

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen

1-3. kvartal 2009

(perioden 1. januar til 30. september 2009)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1-3. kvartal 2009	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	14
Opgørelse af totalindkomst.....	15
Opgørelse af finansiell stilling.....	16
Opgørelse af egenkapital.....	18
Opgørelse af pengestrømme	19
Noter	20

Resumé for 1-3. kvartal 2009 – øget indtjening i selskabets kerneforretning

- Nordicom har i 1-3. kvartal 2009 øget huslejeindtægterne med 12,1 mio. kr. fra 188,4 mio. kr. til 200,5 mio. kr., hvilket i dagens marked anses for særdeles tilfredsstillende. Den samfundsøkonomiske udvikling kan imidlertid også mærkes, idet flere lejere end normalt har vanskeligt ved at betale deres husleje til tiden. Endvidere har tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme været svagt stigende i perioden.
- Nordicom opnåede i 1-3. kvartal 2009 et bruttoresultat på 147,8 mio. kr. (1-3 kvartal 2008: 160,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 13,0 mio. kr. Bruttoavancen er derimod steget fra 34,3 % til 72,0 %, idet udlejningsaktiviteten er mere rentabel end udviklingsaktiviteten.
- I forhold til 2. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 9,4 mio. kr. (ekskl. ændring i deponerede midler), dels som følge af lavere renteomkostninger, dels som følge af forbedret drift af selskabets færdige investeringsejendomme.
- De seneste måneder er generelt præget af en højere transaktionsaktivitet på det danske ejendomsmarked, og det virker som om priserne er ved at stabilisere sig. Markedsforholdene vurderes dog fortsat som udfordrende og Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af ejendommenes værdi.
- Ledelsen har igangværende forhandlinger med koncernens banker om refinansiering og forbedring af koncernens lånevilkår, men forhandlingerne er endnu ikke afsluttet. Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er derfor stram. Der er imidlertid igangværende forhandlinger om salg af enkelte danske ejendomme samt et tysk udviklingsprojekt, hvilket vil sikre likviditeten for det kommende år.
- I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med nuværende et-årig rentetilpasning til ca. 600 mio. kr. med to-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,4 % ekskl. bidrag), og ca. 200 mio. kr. med tre-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,7 % ekskl. bidrag). Omlægningen er foretaget med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af det nuværende lave renteniveau.
- I 3. kvartal 2009 har Nordicom solgt det igangværende udviklingsprojekt ved Ros Have (Københavnsvej 45-47, Roskilde). Ejendommen afleveres i december 2009 efter færdiggørelse af byggeriet, og vil give en mindre avance samt en positiv likviditetspåvirkning på 5 mio. kr.
- Regulering til dagsværdi, netto på -139,0 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 69,4 mio. kr.) udgøres af værdiregulering af selskabets færdige investeringsejendomme på -115,4 mio. kr., værdiregulering af gæld til kreditinstitutter på -2,5 mio. kr. samt værdiregulering af koncernens beholdning af pantebreve på -21,1 mio. kr.
- Den ændrede strategiplan for Nordicom, hvorefter selskabet i mindre grad vil engagere sig i projektudvikling, er i 2009 gradvist blevet implementeret. Det nye fokus, kombineret med de vanskelige vilkår på markedet for projektudvikling, har medført nedskrivninger på en del af projekterne med i alt 144,4 mio. kr.
- Resultat før skat for 1-3. kvartal 2009 udgør -358,5 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 167,0 mio. kr.). Faldet i indtjeningen skyldes primært negative dagsværdireguleringer samt højere renteudgifter i forhold til samme periode sidste år. Der er fortsat øget indtjening ved udlejning af investeringsejendomme, hvorimod indtjeningen fra udvikling er reduceret væsentligt.
- Der forventes et resultat for regnskabsåret 2009 før værdireguleringer og skat på ca. -70 mio. kr., hvilket er 20 mio. kr. lavere end det tidligere udmeldte niveau på -50 mio. kr. Nedjusteringen skyldes hovedsagligt, at det i de tidligere udmeldte forventninger var forudsat, at selskabet indgik nye aftaler med bankerne omkring selskabets låneforhold med ikrafttræden pr. 1. juli 2009. Arbejdet med aftalerne har været i gang siden foråret 2009, men er fortsat ikke afsluttet. Der arbejdes som nævnt forsat på at opnå aftaler om forbedring af lånevilkårene, men afhængig af tidspunktet for aftalernes indgåelse vil effekten på 2009 blive begrænset, hvorfor det tidligere udmeldte resultat ikke længere anses for opnåeligt.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Niels Troen

Revision

Der er ikke foretaget gennemgang eller revision af delårsrapporten for 1-3. kvartal 2009 af selskabets revisor.

Kontakt

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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2009 for Nordicom A/S.

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

Det er vor opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2009.

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

København, den 19. november 2009

Direktion:



Niels Troen

Bestyrelse:



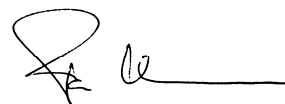
Torben Schön, formand



Michael Vad Petersen, næstformand



Ole Vagner



Per Mellander



Søren Pind

Koncernens hoved- og nøgletal

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kv 2009	3. kv 2008	Hele året 2008
Omsætning	208.863	472.824	68.266	148.805	552.874
Driftsomkostninger	-61.110	-312.051	-13.710	-97.881	-356.260
Bruttoresultat	147.753	160.773	54.556	50.924	196.614
Personale og andre eksterne omkostninger	-56.093	-42.920	-17.157	-11.403	-68.231
Resultat af associerede virksomheder	0	-1.571	0	0	-33.271
Afskrivninger	-3.023	-2.557	-676	-940	-3.699
Resultat af primær drift	88.637	113.725	36.723	38.581	91.413
Værdireguleringer	-290.165	178.460	-59.372	89.221	-170.514
Resultat af primær drift	-201.528	292.185	-22.649	127.802	-79.101
Finansielle poster	-156.974	-125.196	-51.121	-45.226	-183.959
Resultat før skat	-358.502	166.989	-73.770	82.576	-263.060
Skat af periodens resultat	91.449	-44.954	18.399	-22.400	58.171
Periodens resultat	-267.054	122.035	-55.372	60.176	-204.889
Beløb i 1.000 kr.	30.09.2009	30.09.2008	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
Langfristede aktiver	5.008.496	5.714.436	5.008.496	5.714.436	5.329.232
Kortfristede aktiver	347.934	511.836	347.934	511.836	296.093
Aktiver i alt	5.356.430	6.226.272	5.356.430	6.226.272	5.625.325
Egenkapital ultimo	781.957	1.398.160	781.957	1.398.160	1.043.165
Langfristede gældsforpligtelser	2.457.741	3.296.291	2.457.741	3.296.291	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser	2.116.733	1.531.821	2.116.733	1.531.821	2.102.657
Passiver i alt	5.356.430	6.226.272	5.356.430	6.226.272	5.625.325
Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kv 2009	3. kv 2008	Hele året 2008
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-55.641	25.550	50.023	-30.994	-41.533
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	17.953	-375.763	79.608	-41.899	-419.074
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	39.833	260.667	-127.824	62.635	61.945
Pengestrømme i alt	2.145	-89.546	1.807	-10.258	-398.662

