mod -23,8 mio. kr. i 1. halvår 2010. Resultatet er påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med 11,2 mio. kr., hvilket skyldes ændringer i lejeforholdene, herunder vanskeligheder for Nordicoms lejere i hotelbranchen.

Der er i 1. halvår 2011 afleveret følgende ejendomme for i alt 78,9 mio. kr., hvoraf 5,2 mio. kr. knytter sig til ejendomme, der regnskabsmæssigt er klassificeret som projektbeholdninger:

- Kanslergade 32 A-E, Odense.
- Schweizerpladsen 1 B, 2. tv. – ejl. 6, Slagelse.
- Lindholm, København – 10 lejligheder (heraf 2 klassificeret som projektbeholdninger).
- Vesterhavnen 17, Nyborg – 1 lejlighed.

Salgene har medført et mindre regnskabsmæssigt tab på 0,2 mio. kr. Schweizerpladsen 1 B blev solgt i 2010 og var pr. 31. december 2010 indregnet under investeringsejendomme bestemt for salg.

De regnskabsmæssige værdier af boligejendomme og hoteller udgør ca. 0,5 mia. kr. (30. juni 2010: 0,7 mia. kr.). Der er ikke foretaget køb af ejendomme i 1. halvår 2011. Ledelsen forventer med tiden at afhænde ejendommene i segmentet boligejendomme og hoteller.

Udenlandske ejendomme

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

Segmentresultatet for udenlandske ejendomme udgør -21,8 mio. kr. i 1. halvår 2011, mod 5,0 mio. kr. i 1. halvår 2010. Resultatet er påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med 25,4 mio. kr., hvilket skyldes at forberedelserne af en salgsproces vedrørende koncernens svenske ejendomme har indikeret, at markedsprisen er faldet i 1. halvår 2011.

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

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

Salget af dattervirksomhederne henholdsvis ejendommene har medført et mindre tab på 0,3 mio. kr.

Nordicom er fortsat i gang med at ombygge ejendommen Lippeltstrasse 1, Hamburg. Ombygningen forventes endelig færdiggjort i 2. halvår 2011. Nordicom oplever en stigende interesse fra lejere og forventer en væsentlig reduktionen af tomgangen samt et højere lejeniveau, når projektet er endeligt afsluttet.

De regnskabsmæssige værdier af udenlandske ejendomme udgør ca. 0,4 mia. kr. (30. juni 2010: 0,5 mia. kr.). Der er ikke foretaget køb af ejendomme i 1. halvår 2011. Ledelsen forventer at afhænde ejendommene i segmentet udenlandske ejendomme inden for de kommende år.

Forventninger til fremtiden

Omstillingen af koncernen til færre udviklingsaktiviteter fortsætter, primært ved modning og frasalg af eksisterende udviklingsaktiviteter.

På koncernens portefølje af investeringsejendomme vil Nordicom fortsætte med at gennemføre målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer.

Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 1. halvår 2011 forløbet som forventet, og uagtet den seneste tids ustabile økonomiske situation og dermed afledte udfordringer på udlejningsmarkedet forventes der fortsat et resultat for regnskabsåret 2011 før værdireguleringer og skat på ca. -15 til +15 mio. kr.

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

Nordicoms resultatforventninger er forbundet med usikkerhed og risici, herunder de risikofaktorer, som er beskrevet i ledelsesberetningen i Nordicoms årsrapport for 2010 i afsnittene "Finansielle risikofaktorer" og "Forretningsmæssige risikofaktorer". Den aktuelle uro på de finansielle markeder og i verdensøkonomien forøger de usikkerheder og risici, der knytter sig til Nordicoms resultatforventninger.

