

Kongens Nytorv 26
1050 København K
CVR-nr.: 12 93 25 02

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

Kontaktperson: Ole Steensbro, administrerende direktør
Telefon: +45 33 33 93 03
E-mail: os@nordicom.dk

Delårsrapport 1. halvår 2012

Resumé for 1. halvår 2012

- Driften af koncernens ejendomsportefølje er i 1. halvår 2012 forløbet som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et positivt resultat på 7,6 mio. kr. (1. halvår 2011: -8,4 mio. kr.) eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørende aktiviteter (svenske aktiviteter)
- Nordicom har efter balancedagen gennemført tre strategisk vigtige frasalg omfattende
 - koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme,
 - de resterende 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV og
 - ejendommen Ved Stigbordene, København SV.Som følge af disse frasalg vil koncernens kortfristede bankgæld blive reduceret med ca. 450 mio. kr. i 2. halvår 2012. Frasalget af de svenske ejendomme vil endvidere frigive en betydelig likviditet i niveau 43 mio. kr., som vil blive anvendt til nedbringelse af gæld og i øvrigt indgå i koncernens likviditetsberedskab.
- Lokalplansprocesserne vedrørende koncernens større udviklingsejendomme på Enghave Brygge, København SV og Herlev Hovedgade, Herlev forløber fortsat tilfredsstillende.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2012 udgør 0,5 mio. kr. (1. halvår 2011: -2,2 mio. kr.), pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 192,5 mio. kr. (1. halvår 2011: 81,2 mio. kr.), og pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -206,0 mio. kr. (1. halvår 2011: -113,8 mio. kr.). Pengestrømmene fra investerings- og finansieringsaktivitet er i 1. halvår 2012 påvirket af berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej.
- Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investeringsejendomme (eksklusive svenske ejendomme) med 7,6 mio. kr. i 1. halvår 2012 (1. halvår 2011: -14,1 mio. kr.) som følge af både ændrede lejeforhold og regulering af dagsværdier på solgte ejendomme til opnåede salgspriser. På koncernens svenske ejendomme (ophørende aktivitet) er der foretaget negative dagsværdireguleringer med 36,7 mio. kr. som følge af regulering til faktisk salgspris. Regulering til dagsværdi er endvidere påvirket af forventede negative dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter med -22,8 mio. kr. i 1. halvår 2012 (1. halvår 2011: -6,7 mio. kr.).
- Nordicom forventer fortsat et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2012 i niveau 5 til 20 mio. kr.
- Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Forhandlingerne med de fire største kreditorer samt med koncernens øvrige finansielle kreditorer vil fortsætte i efteråret 2012. Det er fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal

Beløb i 1.000 kr.	år til dato	år til dato	2. kv.	2. kv.	Hele året
	2012	2011	2012	2011	2011
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	106.219	105.794	54.767	52.628	225.912
Nettoomsætning i alt	107.005	113.997	55.159	60.430	235.311
Bruttoresultat	79.620	77.790	39.773	37.636	164.773
Resultat af primær drift	42.392	24.749	21.711	2.130	-14.934
Finansielle poster	-49.191	-54.582	-24.665	-27.077	-106.785
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)	7.607	-8.355	3.382	-2.225	4.896
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-4.769	-25.139	-1.890	-21.474	-100.828
Periodens resultat af ophørende aktiviteter	-40.618	-22.778	-42.246	-23.664	-14.205
Periodens resultat	-45.387	-47.917	-44.136	-45.138	-115.033
Opgørelse af finansiell stilling					
Investeringsejendomme	3.312.112	3.544.098	3.312.112	3.544.098	3.344.661
Investeringer i materielle aktiver	19.095	18.506	9.763	7.855	63.600
Balancesum i alt	3.780.085	4.050.257	3.780.085	4.050.257	4.008.504
Rentebærende gæld	3.562.723	3.703.326	3.562.723	3.703.326	3.749.696
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	40.120	146.729	40.120	146.729	84.605
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	527	-2.234	-603	15.474	13.341
Pengestrømme fra investering	192.477	81.239	19.808	67.580	81.068
Pengestrømme fra finansiering	-205.979	-113.799	-25.528	-88.271	-137.713
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	45,8	91,1	45,8	91,1	83,8
Aktiekapital	120.279	120.279	120.279	120.279	120.279
Børskurs, ultimo	3,8	7,3	3,8	7,3	4,4
Aktiekursændring i kurspoint	-0,6	-3,7	-1,8	-0,7	-6,6
Udbytte pr. aktie	0	0	0	0	0
Antal medarbejdere i koncernen	32	32	32	32	33

Nøgletal

	år til dato	år til dato	2. kv.	2. kv.	Hele året
	2012	2011	2012	2011	2011
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.)	4,7	4,4	4,7	4,7	4,7
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,0	3,3	3,0	3,3	3,2
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.)	1,7	1,2	1,7	1,4	1,6
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	4,6	4,3	4,6	4,5	4,6
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	2,9	3,2	3,0	3,2	3,1
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	1,7	1,2	1,6	1,4	1,6
Forrentning af egenkapital (%)	-72,7	-28,1	-71,0	-26,5	-81,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	3,4	12,3	3,4	12,3	7,1
Resultat pr. aktie (kr.)	-3,81	-4,02	-3,70	-3,79	-9,54
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-0,40	-2,11	-0,16	-1,80	-8,34
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	1,1	0,6	1,1	0,6	0,6
Price Earning (kr.)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cashflow pr. aktie (kr.)	0,0	-0,2	-0,1	1,3	1,1
Soliditet (%)	1,0	3,6	1,0	3,6	2,1

De finansielle hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Der henvises til note 1 i årsrapporten 2011.

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Efter balancedagen har koncernen gennemført følgende tre strategisk vigtige salg:

- Koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme.
- De resterende 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV.
- Ejendommene beliggende Sluseholmen 10, 12 og 14A samt Ved Stigbordene 3 (Ved Stigbordene), København SV.