Nøgletal	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kv 2009	3. kv 2008	Hele året 2008
Selskabskapital (beløb i t.kr.)	312.786	312.786	312.786	312.786	312.786
Forrentning af egenkapital før skat	-32,9	6,6	-6,8	4,4	-21,7
Forrentning af egenkapital efter skat	-24,5	4,9	-5,1	3,2	-16,9
Børskurs, ultimo	79	414	79	414	68
Indre værdi pr. aktie, ultimo	264	467	264	470	349
Resultat pr. aktie før skat	-121	28	-25	19	-88
Resultat pr. aktie efter skat	-90	21	-19	14	-68
Kurs/indre værdi, ultimo	0,3	0,9	0,3	0,9	0,2
Soliditet (%)	14,6	22,1	14,6	22,1	18,5

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom har i 1-3. kvartal 2009 øget huslejeindtægterne med 12,1 mio. kr. fra 188,4 mio. kr. til 200,5 mio. kr., hvilket i dagens marked anses for særdeles tilfredsstillende. Den negative samfundsøkonomiske udvikling kan imidlertid også mærkes, idet flere lejere end normalt har vanskeligt ved at betale deres husleje til tiden, ligesom tomgangsprocenten for koncernens færdige investeringsejendomme er steget med 1,9 % i 1-3. kvartal 2009 (ekskl. den nyopførte boligejendom på Lindholm) i forhold til samme periode sidste år.

Salg af projektbeholdninger udgør 4,6 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 280,5 mio. kr.), og vedrører en enkelt lejlighed i Ro's Have, Roskilde samt to mindre grundstykker. Salget er reduceret med 275,9 mio. kr. i forhold til sidste år, hvor solgte lejligheder på Lindholm blev afleveret.

Nordicom opnåede i 1-3. kvartal 2009 et bruttoresultat på 147,8 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 160,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 13,0 mio. kr. Bruttoavancen er derimod steget fra 34,3 % til 72,0 %, idet udlejningsaktiviteten er mere rentabel end udviklingsaktiviteten.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 59,1 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 47,1 mio. kr.), er steget med 12 mio. kr. Stigningen skyldes, at der som følge af færre udviklingsaktiviteter i 2009 regnskabsmæssigt er aktiveret 16,9 mio. kr. mindre i omkostninger på udviklingsprojekter end i 2008. Herudover er der i 1-3. kvartal 2009 afholdt engangsomkostninger, i forbindelse med omstilling af virksomheden til de ændrede markedsvilkår.

Der er i 2009 foretaget en tilpasning af organisation, således at denne er bedre rustet til gennemførelsen af den nye forretningsstrategi. Det har betydet en nettonedgang i antallet af ansatte på 20 personer fra 31. december 2008 til i dag, samtidig med at der er sket en styrkelse af koncernens udlejningsfunktion og etableret en finansfunktion. Den foretagne reduktion i medarbejderstaben vil sammen med den tilpasning, som fandt sted ultimo 2008 få fuld effekt i 2010.

Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning på 8,1 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 90,2 mio. kr.) vedrører to nyopførte domiciler, som er afleveret i 2. kvartal 2009 til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg.

Regulering til dagsværdi, netto på -139,0 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 69,4 mio. kr.) udgøres af værdiregulering af selskabets færdige investeringsejendomme på -115,4 mio. kr., værdiregulering af gæld til kreditinstitutter på -2,5 mio. kr. samt værdiregulering af koncernens beholdning af pantebreve på -21,1 mio. kr.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede generelle markedsforskeligheder 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.

I 3. kvartal 2009 er der indgået en lejekontrakt med en ny lejer på et af Nordicoms større lejemål til en betydelig lavere leje. Dette har medført en værdiregulering for den pågældende ejendom på 16 mio. kr. med uændret afkastkrav.

De seneste måneder er generelt præget af en højere transaktionsaktivitet på det danske ejendomsmarked, og det virker som om priserne er ved at stabilisere sig. Markedsforholdene vurderes dog fortsat som udfordrende og Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at øge ejendommens værdi gennem bygningsforbedringer, lejeoptimeringer samt effektivisering af driften, hvorved der dannes grundlag for fremtidige positive værdireguleringer af investeringsejendommens værdi.

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

Som følge af de ændrede markedsvilkår for projektudvikling, samt de ændrede målsætninger for en del af projekterne, er der i 2009 foretaget regnskabsmæssige nedskrivninger på 144,4 mio. kr. Nogle projekter har en for lang tidshorison med for mange risikoelementer undervejs. Andre projekter er fortsat rentable, men kan pt. ikke gennemføres på grund af manglende finansiering.

Finansielle poster netto udgør 157,0 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 125,2 mio. kr.), hvilket er en forøgelse på 31,8 mio. kr. Stigningen skyldes låneomkostninger ved omlægning af lån, højere markedsrenter samt en større gæld i forhold til samme periode sidste år.

Balance pr. 30. september 2009

Koncernens langfristede aktiver der pr. 30. september 2009 udgør 5.008,5 mio. kr. (31.12.2008: 5.329,2 mio. kr.), er reduceret med 320,7 mio. kr. i perioden. Der er i 1-3. kvartal 2009 investeret 97,5 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for samlet 117,5 mio. kr. For resten af året forventes fortsat et netto-salg af investeringsejendomme.

Kortfristede aktiver udgør 347,9 mio. kr. (31.12.2008: 296,1 mio. kr.), og er steget med 51,8 mio. kr. i forhold til ultimo 2008. Stigningen skyldes salg af ejendomme efter balancedagen, som er indregnet under aktiver bestemt for salg.

Egenkapitalen udgør 782,0 mio. kr. (31.12.2008: 1.043,2 mio. kr.), svarende til en reduktion på 261,2 mio. kr. Reduktionen skyldes periodens underskud.

Gæld til kreditinstitutter udgør 4.001,1 mio. kr. (31.12.2008: 3.945,2 mio. kr.). Pr. 30. september 2009 udgør den langfristede gæld 2.124,1 mio. kr. svarende til 53,1 % af den samlede gæld (31.12.2008: 52,4 %). Den langfristede gældsandel er øget i 2009, som følge af at en større andel af gælden er lagt om fra bankgæld til prioritetsgæld, ligesom enkelte engagementer er forlænget mere end et år.

I juli måned har Nordicom omlagt prioritetsgæld for 800 mio. kr. med nuværende et-årig rentetilpasning til ca. 600 mio. kr. med to-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,4 % ekskl. bidrag), og ca. 200 mio. kr. med tre-årig rentetilpasning (gennemsnitlig rente på 2,7 % ekskl. bidrag). Omlægning er foretaget med henblik på at reducere selskabets renterisiko og drage fordel af det nuværende lave renteniveau.

Selskabet har løbende opnået forlængelser på dele af den kortfristede gæld. Størstedelen af den kortfristede gæld som er forlænget, er erstattet af ny kortfristet gæld. Selskabet arbejder fortsat målrettet på at få omlagt så meget af den kortfristede gæld som muligt til langfristet gæld inden udgangen af 2009.

Koncernens kapitalberedskab og driftslikviditet er fortsat stram. Ledelsen har igangværende forhandlinger med koncernens banker om refinansiering og forbedring af koncernens lånevilkår, men disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 25. maj 2009 blev det enstemmigt vedtaget at bemyndige bestyrelsen til i tiden indtil den 1. april 2014 at kunne forhøje selskabets aktiekapital med op til 150 mio. kr. samt at kunne udstede konvertible obligationer eller andre konvertible gældsbreve for et lånebeløb på op til 150 mio. kr. Bestyrelsen afventer i øjeblikket udfaldet af de igangværende forhandlinger med selskabets kreditinstitutter, inden den tager stilling til en eventuel udnyttelse af bemyndigelsen.