Den faktiske udvikling i 2011 kan således afvige fra Nordicoms forventninger som følge af f.eks. den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, af koncernens ejendomme og af renteutviklingen. Resultatforventningerne kan endvidere ændre sig ved væsentlige ændringer af ejendomsporteføljen, f.eks. ved frasalg.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
	Huslejeindtægter	119.042	125.456	59.069	63.217
	Salgsummer, projektbeholdninger	7.187	109.068	7.187	103.518
	Renteindtægter, pante- og gældsbreve	1.016	2.490	615	1.394
	Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-28.027	-30.130	-13.317	-14.326
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-10.853	-119.370	-10.175	-112.301
	Bruttoresultat	88.365	87.514	43.379	41.502
	Personaleomkostninger	-21.158	-18.357	-7.773	-8.384
	Andre eksterne omkostninger	-10.794	-14.852	-5.173	-6.918
	Af- og nedskrivninger	-1.124	-1.470	-552	-693
	Resultat før værdireguleringer	55.289	52.835	29.881	25.507
4	Regulering til dagsværdi, netto	-46.180	-61.372	-47.142	-60.267
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	-659	6.005	-941	1.376
	Resultat af primær drift	8.450	-2.532	-18.202	-33.384
	Finansielle indtægter	2.303	284	1.507	77
	Finansielle omkostninger	-62.503	-64.174	-31.351	-32.311
	Resultat før skat	-51.750	-66.422	-48.046	-65.618
6	Skat af periodens resultat	3.833	14.831	2.908	14.635
	Periodens resultat	-47.917	-51.591	-45.138	-50.983
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	-47.837	-51.591	-45.105	-50.983
	Minoritetsinteresser	-80	0	-33	0
	Periodens resultat	-47.917	-51.591	-45.138	-50.983
	Resultat pr. aktie	-4,04	-8,07	-3,81	-7,94
	Udvandet resultat pr. aktie	-4,04	-8,07	-3,81	-7,94

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
	Periodens resultat	-47.917	-51.591	-45.138	-50.983
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	3.110	504	1.189	1.459
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-817	-133	-313	-384
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-1.741	6.882	-2.650	562
	Periodens totalindkomst	-47.365	-44.338	-46.912	-49.346
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-47.285	-44.338	-46.879	-49.346
	Minoritetsinteresser	-80	0	-33	0
	Periodens totalindkomst	-47.365	-44.338	-46.912	-49.346

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	821	1.927	1.204
		821	1.927	1.204
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	49.846	64.296	49.994
7	Investeringsejendomme	3.544.098	4.432.714	3.652.540
	Inventar og driftsmidler	1.095	1.976	1.372
		3.595.039	4.498.986	3.703.906
Finansielle aktiver				
6	Udskudte skatteaktiver	6.674	5.816	7.598
	Andre tilgodehavender	10.286	12.335	14.442
		16.960	18.151	22.040
Langfristede aktiver i alt		3.612.820	4.519.064	3.727.150
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	34.599	104.050	41.146
	Tilgodehavender	294.120	85.796	51.655
	Periodeafgrænsningsposter	8.363	13.254	8.680
	Pante- og gældsbreve	19.780	28.443	20.001
	Likvide beholdninger	80.575	26.042	115.680
		437.437	257.585	237.162
8	Investeringsejendomme bestemt for salg	0	0	314.924
Kortfristede aktiver i alt		437.437	257.585	552.086
Aktiver i alt		4.050.257	4.776.649	4.279.236

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	120.279	312.786	120.279
	Reserve for sikringstransaktioner	-1.387	-6.874	-3.680
	Reserve for valutakursregulering	-1.260	-4.438	481
	Overført resultat	29.097	174.071	76.934
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		146.729	475.545	194.014
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	-866	0	-786
9-10	Egenkapital i alt	145.863	475.545	193.228
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
6	Udskudte skatteforpligtelser	23.192	207.780	25.740
	Hensatte forpligtelser	8.174	12.335	12.335
	Konvertible obligationer	45.522	44.492	44.997
	Kreditinstitutter	3.441.963	3.858.408	3.541.416
	Deposita	36.151	29.935	29.765
		3.555.002	4.152.950	3.654.253
Kortfristede gældsforpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	12.957	15.088	11.786
	Kreditinstitutter	86.738	17.213	87.414
	Skyldige omkostninger vedr. projekter	2.584	8.592	1.621
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	2.409	7.733	6.644
	Leverandørgæld	12.081	12.253	28.593
	Selskabsskat	289	187	289
	Deposita	18.476	26.746	26.476
	Anden gæld	39.233	60.342	41.248
		174.767	148.154	204.071
8	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	174.625	0	227.684
		349.392	148.154	431.755
Gældsforpligtelser i alt		3.904.394	4.301.104	4.086.008
Passiver i alt		4.050.257	4.776.649	4.279.236