Alle tre ovennævnte salg indgår i Nordicoms fastlagte strategi om frasalg af udenlandske ejendomme og ikke-strategiske danske ejendomme. Ejendommene afleveres til køberne i 2. halvår 2012. Frasalgene vil bidrage væsentligt til nedbringelse af koncernens kortfristede bankgæld, herunder bankgæld omfattet af den eksisterende bankaftale med ca. 200 mio. kr. og koncernens gæld til svenske kreditinstitutter med ca. 250 mio. kr. Salgene af de danske ejendomme (Lindholm og Ved Stigbordene) vil isoleret set forbedre koncernens indtjening med ca. 7 mio. kr. årligt på EBVAT-niveau. Frasalget af de svenske ejendomme vil påvirke koncernens indtjening negativt, men vil derimod frigive en betydelig likviditet i niveau 43 mio. kr., som vil blive anvendt til nedbringelse af gæld og i øvrigt indgå i koncernens likviditetsberedskab.

Nordicom har i 1. halvår 2012 desuden solgt 5 lejligheder samt Hotel Vinhuset i Næstved. Nordicom vil fortsætte afsøgningen af markedet for salg af ikke-strategiske ejendomme, og det er selskabets forventning at gennemføre yderligere frasalg i indeværende år.

Nordicom har i 1. halvår 2012 arbejdet med omstillingen af koncernen i overensstemmelse med koncernens strategi. Arbejdet omfatter blandt andet lokalplanarbejde på koncernens større udviklingsejendomme, herunder grundstykket Enghave Brygge, København SV og ejendommen Herlev Hovedgade, Herlev. Lokalplanprocesserne forløber planmæssigt og tilfredsstillende, og Nordicom forventer, at lokalplanerne for begge ejendomme vil blive vedtaget i 1. kvartal 2013.

På koncernens portefølje af strategiske investeringsejendomme gennemfører Nordicom målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer. Nordicom har i 1. halvår 2012 afsluttet indretningen af den sidste af i alt tre nye store butikker (LIDL, JYSK og Netto) samt den generelle istandsættelse af Høje Gladsaxe Centret. Der er endvidere gennemført de forventede investeringer i Tåstrup Stationscenter.

Herudover har Nordicom afsluttet ombygningen af et areal på ejendommen Kejlstrupvej i Silkeborg, der fra juni 2012 er udlejet til et dækcenter, samt foretaget nødvendige indretninger i ejendommen Birkemose Allé i Kolding, der i foråret 2012 er udlejet til en statslig lejer.

Driften af koncernens ejendomsportefølje i 1. halvår 2012 er forløbet som forventet. Lejeniveauerne er fortsat under pres ved indgåelse af nye lejekontrakter. Trods dette har Nordicom indgået en række nye lejeaftaler bl.a. i Tåsingegade i København, Dannebrogsgade i Odense, Lippeltstrasse i Hamborg, samt i en række mindre lejemål og har endvidere fremskredne kontraktforhandlinger med andre potentielle nye lejere. Koncernen modtager dog også enkelte opsigelser fra lejere, hvilket medfører, at der foreløbigt ikke er sket en markant reduktion af koncernens tomgang.

Nordicom har i 1. halvår 2012 modtaget en opsigelse fra en større lejer i en ejendom i Næstved, hvor lejer gør krav på at blive frigjort fra sit lejemål før uopsigeligheids udløb som følge af påståede mangler i ejendommen. Der resterer ca. 7 år af lejers uopsigeligheid. Nordicom er uenig i lejers påstand om, at lejer er berettiget til at blive frigjort fra lejemålet før uopsigeligheids udløb og fastholder lejerens forpligtelser overfor koncernen. Nordicom og den pågældende lejer er i konstruktiv dialog om afgørelse af tvisten.

Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Nordicom har præsenteret budgetter og handlingsplaner for de kommende 3 år for koncernens fire største bankkreditorer og realkreditinstitutter, der repræsenterer ca. 70 % af den samlede gæld. Møderne har været afholdt i en konstruktiv ånd og viser, at ønsket om at indgå en ny bankaftale er til stede. Forhandlingerne med de fire største kreditorer samt med koncernens øvrige finansielle kreditorer vil fortsætte i efteråret 2012. Det er fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.

Resultatopgørelsen

Fra og med delårsrapporten for 1. halvår 2012 er koncernens svenske aktiviteter præsenteret separat i resultatopgørelsen som ophørende aktivite-

ter. Resultatet fra de ophørende aktiviteter er præsenteret efter resultatet for de fortsættende aktiviteter bestående af koncernens danske og tyske aktiviteter. Der er foretaget tilsvarende tilpasning af sammenligningstal. Reklassifikationen er foretaget som følge af frasalg af de svenske aktiviteter pr. 1. oktober 2012.

Nordicom har i 1. halvår 2012 opnået et bruttoresultat på 79,6 mio. kr. (1. halvår 2011: 77,8 mio. kr.) respektive realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og eksklusive ophørende aktiviteter på 7,6 mio. kr. (1. halvår 2011: -8,4 mio. kr.), svarende til en forbedring på 16,0 mio. kr.

Huslejeindtægter udgør i 1. halvår 2012 106,2 mio. kr. mod 105,8 mio. kr. i samme periode sidste år og er således på niveau med sidste år.

Tomgangen for koncernens investeringsejendomme (eksklusive svenske ejendomme) udgør i 1. halvår 2012 15,9 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,4 % i samme periode sidste år. For koncernens strategiske ejendomme udgør tomgangen i 1. halvår 2012 16,1 % (opgjort efter lejeværdi) mod 17,0 % i samme periode sidste år.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 22,0 mio. kr. i 1. halvår 2012 mod 30,4 mio. kr. i 1. halvår 2011, svarende til et fald på 8,4 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt, at kapacitetsomkostningerne i 1. halvår 2011 var påvirket negativt med ekstra omkostninger vedrørende den tidligere ledelse i moderselskabet.

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. Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investeringsejendomme (eksklusive svenske ejendomme) med 7,6 mio. kr. i 1. halvår 2012 (1. halvår 2011: -14,1 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne skyldes dels konkrete lejeforhold og dels reguleringer til faktisk opnåede salgspriser på solgte ejendomme.

Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. halvår 2012 påvirket resultatet med -22,8 mio. kr. (1. halvår 2011: -6,7 mio. kr.). Dagsværdireguleringen i 1. halvår 2012 skyldes hovedsageligt den forventede dagsværdiregulering på bankgæld omfattet af den eksisterende bankaftale indgået i 2010. Bankaftalen medførte en større positiv værdiregulering i 2010, der tilbageføres over aftalens løbetid frem til 31. december 2012. Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter er endvidere påvirket negativt af kursudsving på realkreditgæld som følge af faldende renter.