Der forhandles i øjeblikket om salg af enkelte danske ejendomme samt et tysk udviklingsprojekt, som vil stå færdigt i 4. kvartal 2009. Provenuet fra salgene vil sikre selskabets likviditet for det kommende år.

Pengestrømme for 1-3. kvartal

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1-3. kvartal 2009 udgør -55,6 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 25,6 mio. kr.), svarende til en reduktion på 81,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Reduktionen skyldes væsentlige færre afleverede projekter i 2009 sammenlignet med sidste år.

I forhold til årsrapporten for 2008 er der foretaget reklassifikation af selskabets deponeringer i pengeinstitutter til senere frigivelse. Nordicom har tidligere præsenteret disse indeståender under regnskabsposten likvide beholdninger i såvel balancen som i opgørelse af pengestrømme. Ifølge IAS 7 "Statement of cash flows" er det en betingelse, at likvide beholdninger alene må omfatte likvide beholdninger samt værdipapirer der straks kan omsættes til likvider. Idet der kan rejses tvivl om, hvorvidt alle deponeringer opfylder denne betingelse har ledelsen valgt i stedet at indregne deponeringer under andre tilgodehavender. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede klassifikation.

Den ændrede klassifikation er præsenteret som ændring i deponerede midler i selskabets pengestrømsopgørelse. Såfremt der ses bort herfra ville pengestrøm fra driftsaktiviteten for 1-3. kvartal 2009 i stedet udgøre -66,5 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: -32,3 mio. kr.).

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet er i perioden påvirket med -10,1 mio. kr. fra 85 lejligheder på Lindholm, som blev færdigbygget i 4. kvartal 2008. Ejendommen forventes fuldt udlejet inden for det næste halve år, hvorved projektet bliver likviditetspositivt. Pr. 30. september 2009 er der underskrevet lejekontrakter på 41 af de 85 lejligheder.

I forhold til 2. kvartal 2009 er pengestrøm fra driftsaktivitet forbedret med 9,4 mio. kr. (ekskl. ændring i deponerede midler), dels som følge af lavere renteomkostninger, dels som følge af forbedret drift af selskabets færdige investeringsejendomme. Den gennemsnitlige lånerente faldt i 2. kvartal 2009, og forventes at forblive på et lavt niveau året ud. 1-3. kvartals negative pengestrøm fra driftsaktivitet er derfor ikke retningsgivende for resten af året.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør 18,0 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: -375,8 mio. kr.). Periodens investeringer vedrører primært færdiggørelse af udviklingsprojekter, herunder opførelsen af ejendomme til henholdsvis Max Bank, Trevira Neckelmann og Nykredit. Herudover er frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 114,8 mio. kr. efter fraregning af sælgerpantebrev på 2,7 mio. kr.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør 39,8 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 260,7 mio. kr.), hvormed der er likvide beholdninger på 25,8 mio. kr. pr. 30. september 2009.

Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Ejendom i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	155,5	125,5	21,2	23,0	9,0	9,1	185,7	157,6
Bruttoresultat	132,5	102,0	17,1	18,7	4,5	7,6	154,2	128,3
Værdireguleringer	-144,3	59,5	-3,3	3,0	-6,4	4,5	-154,0	67,0
Resultat af primær drift	-41,1	161,9	11,2	16,4	-3,3	11,2	-33,1	189,5
Samlede aktiver	3.583,7	3.660,8	349,5	368,5	153,3	201,8	4.086,5	4.231,1

Huslejeindtægter i Nordicom Ejendom er steget med 28,1 mio. kr. til i alt 185,7 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den stigende omsætning er dels en følge af højere lejeindtægter, dels en følge af en øget beholdning af færdige investeringsejendomme. Således udgør den samlede værdi af færdige investeringsejendomme pr. 30. september 2009 3.888,8 mio. kr. (30. september 2008: 3.798,0 mio. kr.).

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 154,2 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 128,3 mio. kr.) svarende til en stigning på 25,9 mio. kr. (20,2 %).

Resultat af primær drift udgør -33,1 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 189,5 mio. kr.), og er alene faldet som følge af negative dagsværdireguleringer i 2009.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør -41,1 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 161,9 mio. kr.). Faldet skyldes, at værdireguleringer i 2009 år til dato udgør -144,3 mio. kr. mod 59,5 mio. kr. sidste år.

Med hensyn til tomgangen forventes denne stabiliseret på det nuværende niveau resten af året. I øjeblikket er kontraktforhandlingerne generelt mere langstrakte end tidligere, men udlejningspriserne synes ligeledes at stabilisere sig på et lidt lavere niveau i forhold til 2008.

Der er i 1-3. kvartal 2009 solgt følgende 5 ejendomme for 73,8 mio. kr., som har givet et tab i forhold til bogførte værdier på 11,8 mio. kr.:

- Rantzausgade 22-24, København N
- Åkirkebyvej 50, 3700 Rønne
- Murergade 5, 3000 Helsingør
- Torvet 1, 3720 Åkirkeby
- Jernbanegade 8, 3720 Åkirkeby

Tre af de pågældende ejendomme er solgt med henblik på at reducere tilstedeværelsen på Bornholm. På længere sigt forventes de resterende ejendomme på Bornholm ligeledes afhændet.

Der er ikke købt ejendomme i Danmark i 2009.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 11,2 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 16,4 mio. kr.). Faldet skyldes, at urealiserede værdireguleringer i 2009 er indregnet med kr. -3,3 mod 3,0 mio. kr. sidste år.

Der er ikke købt eller solgt investeringsejendomme i Sverige år til dato.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør -3,3 mio. kr. (1-3 kvartal 2009: 11,1 mio. kr.). Faldet skyldes primært tab ved salg af ejendomme samt lavere urealiserede værdireguleringer i 2009 i forhold til sidste år.

Der er i 1-3. kvartal 2009 solgt følgende ejendomme for 48,0 mio. kr., som har givet et regnskabsmæssigt tab i forhold til bogførte værdier på 3,1 mio. kr.:

- Apothekenstrasse 5-7, Lüneburg
- Grapengiesserstrasse 2, Lüneburg

Der er ikke købt investeringsejendomme i Tyskland i 2009.

Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Udvikling i alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Omsætning	17,7	30,8	-	-	-	-	17,7	30,8
Bruttoresultat	-6,4	18,7	-	-	-1,6	-	-8,0	18,7
Værdireguleringer	-136,3	90,2	-	-	-	-	-136,3	90,2
Resultat af primær drift	-158,6	105,0	-	-	-1,7	-0,1	-160,2	104,9
Samlede aktiver	1.187,2	2.109,4	-	-	68,9	31,4	1256,1	2.140,8

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -160,2 mio. kr. (1-3. kvartal 2008: 104,9 mio. kr.), svarende til en reduktion på 265,1 mio. kr. Faldet i indtjening skyldes, at der er afleveret færre udviklingsprojekter i 2009 end i samme periode for 2008 samt nedskrivninger af en række udviklingsprojekter, primært som følge af dårlige markedsforhold.