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	312.786	-7.245	-11.320	202.687	0	496.908	0	496.908
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens resultat	0	0	0	-51.591	0	-51.591	0	-51.591
Anden totalindkomst i perioden	0	371	6.882	0	0	7.253	0	7.253
Totalindkomst for perioden	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
Egenkapitalbevægelser i 2010 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
Egenkapital pr. 1. januar 2011	120.279	-3.680	481	76.934	0	194.014	-786	193.228
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens resultat	0	0	0	-47.837	0	-47.837	-80	-47.917
Anden totalindkomst i perioden	0	2.293	-1.741	0	0	552	0	552
Totalindkomst for perioden	0	2.293	-1.741	-47.837	0	-47.285	-80	-47.365
Egenkapitalbevægelser i 2011 i alt	0	2.293	-1.741	-47.837	0	-47.285	-80	-47.365
Egenkapital pr. 30. juni 2011	120.279	-1.387	-1.260	29.097	0	146.729	-866	145.863

Anden totalindkomst

De enkelte poster i anden totalindkomst fremgår i opgørelsen af totalindkomsten på side 16. Poster vedrørende sikringstransaktioner indgår i "Reserve for sikringstransaktioner", og poster vedrørende valutakursreguleringer vedrørende udenlandske virksomheder indgår i "Reserve for valutakursregulering".

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
	Resultat af primær drift (EBIT)	8.450	-2.532	-18.202	-33.384
11	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	51.813	55.464	50.421	62.302
	Ændring i projektbeholdninger netto	6.547	94.551	6.860	107.522
12	Ændring i øvrig driftskapital	-5.019	-81.478	2.626	-80.881
	Pengestrømme vedrørende primær drift	61.791	66.005	41.705	55.559
	Modtagne finansielle indtægter	1.203	284	957	77
	Betalte finansielle omkostninger	-65.319	-34.944	-27.279	-17.262
	Betalt / modtaget selskabsskat	91	-10.672	91	-3.619
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-2.234	20.673	15.474	34.755
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-236	0	-137	0
	Forbedringer af investeringsejendomme	-21.275	-20.338	-11.881	-9.449
	Salg af færdige investeringsejendomme	87.812	103.299	79.612	3.324
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-78	-15	-14	-15
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	133	0	15
13	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	15.016	0	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	81.239	83.079	67.580	-6.125
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	14.800	8.000	14.800	8.000
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-128.599	-101.685	-103.071	-38.511
	Salg af egne aktier	0	2.000	0	2.000
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-113.799	-91.685	-88.271	-28.511
	Periodens pengestrøm i alt	-34.794	12.067	-5.217	119
	Likvide beholdninger primo	115.680	13.318	86.181	25.747
	Kursregulering af likvide beholdninger	-311	657	-389	176
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	80.575	26.042	80.575	26.042

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis er, bortset fra nedenstående, uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport for 2010, som er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Der henvises til Nordicoms årsrapport for 2010 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

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

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

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

ÆNDRING AF PRÆSENTATION AF SEGMENTOPLYSNINGER

Nordicom har i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2011 ændret præsentation af segmentoplysninger. Ændringen er foretaget i forbindelse tilpasning af koncernens interne rapportering til ledelsen, og har til hensigt at præsentere interne og eksterne rapporteringer, der afspejler ledelsens strategiske fokus som beskrevet i Nordicoms årsrapport 2010 (på side 17).

Den nye segmentrapportering opdeler koncernens ejendomme i følgende 4 driftssegmenter:

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

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

ÆNDRING AF KLASSIFIKATION AF REGNSKABSPOSTER

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

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

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

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

Resultatopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	-12.910	0	-12.910
Regulering til dagværdi, netto	0	12.910	0	12.910
I alt	0	0	0	0

Opgørelse af finansiel stilling

Beløb i 1.000 kr.	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Investeringsejendomme	410.199	838.928	398.452
Investeringsejendomme under udvikling	-410.199	-838.928	-398.452
I alt	0	0	0

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

Note 2 - Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

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

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

Væsentlige vurderinger forbundet med fastsættelse af salgstidspunkt for solgte investeringsejendomme er omtalt i note 8. Herudover er de væsentligste skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet

hermed, de samme, som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2010. Der henvises til note 2 i Nordicoms årsrapport for 2010 for en nærmere beskrivelse heraf.

Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investerings-ejendomme med -39,5 mio. kr. i 1. halvår 2011 (1. halvår 2010: -53,0 mio. kr.). Værdireguleringerne tilskrives bl.a. ændringer i de enkelte ejendomes forhold, herunder ændringer i lejeforhold. Endvidere har forberedelserne af en salgsproces vedrørende koncernens svenske ejendomme indikeret, at markedsprisen er faldet i 1. halvår 2011.