Finansielle poster netto udgør -49,2 mio. kr. (1. halvår 2011: -54,6 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 5,4 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Den lavere rentekomkostning skyldes reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme samt faldende renter på realkreditgæld.

Periodens resultat af fortsættende aktiviteter før skat udgør i 1. halvår 2012 -6,8 mio. kr. (1. halvår 2011: -29,8 mio. kr.). Periodens resultat af fortsættende aktiviteter efter skat udgør i 1. halvår 2012 -4,8 mio. kr. (1. halvår 2011: -25,1 mio. kr.).

Periodens resultat af ophørende aktiviteter (svenske aktiviteter) udgør i 1. halvår 2012 -40,6 mio. kr. (1. halvår 2011: -22,8 mio. kr.). Som følge af det gennemførte salg af de svenske ejendomme pr. 1. oktober 2012 er resultatet for de ophørende aktiviteter påvirket negativt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -36,7 mio. kr. (1. halvår 2011: -25,4 mio. kr.) og nedskrivning af udskudte skatteaktiver med ca. 9 mio. kr.

Balance pr. 30. juni 2012

Koncernens langfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2012 2.941,4 mio. kr. (31. december 2011: 3.409,7 mio. kr.), svarende til et fald på 468,3 mio. kr. i forhold til ultimo 2011. Faldet skyldes hovedsageligt reklassifikation af ejendomme til posten "Aktiver bestemt for salg" under kortfristede aktiver pr. 30. juni 2012 som følge af frasalg af ejendomme til aflevering til købere i 2. halvår 2012. Der er i 1. halvår 2012 investeret 19,7 mio. kr. på forbedringer og udvikling af eksisterende ejendomme, mens der er afgangsført ejendomme for 27,5 mio. kr. som følge af frasalg. Langfristede tilgodehavender er endvidere steget med 45,5 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31. december 2011 grundet udstedelse af pante- og gældsbreve i forbindelse med berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej, København.

Kortfristede aktiver udgør 838,7 mio. kr. (31. december 2011: 598,8 mio. kr.), svarende til en stigning på 239,9 mio. kr. i 1. halvår 2012. Stigningen skyldes ovennævnte reklassificering af investeringsejendomme til aktiver bestemt for salg, der dog modsvares delvist som følge af indfrielse af tilgodehavender vedrørende berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej, København.

Egenkapitalen udgør 37,7 mio. kr. inklusive minoritetsinteresser (31. december 2011: 82,3 mio. kr.), svarende til et fald på 44,6 mio. kr. i 1. halvår

2012. Ændringen skyldes periodens resultat samt valutakursregulering vedrørende udenlandske dattervirksomheder.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.562,7 mio. kr. (31. december 2011: 3.749,7 mio. kr.), svarende til en reduktion på 187,0 mio. kr. Faldet skyldes primært indfrielse af bankgæld i forbindelse med solgte ejendomme. Langfristede forpligtelser pr. 30. juni 2012 udgør 1.713,0 mio. kr., svarende til 45,8 % af den samlede gæld (31. december 2011: 83,8 %). Faldet skyldes hovedsageligt bankgæld på 1,5 mia. kr., der er reklassificeret til kortfristede forpligtelser i 1. halvår 2012. Bankgælden er omfattet af den eksisterende bankaftale, der udløber ved udgangen af 2012, og kan kræves indfriet i begyndelsen af 2013, såfremt Nordicom ikke indgår en ny aftale, der bl.a. forlænger løbetiden på gælden.

Pr. 30. juni 2012 udgør oprullede renter ca. 63 mio. kr.

Pengestrømme for 1. halvår 2012

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2012 udgør 0,5 mio. kr. (1. halvår 2011: -2,2 mio. kr.), svarende til en stigning på 2,7 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. halvår 2012 192,5 mio. kr. (1. halvår 2011: 81,2 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer udgør -16,3 mio. kr. (1. halvår 2011: -21,3 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 208,7 mio. kr. (1. halvår 2011: 87,8 mio. kr.), hvoraf hovedparten vedrører berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej, København samt salg af Hotel Vinhuset i Næstved.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. halvår 2012 -206,0 mio. kr. (1. halvår 2011: -113,8 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 60,3 mio. kr. pr. 30. juni 2012 mod 72,7 mio. kr. pr. 31. december 2011. Af koncernens likvide beholdninger pr. 30. juni 2012 knytter 20,2 mio. kr. sig til ophørende aktiviteter.

Segmentoplysninger

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i 4 segmenter fordelt på strategiske ejendomme (erhvervs ejendomme) og ikke-strategiske ejendomme (udviklingsejendomme og grunde, boligejendomme og hoteller samt udenlandske ejendomme).

Strategiske ejendomme

Beløb i mio. kr. År til dato	Erhvervs ejendomme	
	2012	2011
Omsætning	71,8	67,7
Bruttoresultat	57,9	55,1
Værdireguleringer	-11,5	5,5
Segmentresultat	14,9	26,0
Samlede aktiver	2.164,5	2.232,4

Erhvervs ejendomme

Segmentet Erhvervs ejendomme omfatter danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme. Segmentet består af investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og produktion, og indeholder enkelte ejendomme under omstilling, hvor Nordicom selv forestår udviklingen med henblik på at optimere ejendommens drift.

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervs ejendomme udgør i 1. halvår 2012 71,8 mio. kr. mod 67,7 mio. kr. i 1. halvår 2011, svarende til en stigning på 4,1 mio. kr. Stigningen skyldes blandt andet effekten af igangsatte og gennemførte ombygningsprojekter i segmentet.

Der er i 1. halvår 2012 afholdt investeringer i erhvervs ejendomme med ca. 14 mio. kr. for at nedbringe den eksisterende tomgang, der i 1. halvår 2012 udgør 16,1 % mod tilsvarende 17,0 % i 1. halvår 2011. Investeringerne er primært afholdt i forbindelse med to større ombygningsprojekter i segmentet. Det ene vedrører opgradering og ombygning af Tåstrup Stationscenter, hvor investeringerne igangsættes i takt med, at der er indgået nye lejekontrakter. Det andet projekt omfatter Høje Gladsaxe Centret, hvor Nordicom nu har afsluttet indretningen af den sidste af i alt tre nye store butikker (LIDL, JYSK og Netto) med et tilfredsstillende resultat. Herudover har Nordicom afsluttet ombygningen af et areal på ejendommen Kejl-

strupvej i Silkeborg, der fra juni 2012 er udlejet til et dækcenter.