I 1-3. kvartal 2009 er der afsluttet 2 projekter i form af nye domiciler til henholdsvis Max Bank i Næstved og Trevira Neckelmann i Silkeborg. Projekternes værdiskabelse er indregnet i posten "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning" på 8,1 mio. kr.

Pr. 30. september 2009 er der i Danmark fortsat 2 igangværende byggeprojekter. Det ene projekt vedrører opførelse af et nyt kontor til Nykredit beliggende i Ro's Have i Roskilde, mens det andet projekt vedrører en ny Føtex beliggende ved Næstved Havn. I Tyskland er Nordicom endvidere ved at opføre 49 nye udlejningslejligheder i projektet "Eidelstedter Brook".

I 3. kvartal 2009 har Nordicom solgt det igangværende udviklingsprojekt ved Ros Have (Københavnsvej 45-47, Roskilde). Ejendommen afleveres i december 2009 efter færdiggørelse af byggeriet, og vil give en mindre avance samt en positiv likviditetspåvirkning på 5 mio. kr.

Den ændrede strategiplan for Nordicom har betydet at selskabet fremover i mindre grad vil engagere sig i projektudvikling, ligesom aktiviteterne indenfor lavenergiboliger og parkering er stoppet. De vanskelige vilkår på markedet for projektudvikling, med vanskelig adgang til finansiering og udtalt mangel på kunder, har medført nedskrivninger på en del af projekterne med i alt 144,4 mio. kr.

Nordicom har over en periode investeret i flere grundstykker med henblik på at opføre bl.a. lavenergiboliger. Markedet for nye boliger er imidlertid meget dårligt, og der arbejdes nu i stedet på at sælge grundstykkerne, og derved frigøre likviditet til andre formål. Grundet markedssituationen forventes det ikke at kunne lade sig gøre til bogførte værdier, hvorfor der er foretaget nedskrivning af visse af grundstykkerne.

Nordicom har tillige investeret i flere grundarealer og bygninger i de gamle erhvervsområder i og omkring Næstved Havn. Grundlaget for engagementet var de muligheder, som den nye lokalplan åbnede op for, idet disse områder blev udlagt til at være en ny del af bymidten med attraktive muligheder for kontorbyggeri og detailhandel. Nordicom udarbejdede en masterplan, som bl.a. omfattede opførelsen af et nyt domicil på 5.500 m² til Max Bank samt et ny Føtex varehus på 3.700 m². Max Banks domicil blev afleveret ved udgangen af 1. halvår 2009, og byggeriet af varehuset er nu igangsat og forventes afleveret i april 2010.

Som følge af markedssituationen er flere af de oprindelige projekter sat i bero. Det samlede omfang af projektet i Næstved er reduceret, og en del af de tidligere afholdte omkostninger til køb af ejendomme, nedrivning, arkitektydelser m.m. er nedskrevet. De resterende udviklingsprojekter i Næstved omfatter muligheder for bl.a. et biografprojekt på Toldbodgade 14, udnyttelse af byggeriet på ca. 2.100 m² på Femøvej 3, ombygning af ældre større erhvervsjendom på Blegdammen 7-13 til butikker og restauranter, renovering af eksisterende kontorhus på Omøvej 2-26, samt ombygning af bevaringsværdig erhvervsbebyggelse på Vordingborgvej 78-82 til butikker.

Selskabets tre grunde på henholdsvis Amager Strandvej, Sluseholmen og Enghave Brygge er fortsat indregnet til samme nedskrevne værdi på ca. 800 mio. kr. som pr. 31. december 2008. Beløbet svarer fortsat til gennemsnitligt 4.200 kr. pr. forventet byggeretskvadratmeter.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et resultat for regnskabsåret 2009 før værdireguleringer og skat på ca. -70 mio. kr., hvilket er 20 mio. kr. lavere end det tidligere udmeldte niveau på -50 mio. kr. Nedjusteringen skyldes hovedsagligt, at det i de tidligere udmeldte forventninger var forudsat, at selskabet indgik nye aftaler med bankerne omkring selskabets låneforhold med ikrafttræden pr. 1. juli 2009. Arbejdet med aftalerne har været i gang siden foråret 2009, men er fortsat ikke afsluttet. Der arbejdes som nævnt fortsat på at opnå aftaler om forbedring af lånevilkårene, men afhængig af tidspunktet for aftalernes indgåelse vil effekten på 2009 blive begrænset, hvorfor det tidligere udmeldte resultat ikke længere anses for opnåeligt.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

De anvendte værdiansættelsesprincipper er de samme som er anvendt i årsrapporten for 2008, og der vil i lighed med sidste år blive indhentet eksterne vurderinger for de væsentligste ejendomme og grundstykker ultimo 2009 med henblik på at underbygge værdierne.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for Nordicoms resultat og egenkapital. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet betyder, at en ændring i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil ændre investeringsejendommenes markedsværdi med ca. 150 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt følgende ejendomme:

- Kroken 8, 9, 11, Norrköping
- Vadestedet 6, Næstved

Ejendommene er solgt for 38 mio. kr., og har medført et regnskabsmæssigt tab på 3 mio. kr. og vil give en positiv likviditet på 10 mio. kr. efter indfrielse af gæld i ejendommene.

Det oprindelige formål med anskaffelse af ejendommene Kroken 8, 9, 11 var at udnytte de projektmuligheder der er knyttet til ejendommen. Salgene er dermed i tråd med selskabets nye strategi om at nedbringe udviklingsaktiviteterne og i højere grad fokusere på driften af de færdige investeringsejendomme.

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

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kv. 2009	3. kv. 2008
	Huslejeindtægter	200.538	188.387	66.409	62.368
	Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	4.645	280.525	650	85.143
	Renteindtægter, pante- og gældsbreve	3.680	3.912	1.207	1.294
	Driftsomkostninger investeringsejendomme	-40.233	-41.962	-13.277	-13.715
	Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-20.877	-270.089	-433	-84.166
	Bruttoresultat	147.753	160.773	54.556	50.924
	Personaleomkostninger	-31.995	-27.624	-8.610	-8.152
	Andre eksterne omkostninger	-24.098	-15.296	-8.547	-3.251
	Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	0
	Afskrivninger	-3.023	-2.557	-676	-940
	Resultat før værdireguleringer	88.637	113.725	36.723	38.581
	Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	8.115	90.158	0	68.961
4	Regulering til dagsværdi, netto	-139.006	69.417	-45.909	16.722
	Nedskrivning af investeringsejendomme under udv.	-144.368	0	-10.590	0
5	Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	-14.906	18.885	-2.873	3.538
	Resultat af primær drift	-201.528	292.185	-22.649	127.802
	Finansielle indtægter	3.918	9.409	852	5.440
	Finansielle omkostninger	-160.892	-134.605	-51.973	-50.666
	Resultat før skat	-358.502	166.989	-73.770	82.576
6	Skat af periodens resultat	91.449	-44.954	18.399	-22.400
	Periodens resultat	-267.054	122.035	-55.372	60.176
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-266.385	121.796	-55.102	60.028
	Minoritetsinteresser	-669	239	-270	148
	Periodens resultat	-267.054	122.035	-55.372	60.176
7	Resultat pr. aktie	-89,98	40,65	-18,61	20,17
7	Udvandet resultat pr. aktie	-89,98	40,48	-18,61	20,09