Der er herudover ikke foretaget væsentlige ændringer af skøn i 1. halvår 2011.

Note 3 - Segmentoplysninger for koncernen

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

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

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

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

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

år til dato 2011					
Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	67.658	13.393	21.762	15.260	118.073
Salgsummer, projektbeholdninger	0	1.992	5.195	0	7.187
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-12.575	-6.842	-9.015	-5.063	-33.495
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-5.398	-5.455	0	-10.853
Bruttoresultat	55.083	3.145	12.487	10.197	80.912
Af- og nedskrivninger	0	0	-163	0	-163
Resultat før værdireguleringer	55.083	3.145	12.324	10.197	80.749
Regulering til dagsværdi, netto	5.501	-8.473	-11.153	-25.361	-39.486
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-487	16	-180	-8	-659
Resultat af primær drift	60.097	-5.312	991	-15.172	40.604
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-34.057	-10.398	-9.152	-6.586	-60.193
Segmentresultat	26.040	-15.710	-8.161	-21.758	-19.589
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.016
Fælles administrationsomkostninger					-26.476
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-6.694
Finansielle poster					-7
Resultat før skat					-51.750
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.232.350	491.539	473.664	396.391	3.593.944
Projektbeholdninger	0	20.561	14.038	0	34.599
Segmentaktiver i alt	2.232.350	512.100	487.702	396.391	3.628.543

år til dato 2010					
Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	70.727	15.545	21.442	16.496	124.210
Salgsummer, projektbeholdninger	1.575	79.843	27.650	0	109.068
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-10.579	-9.099	-9.044	-6.306	-35.028
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-1.343	-89.036	-28.991	0	-119.370
Bruttoresultat	60.380	-2.747	11.057	10.190	78.880
Af- og nedskrivninger	-1	0	-173	-8	-182
Resultat før værdireguleringer	60.379	-2.747	10.884	10.182	78.698
Regulering til dagsværdi, netto	-1.813	-23.281	-24.464	-3.446	-53.004
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	25	314	610	5.056	6.005
Resultat af primær drift	58.591	-25.714	-12.970	11.792	31.699
Finansielle omkostninger	-31.495	-12.198	-10.868	-6.795	-61.356
Segmentresultat	27.096	-37.912	-23.838	4.997	-29.657
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					2.490
Fælles administrationsomkostninger					-28.353
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-8.368
Finansielle poster					-2.534
Resultat før skat					-66.422
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.398.876	1.029.492	609.334	459.308	4.497.010
Projektbeholdninger	0	35.003	69.047	0	104.050
Segmentaktiver i alt	2.398.876	1.064.495	678.381	459.308	4.601.060

Note 4 - Regulering til dagsværdi netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-39.486	-53.005	-39.486	-57.083
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-6.661	-6.558	-7.623	-2.292
Dagsværdiregulering, pantebreve	-33	-1.809	-33	-892
	-46.180	-61.372	-47.142	-60.267

Note 5 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
Salgssummer investeringsejendomme	334.718	103.299	54.921	3.324
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-335.377	-97.294	-55.862	-1.948
	-659	6.005	-941	1.376

Note 6 - Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
Aktuel skat af periodens resultat	-2	-3	-1	-1
Aktuel skat, tidligere år	92	-3	92	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	-2.854	-1.769	-2.854	-1.769
Ændring i udskudt skat	6.597	16.606	5.671	16.405
	3.833	14.831	2.908	14.635

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

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteomkostning på t.kr. 817 (1. halvår 2011: t.kr. 133) direkte på egenkapitalen (Anden totalindkomst) relateret til periodens egenkapitalposter vedrørende dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

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

Note 7 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	3.652.540	4.460.178
Valutakursregulering	-5.454	23.709
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	1.388
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	18.425	23.455
Regulering til dagsværdi, netto	-39.486	-53.005
Afgang ved salg	-81.927	-23.011
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	3.544.098	4.432.714

Koncernen har indgået bindende aftaler med lejere og/eller leverandører om at opføre eller ombygge ejendomme. Pr. 30. juni 2011 udgør ikke afholdte anlægsomkostninger forbundet hermed ca. 25 mio. kr.