Bruttoresultatet udgør 57,9 mio. kr. i 1. halvår 2012 mod 55,1 mio. kr. i 1. halvår 2011, svarende til en stigning på 2,8 mio. kr.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på erhvervsejendomme med -11,5 mio. kr. i 1. halvår 2012 (1. halvår 2011: 5,5 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes ændrede lejeforhold.

Segmentresultatet udgør 14,9 mio. kr. i 1. halvår 2012 mod 26,0 mio. kr. i tilsvarende periode i 2011.

De regnskabsmæssige værdier af erhvervsejendomme udgør 2.164,5 mio. kr. (30. juni 2011: 2.232,4 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 1. halvår 2012.

Nordicom vil fortsætte med at gennemføre målrettede investeringer i segmentet 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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Omsætning	12,4	15,4	19,4	27,0	2,5	2,0
Bruttoresultat	5,9	3,1	9,9	12,5	1,4	1,0
Værdireguleringer	31,1	-8,5	-12,0	-11,2	0,0	0,0
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	28,6	-15,7	-10,2	-8,2	0,8	0,1
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)	-	-	-	-	-31,6	-21,9
Samlede aktiver	633,7	512,1	417,6	487,7	365,3	396,4

Udviklingsejendomme og grunde

Segmentet Udviklingsejendomme og grunde omfatter danske udviklingsejendomme og grundstykker, hvor Nordicom ikke har til hensigt selv at gennemføre den fulde udvikling, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Nordicom har den 18. juli 2012 solgt ejendommen Ved Stigbordene, København SV for en salgspris på 140 mio. kr. Ejendommen overtages af køber senest den 1. oktober 2012.

Segmentresultatet for udviklingsejendomme og grunde udgør 28,6 mio. kr. i 1. halvår 2012 mod -15,7 mio. kr. i 1. halvår 2011. Resultatet er påvirket af positive værdireguleringer på ejendomme med 31,1 mio. kr. i 1. halvår 2012 (1. halvår 2011: -8,5 mio. kr.), der primært vedrører regulering af dagsværdien på ejendommen Ved Stigbordene, København SV til opnået salgspris.

Handlen vedrørende grundstykket Amager Strandvej, København, er endeligt berigtiget i 1. halvår 2012, hvor den endelige tinglysning og afregning af købesummens betaling blev gennemført.

De regnskabsmæssige værdier af udviklingsejendomme og grunde udgør pr. 30. juni 2012 633,7 mio. kr. (30. juni 2011: 512,1 mio. kr.). Der er ikke foretaget øvrige salg af ejendomme i 1. halvår 2012 udover salg af et mindre grundstykke i Slagelse. Nordicom arbejder fortsat på at afhænde ejendommene i segmentet.

Boligejendomme og hoteller

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

Nordicom har den 12. juli 2012 solgt restlejlighederne på Sluseholmen (Lindholm), København SV for en salgspris på ca. 53 mio. kr. Lejlighederne overtages af køber den 1. september 2012.

Segmentresultatet for boligejendomme og hoteller udgør -10,2 mio. kr. i 1. halvår 2012 mod -8,2 mio. kr. i 1. halvår 2011. Resultatet er bl.a. positivt påvirket af indbetaling på nedskrevne lejerestancer fra en enkelt lejer i hotelbranchen. Resultatet er desuden påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med -12,0 mio. kr. i 1. halvår 2012 (1. halvår 2011: -11,2 mio.kr.), hvilket dels skyldes regulering af dagsværdien på de solgte lejligheder på Sluseholmen (Lindholm) og dels lejeforhold på øvrige ejendomme.

Som følge af salg er der i 1. halvår 2012 afleveret følgende ejendomme for i alt 28,6 mio. kr.:

- Ballerup Idrætsby, Ballerup – 1 lejlighed
- Vesterhavnen 17, Nyborg – 1 lejlighed
- Møllehusene 1-3, Roskilde – 1 lejlighed
- Sluseholmen (Lindholm), København SV – 2 lejligheder
- Hotel Vinhuset i Næstved

De regnskabsmæssige værdier af boligejendomme og hoteller udgør pr. 30. juni 2012 417,6 mio. kr. (30. juni 2011: 487,7 mio. kr.).

Nordicom arbejder fortsat på at afhænde ejendommene i segmentet.

Udenlandske ejendomme

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

Nordicom har den 11. juli 2012 solgt den svenske portefølje af ejendomme. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtager aktieposten i Nordicoms svenske moderselskab Nordicom Sverige AB. Det samlede kontante provenu fra salget af aktierne udgør ca. 43 mio. kr. Ved fastsættelsen af prisen på aktierne er lagt til grund, at ejendommenes værdi udgør SEK 320 mio. Aktierne overtages af køber pr. 1. oktober 2012. Fra og med delårsrapporten for 1. halvår 2012 er segmentets svenske aktiviteter præsenteret separat i segmentresultatet som resultat af ophørende aktiviteter.

Segmentresultatet for udenlandske ejendomme udgør 0,8 mio. kr. i 1. halvår 2012 mod 0,1 mio. kr. i 1. halvår 2011 for de fortsættende aktiviteter og -31,6 mio. kr. i 1. halvår 2012 mod -21,9 mio. kr. i 1. halvår 2011 for de ophørende aktiviteter. Som følge af det gennemførte salg af de svenske ejendomme pr. 1. oktober 2012 er resultatet for de ophørende aktiviteter påvirket negativt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -36,7 mio. kr. (1. halvår 2011: -25,4 mio. kr.).

De regnskabsmæssige værdier af udenlandske ejendomme udgør pr. 30. juni 2012 365,3 mio. kr. (30. juni 2011: 396,4 mio. kr.). Nordicom arbejder på at afhænde den resterende tyske ejendom i segmentet.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt følgende ejendomme:

- Koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme.
- De resterende 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV.
- Ejendommen Ved Stigbordene, København SV.