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kv. 2009	3. kv. 2008
	Periodens resultat	-267.054	122.035	-55.372	60.176
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	5.920	-3.687	4.927	-2.081
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-299	0	251	
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	79	0	-66	
	Periodens totalindkomst	-261.354	118.348	-50.260	58.095
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-260.685	118.109	-49.990	57.947
	Minoritetsinteresser	-669	239	-270	148
	Periodens totalindkomst	-261.354	118.348	-50.260	58.095

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
8	Software	3.007	2.700	3.404
		3.007	2.700	3.404
Materielle aktiver				
9	Domicilejendomme	62.799	62.956	62.981
10	Færdige investeringsejendomme	3.861.655	3.797.970	3.867.786
10	Investeringsejendomme under udvikling	1.058.771	1.780.545	1.370.141
11	Inventar og driftsmidler	3.297	6.893	6.111
		4.986.522	5.648.364	5.307.019
Finansielle aktiver				
	Kapitalandele i ass. virk. og joint ventures	0	1.713	513
	Udskudte skatteaktiver	6.698	0	6.383
	Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	24.500	0
	Tilgodehavender	12.269	37.159	11.913
		18.967	63.372	18.809
Langfristede aktiver i alt		5.008.496	5.714.436	5.329.232
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	85.594	27.761	57.420
	Tilgodehavender	106.913	329.300	108.855
	Selskabsskat	0	7.476	0
	Tilgodehavender hos ass. virk. og joint ventures	0	25.481	26.381
	Periodeafgrænsningsposter	16.046	16.615	10.091
	Pante- og gældsbreve	50.453	70.468	70.199
	Likvide beholdninger	25.802	34.735	23.147
		284.808	511.836	296.093
	Aktiver bestemt for salg	63.126	0	0
Kortfristede aktiver i alt		347.934	511.836	296.093
Aktiver i alt		5.356.430	6.226.272	5.625.325

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		312.786	312.786	312.786
Reserve for sikringstransaktioner		-8.573	0	-8.353
Reserve for valutakursregulering		-10.529	-5.089	-16.449
Overført resultat		488.453	1.089.761	754.692
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		782.137	1.397.458	1.042.676
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		-180	702	489
12-14 Egenkapital i alt		781.957	1.398.160	1.043.165
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
Udsudte skatteforpligtelser		253.705	455.948	342.849
Hensatte forpligtelser		12.269	37.159	9.408
Kreditinstitutter		2.124.105	2.768.535	2.065.558
Skyldige købesummer mv., ejendomme		29.802	0	29.802
Deposita		37.860	34.649	31.886
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.457.741	3.296.291	2.479.503
Kortfristede gældsforpligtelser				
Hensatte forpligtelser		18.837	19.262	30.849
Kreditinstitutter		1.847.842	1.372.395	1.879.691
Skyldige omkostninger vedr. solgte projekter		3.670	8.895	11.096
Forudbetaling solgte ejendomme mv.		73.289	30.142	18.667
Leverandørgæld		36.512	48.813	57.272
Selskabsskat		11.506	0	13.910
Deposita		20.501	20.128	20.768
Anden gæld		75.379	32.186	70.404
		2.087.536	1.531.821	2.102.657
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg		29.197	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.116.733	1.531.821	2.102.657
Gældsforpligtelser i alt		4.574.474	4.828.112	4.582.160
Passiver i alt		5.356.430	6.226.272	5.625.325

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktie-kapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Reserve for investeringsejendommens nettoopsk.	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapi-tal tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapi-tal tilhørende minoritets-interesser	Egenkapi-tal i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	312.786	0	-1.402	753.314	526	276.763	43.790	1.385.777	463	1.386.240
Egenkapitalbevægelser i perioden										
Periodens totalindkomst	0	0	-3.687	0	-526	122.322	0	118.109	239	118.348
Overført til frie reserver som følge af ændring i Årsregnskabsloven	0	0	0	-753.314	0	753.314	0	0	0	0
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	715	0	715	0	715
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-179	0	-179	0	-179
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	0	-41.664	-41.664	0	-41.664
Udbytte af egne aktier	0	0	0	0	0	2.126	-2.126	0	0	0
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0	-65.300	0	-65.300	0	-65.300
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	0	-3.687	-753.314	-526	812.998	-43.790	11.681	239	11.920
Egenkapital pr. 30. september 2008	312.786	0	-5.089	0	0	1.089.761	0	1.397.458	702	1.398.160
Egenkapital pr. 1. januar 2009	312.786	-8.353	-16.449	0	0	754.692	0	1.042.676	489	1.043.165
Egenkapitalbevægelser i perioden										
Periodens totalindkomst	0	-220	5.920	0	0	-266.385	0	-260.685	-669	-261.354
Indregning af aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	184	0	184	0	184
Minoritetsinteresser til- og afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatteeffekt aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	-46	0	-46	0	-46
Øvrige reguleringer	0	0	0	0	0	7	0	7	0	7
Egenkapitalbevægelser i perioden i alt	0	-220	5.920	0	0	-266.240	0	-260.540	-669	-261.209
Egenkapital pr. 30. september 2009	312.786	-8.573	-10.529	0	0	488.453	0	782.137	-180	781.957

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kv. 2009	3. kv. 2008
	Resultat af primær drift (EBIT)	-201.528	292.185	-22.649	127.802
14	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	290.428	-173.388	60.541	-88.777
	Ændring i projektbeholdninger netto	4.121	49.487	-23.548	67.222
	Ændring i deponerede indeståender i pengeinstitutter	10.882	57.871	57.809	-108.324
15	Ændring i øvrig driftskapital	21.450	-29.873	33.644	33.792
	Pengestrømme vedrørende primær drift	125.353	196.282	105.797	31.715
	Modtagne finansielle indtægter	3.918	9.409	852	5.440
	Betalte finansielle omkostninger	-184.768	-187.605	-56.582	-68.149
	Betalt / modtaget selskabsskat	-144	7.464	-44	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-55.641	25.550	50.023	-30.994
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-808	-2.006	-17	-2.006
	Køb / forbedringer af færdige investerings- og domicilejendomme	-38.897	-212.996	-3.641	-19.858
	Salg af færdige investerings- og domicilejendomme	114.787	145.150	83.138	31.300
	Udviklingsomkostninger på investeringsejendomme	-58.605	-304.493	-443	-51.315
	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-92	-2.031	0	-20
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	1.635	613	571	0
16	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	-67	0	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	17.953	-375.763	79.608	-41.899
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	301.636	655.493	18.489	132.845
	Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-261.803	-287.862	-146.313	-70.210
	Udlodning af udbytte	0	-43.790	0	0
	Udbytte af egne aktier	0	2.126	0	0
	Køb af egne aktier	0	-65.300	0	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	39.833	260.667	-127.824	62.635
	Periodens pengestrøm i alt	2.145	-89.546	1.807	-10.258
	Likvide beholdninger primo	23.147	124.371	23.572	45.012
	Kursregulering af likvide beholdninger	510	-90	423	-19
	Likvide beholdninger pr. 30. september	25.802	34.735	25.802	34.735