Note 8 – Investeringsejendomme bestemt for salg

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

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

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

Gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme bestemt for salg reklassificeres til en særskilt post under gældsforpligtelser. Pr. 30. juni 2011 udgør gæld tilknyttet investeringsejendomme bestemt for salg 175 mio. kr. (30. juni 2010: 0 mio. kr.), som vedrører endnu ikke berigtigede handler og gældsøvertagelser på ejendomme, der regnskabsmæssigt er solgt (afleveret), herunder grunden på Amager Strandvej og en investerings-ejendom solgt i 1. halvår 2011. Salgssummer vedrørende solgte ejendomme (afleveret), hvor handlen og gældsøvertagelsen endnu ikke er berigtiget indgår i tilgodehavender.

Note 9 – Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010
Aktiekapital pr. 1. januar	120.279	312.786
Aktiekapital pr. 30. juni	120.279	312.786

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

Note 10 - Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabs- kapital
1. januar 2010	166.116	16.612	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%
1. januar 2011	129.069	1.291	1,1%
30. juni 2011	129.069	1.291	1,1%

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S.

Note 11 - Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kvrt 2011	2. kvrt 2010
Af- og nedskrivninger	1.124	1.470	552	693
Værdiregulering investeringsejd m.v.	46.180	61.372	47.142	60.267
Avance ved salg af ejendomme	659	-6.005	941	-1.376
Øvrige reguleringer	3.850	-1.373	1.786	2.718
Regulering i alt	51.813	55.464	50.421	62.302

Note 12 - Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kv 2011	2. kv 2010
Ændring i tilgodehavender	9.432	7.808	13.377	14.985
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	188	12.963	96	10.659
Ændring i hensatte forpligtelser	-2.990	-2.414	-3.486	-1.602
Ændring i deposita	-1.614	991	246	-2.211
Ændring i anden gæld	-10.035	-100.826	-7.607	-102.712
Ændring i driftskapital i alt	-5.019	-81.478	2.626	-80.881

Note 13 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

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

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

Note 14 – Eventualforpligtelser og eventualaktiver

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

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

Nordicom rejste i april 2011 et krav mod en sælger af et erhvervet grundstykke, med krav om refusion af omkostninger til ekstrafundering. Sælger har accepteret kravet opgjort til 5 mio. kr.

Der henvises desuden til omtalen af eventualforpligtelser i Nordicoms årsrapport for 2010. Ledelsen har vurderet, at procesrisiciene ikke har ændret sig i væsentligt omfang i 1. halvår 2011.

Note 15 - Kapitalforhold

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

Koncernens rentebærende gæld er i 1. halvår 2011 nedbragt med ca. 160 mio. kr. (1. halvår 2010: ca. 109 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse i forbindelse med frasalg af ejendomme og dattervirksomheder.

Nordicom har i 1. halvår 2011 indgået aftale med en af koncernens eksisterende finansielle kreditorer om medfinansiering af et ombygningsprojekt for en bestående investeringsejendom.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. juni 2011 81 mio. kr. (30. juni 2010: 26 mio. kr.). Koncernen har stort set ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover ovennævnte kredit vedrørende et ombygningsprojekt og oprulningsmuligheder af renter i henhold til Bankaftalen med koncernens finansielle kreditorer. De uudnyttede oprulningsmuligheder af renter udgør pr. 30. juni 2011 ca. 10 mio. kr.

Note 16 - Nærtstående parter

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

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kvrt 2011	2. kvrt 2010
Bestyrelseshonorar	1.923	830	873	447
Direktion, gage mv.	1.476	1.683	686	842
Direktion, fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	4.666	0	0	0
	8.065	2.513	1.559	1.289

Bestyrelseshonoraret i 1. halvår 2011 er påvirket af et ekstra honorar på 600.000 kr. til den tidligere bestyrelsesformand. På generalforsamling den 28. april 2011 blev det besluttet, at bestyrelseshonoraret fra årets start andrager et årligt grundhonorar på 300.000 kr. Formanden modtager tre gange grundhonoraret, og næstformanden modtager to gange grundhonoraret. Korrektionen af bestyrelseshonoraret for 1. kvartal 2011 indgår i honorarerne for 2. kvartal 2011.

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

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2011	år til dato 2010	2. kvrt 2011	2. kvrt 2010
Nøglepersoner i ledelsen				
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor tidligere bestyrelsesformand er partner	0	192	0	0
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af tidligere bestyrelsesformand	0	400	0	400
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	0	200	0	0
Andre nærtstående parter				
Rådgiveraftale med NPV Management ApS	300	0	300	0

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

Note 17 – Begivenheder efter balancedagen

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

Note 18 – Sæson

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