Der henvises til note 8 for yderligere omtale heraf.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten foretager ledelsen en række skøn og vurderinger, der har betydelig indflydelse på delårsrapporten, herunder vedrørende

- forudsætning om fortsat drift efter 2012,
- dagsværdi af investeringsejendomme,
- klassifikation af ejendomme,
- dagsværdi af pantebreve,
- udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser,
- dagsværdi af gæld til kreditinstitutter, og
- nedskrivningstest på domicilejendomme.

Da der er tale om skøn, knytter der sig usikkerhed til de nævnte forhold og poster. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet. Der henvises desuden til note 2 i årsrapporten for 2011 for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder. Ændringer af skøn i 1. halvår 2012 er omtalt i note 1.

Risikofaktorer

Som omtalt i årsrapporten for 2011 arbejder Nordicom på at omstille koncernen fra at være udviklingsorienteret til at fokusere på driftsoptimering af koncernens ejendomsportefølje. Ledelsen har identificeret følgende væsentlige risici for gennemførelsen af strategien:

- Usikkerhed ved fortsat drift efter 2012. Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Nordicom har præsenteret budgetter og handlingsplaner for de kommende 3 år for koncernens fire største bankkreditorer og realkreditinstitutter, der repræsenterer ca. 70 % af den samlede gæld. Møderne har været afholdt i en konstruktiv ånd og viser, at ønsket om at indgå en ny bankaftale er til stede. Forhandlingerne med de fire største kreditorer samt med koncernens øvrige finansielle kreditorer vil fortsætte i efteråret 2012. Det er fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.
- Finansielle risici
- Forretningsmæssige risici

For yderligere omtale af risici og risikostyring henvises til årsrapporten 2011.

Forventninger til 2012

Nordicom forventer fortsat et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2012 i niveau 5 til 20 mio. kr. For koncernens fortsættende aktiviteter isoleret (dvs. eksklusive svenske aktiviteter) ligger det forventede resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) i den lave ende af det udmeldte interval.

Markedsforholdene forventes fortsat at være udfordrende i den resterende del af 2012. De noget turbulente forhold i den europæiske økonomi og finanssektor kan måske endda risikere at få yderligere negative konsekvenser for såvel efterspørgsel af ejendomme som for ejendomspriserne.

På grund af situationen på ejendomsmarkedet er der generelt betydelig usikkerhed tilknyttet forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Især tidspunktet for salg af større ejendomme og eventuelle opsigelser fra eller konkurser hos større lejere kan påvirke det forventede EBVAT. Ved opgørelsen af det forventede EBVAT er ikke medregnet effekten af eventuelle salg i 2012, udover allerede realiserede salg.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2012 for Nordicom A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2012.

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

København, den 30. august 2012

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Július Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

Leif Djurhuus

David Overby

Resultatoppgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kv. 2012	2. kv. 2011
4	Nettoomsætning	107.005	113.997	55.159	60.430
5	Driftsomkostninger	-27.385	-36.207	-15.386	-22.794
	Bruttoresultat	79.620	77.790	39.773	37.636
	Personaleomkostninger	-14.106	-21.111	-7.149	-7.749
	Andre eksterne omkostninger	-7.896	-9.328	-3.965	-4.483
	Af- og nedskrivninger	-820	-1.124	-612	-552
	Resultat før værdireguleringer	56.798	46.227	28.047	24.852
6	Regulering til dagsværdi, netto	-15.166	-20.819	-6.179	-21.781
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	760	-659	-157	-941
	Resultat af primær drift	42.392	24.749	21.711	2.130
	Finansielle indtægter	1.324	2.164	602	1.409
	Finansielle omkostninger	-50.515	-56.746	-25.267	-28.486
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	-6.799	-29.833	-2.954	-24.947
	Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter	2.030	4.694	1.064	3.473
	Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-4.769	-25.139	-1.890	-21.474
8	Periodens resultat af ophørende aktiviteter	-40.618	-22.778	-42.246	-23.664
	Periodens resultat	-45.387	-47.917	-44.136	-45.138
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-45.328	-47.837	-44.107	-45.105
	Minoritetsinteresser	-59	-80	-29	-33
	Periodens resultat	-45.387	-47.917	-44.136	-45.138
	Resultat pr. aktie	-3,81	-4,02	-3,70	-3,79
	Udvandet resultat pr. aktie	-3,81	-4,02	-3,70	-3,79
	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-0,40	-2,11	-0,16	-1,80
	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-0,40	-2,11	-0,16	-1,80

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kv. 2012	2. kv. 2011
	Periodens resultat	-45.387	-47.917	-44.136	-45.138
	Anden totalindkomst:				
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	843	-1.741	144	-2.650
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.110	0	1.189
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-817	0	-313
	Anden totalindkomst efter skat	843	552	144	-1.774
	Periodens totalindkomst	-44.544	-47.365	-43.992	-46.912
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-44.485	-47.285	-43.963	-46.879
	Minoritetsinteresser	-59	-80	-29	-33
	Periodens totalindkomst	-44.544	-47.365	-43.992	-46.912

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	505	821	578
		505	821	578
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	47.616	49.846	47.752
9	Investeringsjendomme	2.841.470	3.544.098	3.344.661
	Inventar og driftsmidler	721	1.095	1.343
		2.889.807	3.595.039	3.393.756
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	45.501	0	0
	Udsudte skatteaktiver	0	6.674	9.785
	Tilgodehavender	5.540	10.286	5.627
		51.041	16.960	15.412
Langfristede aktiver i alt		2.941.353	3.612.820	3.409.746
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	221.443	34.599	218.682
	Tilgodehavender	60.292	294.120	284.998
	Periodeafgrænsningsposter	6.889	8.363	5.155
	Pante- og gældsbreve	17.008	19.780	17.212
	Likvide beholdninger	40.062	80.575	72.711
		345.694	437.437	598.758
8	Aktiver bestemt for salg	493.038	0	0
Kortfristede aktiver i alt		838.732	437.437	598.758
Aktiver i alt		3.780.085	4.050.257	4.008.504