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

- IAS 1 – "Presentation of Financial Statements (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard har medført ny terminologi således, at balancen ændres til "opgørelse af finansiel stilling", egenkapitalopgørelsen ændres til "opgørelse af egenkapital" og pengestrømsopgørelsen ændres til "opgørelse af pengestrømme". Herudover er der indført krav om præsentation af koncernens totalindkomst samt præsentation af to års sammenligningstal ved ændring af regnskabspraksis.
- IAS 23 – "Borrowing costs (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Efter ændring af standarden kræves indregning af låneomkostninger i kostprisen for et kvalificerende aktiv (immaterielle og materielle aktiver samt varebeholdninger). Idet Nordicom allerede indregner låneomkostninger ved opførelse af koncernens ejendomme, har den ændrede standard ikke påvirket selskabets anvendte regnskabspraksis.
- IAS 32 – "Financial Instruments: presentation (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører, at visse finansielle instrumenter under særlige omstændigheder skal klassificeres som egenkapital, selvom de opfylder definitionen på en forpligtelse. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRS 2 – "Share Based Payments (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. I den reviderede standard ændres opdelingen af betingelser for udnyttelse af tildelte aktierettigheder. Fremover opdeles betingelserne i "vesting" og "non-vesting", hvor non-vesting betingelser indgår ved beregning af dagsværdien, og dermed ikke påvirker antallet af instrumenter. Den nuværende standard skelner derimod mellem service, præstations- og markedsrelaterede betingelser. Ændringen har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.
- IFRS 7 – "Financial instruments disclosures (revised)" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Den reviderede standard medfører yderligere oplysningskrav vedrørende finansielle instrumenters dagsværdi. Ændringen har ikke påvirket indregning og måling af Nordicoms finansielle instrumenter, men medfører yderligere noteoplysninger i årsrapporten.
- IFRS 8 – "Operating Segments" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden kræver, at segmenter identificeres på basis af selskabets interne ledelsesrapportering, hvorimod IAS 14 krævede en opdeling på forretningssegmenter og geografiske segmenter. Herudover indeholder standarden yderligere oplysningsforpligtelser for identificerede segmenter i forhold til IAS 14, som erstattes af standarden. Den nye standard har betydet, at de tidligere forretningssegmenter "Nordicom Ejendom", "Nordicom Udvikling" og "Nordicom Finans" i delårsrapporten reduceres til to rapporteringspligtige segmenter, som præsenteres for henholdsvis Danmark, Sverige og Tyskland. Sammenligningstal er tilpasset.
- IFRIC 13 – "Customer Loyalty Programs" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, at fordele som tildeles kunden som led i en salgstransaktion, skal indregnes separat. Fordelene skal måles til salgsværdi. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis.

Noter

- IFRIC 15 – "Agreements for the Construction of Real Estate" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvorvidt aftaler vedrørende opførelse af fast ejendom, skal behandles efter IAS 18 (salgsmetoden) eller IAS 11 (produktionsmetoden). Idet Nordicom allerede fulgte bestemmelserne i fortolkningsbidraget, har fortolkningsbidraget ikke påvirket den anvendte regnskabspraksis.
- IFRIC 16 – "Hedges of a net Investment in a Foreign Operation" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. oktober 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget præciserer, hvilke valutaeksponeringer, som kan afdækkes regnskabsmæssigt samt hvilket selskab, som skal indgå sikringsinstrumentet for, at der er tale om sikring. Fortolkningsbidraget har ikke påvirket Nordicoms anvendte regnskabspraksis, idet valutakursrisici vedrørende udenlandske datterselskaber ikke afdækkes.
- "Improvements to International Financial Reporting Standards 2008" er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2009 eller senere. Standarden indeholder en række ændringer til eksisterende standarder, hvoraf den væsentligste for Nordicom vedrører IAS 40 "Investment Property". Ændringen betyder, at investeringsejendomme under udvikling skal måles til dagsværdi i udviklingsperioden, såfremt det er muligt at opgøre dagsværdien. Tidligere skulle investeringsejendomme under udvikling måles til kostpris under IAS 16. For Nordicom har den ændrede regnskabspraksis ikke påvirket nærværende delårsrapport, idet selskabet alene har udviklingsprojekter på eksisterende investeringsejendomme. Den ændrede måling forventes imidlertid at påvirke resultatet fremadrettet såfremt Nordicom køber en ejendom, som skal udvikles med henblik på anvendelse som investeringsejendom. Standarden er implementeret fremadrettet, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

Noter

Reklassifikationer

I forhold til årsrapporten for 2008 er der foretaget reklassifikation af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Tidligere indgik posterne "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning", "Regulering til dagsværdi, netto", "Nedskrivning af investeringsejendomme under udvikling" og "Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme" i bruttoresultatet. Med henblik på at tydeliggøre den underliggende drift af selskabets ejendomme indregnes disse poster nu særskilt. Den ændrede klassifikation er endvidere i overensstemmelse med "Best Practices Policy Recommendations" udgivet af European Public Real Estate association (EPRA). Sammenligningstal er tilpasset den ændrede klassifikation.

I forhold til årsrapporten for 2008 er der endvidere foretaget reklassifikation af selskabets deponeringer i pengeinstitutter til senere frigivelse. Nordicom har tidligere præsenteret deponerede indeståender i pengeinstitutter til senere frigivelse under regnskabsposten likvide beholdninger i såvel balancen som i opgørelse af pengestrømme. Ifølge IAS 7 "Statement of cash flows" er det en betingelse, at likvide beholdninger alene må omfatte likvide beholdninger samt værdipapirer der straks kan omsættes til likvider. Idet der kan rejses tvivl om, hvorvidt alle deponeringer opfylder denne betingelse har ledelsen valgt i stedet at indregne deponeringer under andre tilgodehavender. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede klassifikation.

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 regnskabsafslæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

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

- Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme
- Nedskrivningstest på investeringsejendomme under udvikling
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver

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

3. Segmentoplysninger for koncernen

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

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

Noter

Segmentoplysninger for 1-3 kv. 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	155.472	13.134	21.209	0	9.031	13	1.679	200.538
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	4.645	0	0	0	0	0	4.645
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	3.680	0	0	0	0	0	0	3.680
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-26.612	-4.766	-4.065	0	-4.497	-171	-122	-40.233
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-19.448	0	0	0	-1.429	0	-20.877
Bruttoresultat	132.540	-6.435	17.144	0	4.534	-1.587	1.557	147.753
Personaleomkostninger	-15.875	-9.303	-1.768	0	-722	0	-4.327	-31.995
Andre eksterne omkostninger	-11.480	-5.917	-894	0	-791	-78	-4.938	-24.098
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger	-2.044	-667	-32	0	0	0	-280	-3.023
Resultat før værdireguleringer	103.141	-22.322	14.450	0	3.021	-1.665	-7.988	88.637
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	8.115	0	0	0	0	0	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-132.474	0	-3.281	0	-3.251	0	0	-139.006
Nedskrivning af projekter	0	-144.368	0	0	0	0	0	-144.368
Realiserede avancer / tab ved salg af investeringsejd.	-11.796	0	0	0	-3.110	0	0	-14.906
Resultat af primær drift	-41.129	-158.575	11.169	0	-3.340	-1.665	-7.988	-201.528
Finansielle indtægter	2.448	1.268	106	0	20	9	67	3.918
Finansielle omkostninger	-118.132	-17.948	-9.004	0	-6.145	-58	-9.605	-160.892
Resultat før skat	-156.813	-175.255	2.271	0	-9.465	-1.714	-17.526	-358.502
Skat af periodens resultat	39.298	43.814	-568	0	2.272	429	6.204	91.449
Periodens resultat	-117.515	-131.441	1.703	0	-7.193	-1.286	-11.323	-267.054
Langfristede aktiver	3.395.492	1.059.367	336.615	0	148.008	62.985	6.029	5.008.496
Kortfristede aktiver	188.202	127.855	12.872	0	5.307	5.962	7.736	347.934
Aktiver i alt	3.583.694	1.187.222	349.487	0	153.315	68.947	13.765	5.356.430
Forpligtelser i alt	2.631.600	1.122.988	265.995	0	152.086	71.584	330.222	4.574.474

Noter

Segmentoplysninger for 1-3 kv. 2008

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Huslejeindtægter	125.509	30.754	22.978	0	9.146	0	0	188.387
Salgsummer, projektbeholdninger og handelsejendomme	0	280.525	0	0	0	0	0	280.525
Renteindtægter, pante-/gældsbreve og kautioner	3.912	0	0	0	0	0	0	3.912
Driftsomkostninger investeringsejendomme	-27.409	-8.754	-4.268	0	-1.507	-24	0	-41.962
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-270.089	0	0	0	0	0	-270.089
Bruttoresultat	102.012	32.436	18.710	0	7.639	-24	0	160.773
Personaleomkostninger	-13.523	-7.321	-3.571	0	0	0	-3.209	-27.624
Andre eksterne omkostninger	-6.181	-7.520	-1.669	0	-917	-104	1.095	-15.296
Resultat af associerede virksomheder og joint ventures	0	-1.571	0	0	0	0	0	-1.571
Afskrivninger	-1.215	-1.216	-31	0	0	0	-95	-2.557
Resultat før værdireguleringer	81.093	14.808	13.439	0	6.722	-128	-2.209	113.725
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	90.158	0	0	0	0	0	90.158
Regulering til dagsværdi, netto	61.917	0	3.000	0	4.500	0	0	69.417
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	18.885	0	0	0	0	0	0	18.885
Resultat af primær drift	161.895	104.966	16.439	0	11.222	-128	-2.209	292.185
Finansielle indtægter	3.699	2.738	575	0	20	10	2.367	9.409
Finansielle omkostninger	-85.950	-22.447	-11.107	0	-6.363	-784	-7.954	-134.605
Resultat før skat	79.644	85.257	5.907	0	4.879	-902	-7.796	166.989
Skat af periodens resultat	-19.911	-21.314	-1.477	0	-1.220	226	-1.258	-44.954
Periodens resultat	59.733	63.943	4.430	0	3.659	-677	-9.054	122.035
Langfristede aktiver	3.314.624	1.814.471	358.614	0	190.409	26.725	9.593	5.714.436
Kortfristede aktiver	346.184	294.904	9.892	0	11.416	4.715	-155.275	511.836
Aktiver i alt	3.660.808	2.109.375	368.506	0	201.825	31.440	-145.682	6.226.272
Forpligtelser i alt	2.608.997	1.842.170	269.700	0	190.868	31.959	-115.580	4.828.112

Noter

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - år til dato 2009

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	-41.129	-158.575	11.169	0	-3.340	-1.665	-7.988	-201.528
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	146.314	136.920	3.313	0	6.361	0	-2.480	290.428
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	4.121	0	0	0	0	0	4.121
Ændring i deponerede indeståender i pengeinstitutter	741	9.424					717	10.882
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	21.450	21.450
Pengestrømme vedrørende primær drift	105.926	-8.110	14.482	0	3.021	-1.665	11.699	125.353
Modtagne finansielle indtægter	2.448	1.268	106	0	20	9	67	3.918
Betalte finansielle omkostninger	-118.132	-39.724	-9.004	0	-6.145	-2.158	-9.605	-184.768
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	-50	0	-94	-144
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-9.758	-46.566	5.584	0	-3.154	-3.814	2.067	-55.641
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	39.168	-29.644	-1.271	0	37.988	-28.961	673	17.953
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-34.339	78.446	-6.194	0	-33.486	38.187	-2.781	39.833
Periodens pengestrøm i alt	-4.929	2.236	-1.881	0	1.348	5.412	-41	2.145
Likvide beholdninger pr. 1. januar	5.988	858	9.284	0	2.893	550	3.574	23.147
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	517	0	-7	0	0	510
Likvide beholdninger pr. 30. september	1.059	3.094	7.920	0	4.234	5.962	3.533	25.802

Noter

Opgørelse af pengestrømme for segmenter - år til dato 2008

Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.	I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling		
Resultat af primær drift (EBIT)	161.895	104.966	16.439	0	11.222	-128	-2.209	292.185
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-79.587	-88.942	-2.969	0	-4.500	0	2.610	-173.388
Ændring i projektbeholdninger, netto	0	49.487	0	0	0	0	0	49.487
Ændring i deponerede indeståender i pengeinstitutter	18.637	39.130					104	57.871
Ændring i driftskapital	0	0	0	0	0	0	-29.873	-29.873
Pengestrømme vedrørende primær drift	100.945	104.641	13.470	0	6.722	-128	-29.368	196.282
Modtagne finansielle indtægter	3.699	2.738	575	0	20	10	2.367	9.409
Betalte finansielle omkostninger	-85.950	-75.447	-11.107	0	-6.363	-784	-7.954	-187.605
Betalt / modtaget selskabsskat	0	0	0	0	0	0	7.464	7.464
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	18.694	31.932	2.938	0	379	-902	-27.491	25.550
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	136.498	-282.341	-135.261	0	-69.162	-22.152	-3.345	-375.763
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-208.704	243.354	97.891	0	74.765	27.735	25.626	260.667
Periodens pengestrøm i alt	-53.512	-7.055	-34.432	0	5.982	4.681	-5.210	-89.546
Likvide beholdninger pr. 1. januar	58.827	8.699	42.354	0	4.711	30	9.750	124.371
Kursregulering af likvide beholdninger	0	0	-433	0	343	0	0	-90
Likvide beholdninger pr. 30. september	5.315	1.644	7.489	0	11.036	4.711	4.540	34.735

Noter

4 Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	-115.400	70.714	-54.821	20.214
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	-2.512	1.489	8.870	-2.030
Dagsværdiregulering, pantebreve	-21.094	-2.786	42	-1.462
	-139.006	69.417	-45.909	16.722

5 Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008
Salgssummer investerings- og domicilejendomme	117.487	145.150	83.138	31.300
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-132.393	-126.265	-86.011	-27.762
	-14.906	18.885	-2.873	3.538

6 Skat af periodens resultat

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008
Aktuel skat af periodens resultat	93	0	44	0
Aktuel skat, tidligere år	-2.353	-297	0	-407
Ændring i udskudt skat tidligere år	437	3.131	0	1.790
Ændring i udskudt skat	-89.626	42.120	-18.443	21.017
	-91.449	44.954	-18.399	22.400

Den i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostninger for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1-3. kvartal 2009. Den estimerede effektive skatteprocent for 2009 udgør 25% (2008: 25%).

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteindtægt på t.kr. 75 direkte på egenkapitalen relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende værdiregulering af sikringsinstrumenter og aktiebaseret vederlæggelse.