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	120.279	120.279	120.279
	Reserve for sikringstransaktioner	0	-1.387	0
	Reserve for valutakursregulering	1.676	-1.260	833
	Overført resultat	-81.835	29.097	-36.507
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		40.120	146.729	84.605
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	-2.392	-866	-2.333
Egenkapital i alt		37.728	145.863	82.272
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
	Udskudt skat	4.344	23.192	6.375
	Hensatte forpligtelser	3.515	8.174	3.515
	Konvertible obligationer	46.583	45.522	46.046
	Kreditinstitutter	1.633.150	3.441.963	3.200.665
	Deposita	25.438	36.151	34.410
		1.713.030	3.555.002	3.291.011
Kortfristede forpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	16.034	12.957	16.334
	Kreditinstitutter	1.686.822	86.738	384.737
	Skyldige omkostninger vedr. projekter	4.730	2.584	5.346
	Skyldige købesummer mv., ejendomme	0	2.409	0
	Leverandørgæld	12.036	12.081	22.072
	Selskabsskat	0	289	43
	Deposita	29.114	18.476	20.490
	Anden gæld	31.421	39.233	21.905
		1.780.157	174.767	470.927
8	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	249.170	174.625	164.294
		2.029.327	349.392	635.221
Forpligtelser i alt		3.742.357	3.904.394	3.926.232
Passiver i alt		3.780.085	4.050.257	4.008.504

Opgørelse af egenkapital

	Aktekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende		Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
						moderselskabet	aktionærer		
Egenkapital pr. 1. januar 2012	120.279	0	833	-36.507	0	84.605	-2.333		82.272
Totalindkomst i perioden									
Periodens resultat	0	0	0	-45.328	0	-45.328	-59		-45.387
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	843	0	0	843	0		843
Anden totalindkomst i perioden	0	0	843	0	0	843	0		843
Totalindkomst i perioden	0	0	843	-45.328	0	-44.485	-59		-44.544
Egenkapital pr. 30. juni 2012	120.279	0	1.676	-81.835	0	40.120	-2.392		37.728
Egenkapital pr. 1. januar 2011	120.279	-3.680	481	76.934	0	194.014	-786		193.228
Totalindkomst i perioden									
Periodens resultat	0	0	0	-47.837	0	-47.837	-80		-47.917
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	-1.741	0	0	-1.741	0		-1.741
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.110	0	0	0	3.110	0		3.110
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-817	0	0	0	-817	0		-817
Anden totalindkomst i perioden	0	2.293	-1.741	0	0	552	0		552
Totalindkomst i perioden	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

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kv. 2012	2. kv. 2011
	Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter	42.392	24.749	21.711	2.130
	Resultat af primær drift (EBIT) af ophørende aktiviteter	-27.708	-16.299	-31.914	-20.332
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	51.312	51.813	43.142	50.421
	Ændring i projektbeholdninger, netto	-2.761	6.547	-1.367	6.860
	Ændring i øvrig driftskapital	-6.813	-5.019	-4.948	2.626
	Pengestrømme vedrørende primær drift	56.422	61.791	26.624	41.705
	Modtagne finansielle indtægter	1.401	1.203	1.152	957
	Betalte finansielle omkostninger	-57.296	-65.319	-28.379	-27.279
	Betalt / modtaget selskabsskat	0	91	0	91
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	527	-2.234	-603	15.474
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle aktiver	0	-236	0	-137
	Forbedringer af investeringsejendomme	-16.258	-21.275	-8.707	-11.881
	Salg af investeringsejendomme	208.735	87.812	28.515	79.612
	Køb af øvrige materielle aktiver	0	-78	0	-14
10	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	15.016	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	192.477	81.239	19.808	67.580
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	2.230	14.800	0	14.800
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-208.209	-128.599	-25.528	-103.071
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-205.979	-113.799	-25.528	-88.271
	Periodens pengestrøm i alt	-12.975	-34.794	-6.323	-5.217
	Likvide beholdninger primo	72.711	115.680	66.292	86.181
	Kursregulering af likvide beholdninger	549	-311	316	-389
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	60.285	80.575	60.285	80.575
	Fordeles således:				
	Likvide beholdninger pr. 30. juni, fortsættende aktiviteter	40.062	68.483	40.062	68.483
	Likvide beholdninger pr. 30. juni, ophørende aktiviteter	20.223	12.092	20.223	12.092
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	60.285	80.575	60.285	80.575

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis, regnskabsmæssige skøn og risici m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet.

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

Bortset fra nedenstående ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til årsrapporten for 2011. Der henvises til note 1 i Nordicom's årsrapport for 2011 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Nordicom har med virkning fra 1. januar 2012 implementeret følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændret IAS 12, Indkomstskatter: Genindvinding af underliggende aktiver (december 2010)
- Ændret IFRS 7, Finansielle instrumenter: Oplysninger (oktober 2010)

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

I forhold til årsrapporten for 2011 er anvendt regnskabspraksis udvidet med et afsnit om langfristede pante- og gældsbreve, der klassificeres som et finansielt instrument i kategorien "Udlån og tilgodehavender". Nordicom klassificerer pante- og gældsbreve, der modtages i forbindelse med salg af ejendomme, i denne kategori. Langfristede pante- og gældsbreve indregnes ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Nordicom har den 11. juli 2012 solgt koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme. Fra og med delårsrapporten for 1. halvår 2012 er koncernens svenske aktiviteter præsenteret som ophørende aktiviteter i resultatopgørelsen. Der er tilsvarende foretaget tilpasning af sammenligningstal. Porteføljen overtages af køber pr. 1. oktober 2012.

Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investerings-ejendomme med -29,1 mio. kr. i 1. halvår 2012 (1. halvår 2011: -39,5 mio. kr.). Værdireguleringerne tilskrives bl.a. ændringer i de enkelte ejendommers forhold, herunder ændringer i lejeforhold. Endvidere har salgene af koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme, de resterende 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV og ejendommen Ved Stigbordene, København SV, medført regulering til opnåede salgspriser. Salget af koncernens svenske portefølje har endvidere medført nedskrivning af koncernens skatteaktiv med ca. 9 mio. kr.

Der er herudover ikke foretaget væsentlige ændringer af regnskabsmæssige vurderinger og skøn i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten. Vedrørende regnskabsmæssige vurderinger og skøn henvises til note 2 i årsrapporten for 2011.

Risici

For så vidt angår beskrivelse af koncernens risici henvises til note 35 i årsrapporten for 2011 og årsrapportens beskrivelse i afsnittet omhandlende risikofaktorer på siderne 14-16.

Note 2 - Segmentoplysninger

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

Strategiske ejendomme

Erhvervs ejendomme	Danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme, herunder investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og produktion.
--------------------	---

Ikke-strategiske ejendomme

Udviklingsejendomme og grunde	Danske udviklingsejendomme 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.
-----------------------	--

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Nordicom har den 11. juli 2012 solgt koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme. Fra og med delårsrapporten for 1. halvår 2012 er koncernens svenske aktiviteter præsenteret som ophørende aktiviteter i såvel segmentresultatet som segmentaktiver. Der henvises til note 8 for en yderligere specifikation af koncernens svenske aktiviteter.

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

	år til dato 2012				
Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	71.831	12.371	19.377	2.525	106.104
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-13.974	-6.519	-9.456	-1.110	-31.059
Bruttoresultat	57.857	5.852	9.921	1.415	75.045
Af- og nedskrivninger	0	0	-577	0	-577
Resultat før værdireguleringer	57.857	5.852	9.344	1.415	74.468
Regulering til dagsværdi, netto	-11.522	31.099	-11.992	0	7.585
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	48	604	108	0	760
Resultat af primær drift	46.383	37.555	-2.540	1.415	82.813
Finansielle omkostninger	-31.494	-8.945	-7.690	-610	-48.739
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	14.889	28.610	-10.230	805	34.074
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)	0	0	0	-31.556	-31.556
Segmentresultat i alt	14.889	28.610	-10.230	-30.751	2.518
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					786
Fælles administrationsomkostninger					-18.456
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-22.751
Finansielle poster					-452
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)					31.556
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-6.799
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.164.534	426.516	403.363	94.179	3.088.592
Projektbeholdninger	0	207.230	14.213	0	221.443
Investerings- og domicilejendomme (ophørende)	0	0	0	271.136	271.136
Segmentaktiver i alt	2.164.534	633.746	417.576	365.315	3.581.171

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

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	2.012	104.825
Salgsummer, projektbeholdninger	0	1.992	5.195	0	7.187
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-12.575	-6.842	-9.015	-1.062	-29.494
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-5.398	-5.455	0	-10.853
Bruttoresultat	55.083	3.145	12.487	950	71.665
Af- og nedskrivninger	0	0	-163	0	-163
Resultat før værdireguleringer	55.083	3.145	12.324	950	71.502
Regulering til dagsværdi, netto	5.501	-8.473	-11.153	0	-14.125
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-487	16	-180	-8	-659
Resultat af primær drift	60.097	-5.312	991	942	56.718
Finansielle omkostninger	-34.057	-10.398	-9.152	-829	-54.436
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	26.040	-15.710	-8.161	113	2.282
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)	0	0	0	-21.917	-21.917
Segmentresultat i alt	26.040	-15.710	-8.161	-21.804	-19.635
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.016
Fælles administrationsomkostninger					-26.291
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-6.694
Finansielle poster					-146
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)					21.917
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-29.833
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.232.350	491.539	473.664	103.711	3.301.264
Projektbeholdninger	0	20.561	14.038	0	34.599
Investerings- og domicilejendomme (ophørende)	0	0	0	292.680	292.680
Segmentaktiver i alt	2.232.350	512.100	487.702	396.391	3.628.543

Note 3 - Sæson

Koncernens aktiviteter har i lighed med tidligere år ikke været påvirket af sæson- eller konjunkturudsving i delårsperioden.

Note 4 - Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kvrt. 2012	2. kvrt. 2011
Huslejeindtægter	106.219	105.794	54.767	52.628
Salgssummer, projektbeholdninger	0	7.187	0	7.187
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	786	1.016	392	615
	107.005	113.997	55.159	60.430

Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kvrt. 2012	2. kvrt. 2011
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	27.385	25.354	15.386	12.619
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	10.853	0	10.175
	27.385	36.207	15.386	22.794

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kvrt. 2012	2. kvrt. 2011
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	7.585	-14.125	6.994	-14.125
Dagsværdiregulering, pantebreve	0	-33	0	-33
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-22.751	-6.661	-13.173	-7.623
	-15.166	-20.819	-6.179	-21.781

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kvrt. 2012	2. kvrt. 2011
Salgssummer, investeringsejendomme	29.289	334.718	23.554	54.921
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-28.529	-335.377	-23.711	-55.862
	760	-659	-157	-941

Note 8 – Ophørende aktiviteter og aktiver bestemt for salg

Nordicom reklassificerer aktiviteter til ophørende aktiviteter i resultatopgørelsen, når et væsentligt forretningsområde eller geografisk område er solgt eller efter en samlet plan er bestemt for salg. Resultatet af ophørende aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af driftsresultatet efter skat og eventuelle gevinster og tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Nordicom reklassificerer investeringsejendomme til posten "aktiver bestemt for salg" i balancen, når ejendommene forventes genindvundet ved salg frem for gennem fortsat brug, og forudsat at salget på balancedagen anses for at være højst sandsynligt. Dette forekommer bl.a. 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 efter reklassifikationen. Tilhørende gældsforpligtelser reklassificeres tilsvarende til en særskilt post under gældsforpligtelser, når visse kriterier er opfyldte. Når ejendommene forventes genindvundet ved salg af dattervirksomheder, der ejer ejendommene, reklassificeres alle dattervirksomhedens aktiver og forpligtelser.

Nordicom har i 1. halvår 2012 reklassificeret følgende aktiviteter og ejendomme:

- Koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme, der blev solgt den 11. juli 2012. De seks ejendomme overtages af køber pr. 1. oktober 2012. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtager aktieposten i Nordicoms svenske moderselskab Nordicom Sverige AB. Det samlede kontante provenu fra salget af aktierne udgør ca. 43 mio. kr. Ved fastsættelsen af prisen på aktierne er lagt til grund, at ejendommenes værdi udgør SEK 320 mio. Ved salget realiseres et regnskabsmæssigt tab på ejendommene på ca. 37 mio. kr. samt et tab på et udskudt skatteaktiv på ca. 9 mio. kr. Koncernens svenske aktiviteter betragtes som et geografisk område og fra og med delårsrapporten for 1. halvår 2012 er disse præsenteret som ophørende aktiviteter i resultatopgørelsen og som aktiver bestemt for salg i balancen. I resultatopgørelsen er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.
- De resterende 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV, der blev solgt den 12. juli 2012. Salgssummen udgør ca. 53 mio. kr. De 24 lejligheder overtages af køber pr. 1. september 2012. Lejlighederne er overført til aktiver bestemt for salg pr. 30. juni 2012.
- Ejendommen Ved Stigbordene, København SV, der blev solgt den 18. juli 2012. Ejendommene overtages af køber senest den 1. oktober 2012 og salgssummen udgør 140 mio. kr. Ejendommene er overført til aktiver bestemt for salg pr. 30. juni 2012.

Note 8 – Ophørende aktiviteter og aktiver bestemt for salg (fortsat)

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kv. 2012	2. kv. 2011
Hovedtal for ophørende aktiviteter				
Nettoomsætning	13.169	13.248	6.554	6.441
Omkostninger	-4.221	-4.186	-1.812	-1.412
Regulering til dagsværdi, netto	-36.656	-25.361	-36.656	-25.361
Finansielle poster, netto	-3.848	-5.618	-1.812	-2.767
Resultat før skat	-31.556	-21.917	-33.726	-23.099
Skat af ophørende aktiviteter	-9.062	-861	-8.520	-565
Periodens resultat af ophørende aktiviteter	-40.618	-22.778	-42.246	-23.664
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.200	1.716	3.284	282
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-809	-1.296	-674	-781
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0
Pengestrømme i alt	5.391	420	2.610	-499
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg				
Investeringsejendomme	470.642	0		
Udskudte skatteaktiver	770	0		
Tilgodehavender	1.403	0		
Likvide beholdninger	20.223	0		
Aktiver bestemt for salg	493.038	0		
Kreditinstitutter	242.751	174.625		
Øvrige forpligtelser	6.419	0		
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	249.170	174.625		

Note 9 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012 30. juni	2011 30. juni
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	3.344.661	3.652.540
Valutakursregulering	4.321	-5.454
Omkostninger afholdt til forbedringer	19.651	18.425
Regulering til dagsværdi, netto	-29.071	-39.486
Afgang ved salg	-27.450	-81.927
Overført til aktiver bestemt for salg	-470.642	0
Regnskabsmæssig værdi i alt	2.841.470	3.544.098

Koncernen har pr. 30. juni 2012 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 16 mio. kr. pr. 30. juni 2012 (30. juni 2011: 25 mio. kr.).

Note 10 - Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

I pengestrømsopgørelsen for 2011 er pengestrømme fra salget af to tyske dattervirksomheder præsenteret særskilt. Der henvises til note 38 i årsrapporten for 2011 for de nærmere detaljer vedrørende salget.

Note 11 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Nordicom har i 1. halvår 2012 modtaget en opsigelse fra en større lejer i en ejendom i Næstved, hvor lejer gør krav på at blive frigjort fra sit lejemål før uopsigelighedens udløb som følge af påståede mangler i ejendommen. Der resterer 7 år af lejers uopsigelighed. Nordicom er uenig i lejers påstand om, at lejer er berettiget til at blive frigjort fra lejemålet før uopsigelighedens udløb og fastholder lejerens forpligtelse overfor Nordicom.

Der er ikke sket yderligere væsentlige ændringer i eventualforpligtelser eller i eventualaktiver siden årsrapporten for 2011, hvortil der henvises.

Note 12 - Kapitalforhold

Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Nordicom har præsenteret budgetter og handlingsplaner for de kommende 3 år for koncernens fire største bankkreditorer og realkreditinstitutter, der repræsenterer ca. 70 % af den samlede gæld. Møderne har været afholdt i en konstruktiv ånd og viser, at ønsket om at indgå en ny bankaftale er til stede. Forhandlingerne med de fire største kreditorer samt med koncernens øvrige finansielle kreditorer vil fortsætte i efteråret 2012. Det er fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.

Ledelsen er tillige i dialog om forlængelse af koncernens lån, der udløber i løbet af 2012, vedrørende dens tyske ejendom. Koncernens gæld til svenske kreditinstitutter vil blive overtaget af køber, når salget af de svenske ejendomme gennemføres pr. 1. oktober 2012.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. halvår 2012 nedbragt med ca. 208 mio. kr. (1. halvår 2011: ca. 129 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse af bankgæld i forbindelse med berigtigelsen af salget af grunden Amager Strandvej, København samt Hotel Vinhuset, Næstved. Som følge af frasalg af ejendomme efter balancedagen, jf. note 14, vil koncernens kortfristede bankgæld blive reduceret med yderligere ca. 450 mio. kr. i 2. halvår 2012, herunder bankgæld omfattet af den eksisterende bankaftale med ca. 200 mio. kr. og koncernens gæld til svenske kreditinstitutter med ca. 250 mio. kr.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. juni 2012 60 mio. kr. (30. juni 2011: 81 mio. kr.). Af koncernens likvide beholdninger pr. 30. juni 2012 knytter 20 mio. kr. sig til de frasolgte svenske aktiviteter. Frasalget af de svenske aktiviteter forventes at frigive likviditet i niveau 43 mio. kr. Koncernen har stort set ingen uudnyttede kreditfaciliteter.

Note 13 - 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 2012	år til dato 2011	2. kv. 2012	2. kv. 2011
Bestyrelseshonorar	1.350	1.923	675	873
Direktion, gage mv.	1.372	1.476	686	686
Direktion, fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	0	4.666	0	0
	2.722	8.065	1.361	1.559

Den nuværende adm. direktør har i 2012 fået tilføjet en fratrædelsesgodtgørelse på 3 måneders løn i sin kontrakt.

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	2. kv. 2012	2. kv. 2011
Andre nærtstående parter				
Rådgiveraftale med NPV Management ApS*	2.886	300	1.811	300

Periodens transaktioner i henhold til rådgiveraftalen med NPV Management ApS kan specificeres således:

NPV Management ApS, honorar	1.249	300	678	300
NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter				
Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner	34	0	0	0
Øvrige (ikke nærtstående parter)	1.603	0	1.133	0
Rådgiveraftale med NPV Management ApS	2.886	300	1.811	300

*Nordicom indgik i 2011 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 og knowhow med henblik på værdioptimering og salgsmodning af de pågældende ejendomme. NPV Management ApS er kontrolleret af Jens Schaumanns familie, der tillige kontrollerer Investeringsselskabet Bøg ApS, som ejer 25,5 % af aktierne i Nordicom A/S.

Note 14 - Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt følgende ejendomme:

- Koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme.
- De resterende 24 lejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV.
- Ejendommen Ved Stigbordene, København SV.

Der henvises til note 8 for yderligere omtale heraf.

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