Noter

7 Resultat pr. aktie

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008
Periodens resultat	-266.385	121.796	-55.102	60.028
Resultateffekt efter skat ved konvertering af tegningsretter mv.	0	0	0	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-266.385	121.796	-55.102	60.028
Gennemsnitligt antal aktier	3.127.858	3.127.858	3.127.858	3.127.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-167.487	-131.761	-167.487	-151.861
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	2.996.097	2.960.371	2.975.997
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	12.774	0	11.784
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	2.960.371	3.008.871	2.960.371	2.987.781
Resultat pr. aktie (kr.)	-89,98	40,65	-18,61	20,17
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-89,98	40,48	-18,61	20,09

8 Software

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	6.026	2.828
Tilgang	808	2.006
Kostpris pr. 30. september	6.834	4.834
Afskrivninger pr. 1. januar	-2.622	-1.494
Periodens afskrivninger	-1.205	-640
Afskrivninger pr. 30. september	-3.827	-2.134
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	3.007	2.700

Noter

9 Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	62.981	62.372
Tilgang	21	584
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. september	63.002	62.956
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Periodens afskrivninger	-203	0
Afskrivninger pr. 30. september	-203	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	62.799	62.956

10 Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investe- ringsejen- domme	Investe- ringsejen- domme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2008	3.018.890	1.686.377	4.705.267
Kursregulering	-8.136	0	-8.136
Overførsel til / fra projektbeholdninger	333.969	-39.658	294.311
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	292.961	-292.961	0
Tilgang	212.412	336.629	549.041
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	90.158	90.158
Regulering til dagsværdi, netto	70.714	0	70.714
Afgang ved salg	-122.840	0	-122.840
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2008	3.797.970	1.780.545	5.578.515
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2009	3.867.786	1.370.141	5.237.927
Kursregulering	18.776	2.351	21.127
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	184.065	-184.065	0
Tilgang	38.876	69.722	108.598
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning	0	8.115	8.115
Regulering til dagsværdi, netto	-115.331	0	-115.331
Nedskrivninger	-	-144.368	-144.368
Afgang ved salg	-132.517	0	-132.517
Reklassifikation af aktiver bestemt for salg	0	-63.125	-63.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2009	3.861.655	1.058.771	4.920.426

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

Noter

Færdige investeringsejendomme pr. 30. september 2009:

Ejendom	Postnr.	By	Areal m2.	Ejd.-type
Danmark				
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.643	Bolig
Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20	2300	København S	3.980	Kontor
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.818	Butik
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	3.792	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	10.760	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	3.910	Kontor
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	8.251	Kontor
Sluseholmen (Lindholm)	2450	København SV	7.714	Bolig
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.024	Butik
Rebæk Søpark Butikscener	2650	Hvidovre	11.364	Butik
Mosedede Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Herlev Hovedgade 17	2730	Herlev	14.710	L&P
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	448	Bolig
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	11.776	Butik
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Vandtårnsvej 68	2860	Søborg	359	Butik
Rungsted Bytorv 2-9	2960	Rungsted Kyst	2.018	Bolig
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Slangerupgade 48 D, ejerlejlighed nr. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.626	Andet
Banetorvet 3 - ejerlejlighed nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Åkirkebyvej 50	3700	Rønne	5.000	Butik
Algade 13, Roskilde hotel Prindsen	4000	Roskilde	5.938	Andet
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B	4000	Roskilde	1.044	Butik
Møllehusene 1-3, Roskilde	4000	Roskilde	462	Bolig
Ro's Have 11	4000	Roskilde	3.011	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	160	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	1.100	Butik
Københavnsvej 43	4000	Roskilde	120	Bolig
Nørregade 27 A	4100	Ringsted	344	Butik
Sct. Bendtsgade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Ringsted Centret	4100	Ringsted	9.476	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	632	Butik
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Schweizerpladsen 1 A	4200	Slagelse	977	Kontor
Schweizerpladsen 1B - ejerlejlighed nr. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Løvegade 6	4200	Slagelse	908	Bolig
Schweizerpladsen 1B, 2.tv. – ejerl. nr. 6	4200	Slagelse	819	Bolig
Schweizerpladsen 3	4200	Slagelse	175	Bolig
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	130	Butik
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik
Dyssegårdscntret	4700	Næstved	2.391	Butik
Vadestedet 6	4700	Næstved	460	Kontor
Hotel Vinhuset	4700	Næstved	3.400	Andet
Toldbuen	4700	Næstved	1.950	Kontor
Femøvej 3	4700	Næstved	7.000	Kontor
Middelfartvej 1	5000	Odense C	3.259	Bolig
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	37.861	Kontor
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Vilhelmskildevej 1 C	5700	Svendborg	2.573	Kontor
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.590	Bolig
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.304	Butik

Noter

Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.522	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	743	Kontor
Albuen 19	6000	Kolding	3.062	Butik
Fuglsang Allé 4	7000	Fredericia	1.000	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.993	Kontor
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.841	Butik
Engdahlsvej 2 A-B, ejerlejl. nr. 1 og 2	7400	Herning	1.917	Butik
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	L&P
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	4.500	Kontor
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	43.000	L&P
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
Center Syd	9200	Aalborg SV	2.887	Butik
Loftbrovej 17	9400	Nørresundby	13.092	Butik
			342.419	

Sverige

Finnslätten 2	72136	Västerås	5.945	Kontor
Fläkten 11	35241	Växjö	13.500	Kontor
Galgen 3	58273	Linköping	4.080	Butik
Glasblåsaren 7	58273	Linköping	10.759	Kontor
Kopparn 10	60223	Norrköping	6.825	Butik
Regulatoren 3	60223	Norrköping	5.000	L&P
Magnetjärnet 6	58278	Linköping	2.268	Kontor
			48.377	

Tyskland

Lippeltstrasse 1	20097	Hamburg	8.100	Kontor
Vogteistrasse 3, 5, 7	21079	Hamburg	1.089	Bolig
In de Krümm 36	21147	Hamburg	1.819	Bolig
Grapengiesserstrasse 16	21335	Lüneburg	1.235	Kontor
Am Sande 12	21335	Lüneburg	1.195	Bolig
Dithmarshcerstr. 1-13 /Krausesstr. 77,79	22049	Hamburg	4.229	Bolig
			17.667	

408.463

Noter

11 Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Kostpris pr. 1. januar	14.785	14.131
Valutakursregulering	14	-4
Tilgang	92	2.031
Afgang	-2.772	-943
Kostpris pr. 30. september	12.119	15.215
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.674	-6.735
Valutakursregulering	-3	0
Periodens afskrivninger	-1.282	-1.982
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	1.137	395
Afskrivninger pr. 30. september	-8.822	-8.322
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	3.297	6.893

12 Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008
Aktiekapital pr. 1. januar	312.786	312.786
Aktiekapital pr. 30. september	312.786	312.786

Aktiekapitalen består af 3.127.858 aktier á kr. 100.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Noter

13 Egne aktier

	Antal stk.	Nominal værdi	% af selskabs-kapital
1. januar 2008	51.361	5.136	1,6%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	100.500	10.050	3,2%
30. september 2008	151.861	15.186	4,8%
1. januar 2009	167.487	16.749	5,5%
Solgt i perioden	0	0	0,0%
Erhvervet i perioden	0	0	0,0%
30. september 2009	167.487	16.749	5,5%

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

14 Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008
Af- og nedskrivninger	3.023	2.557	676	940
Værdiregulering investeringsejd m.v.	275.259	-159.575	56.499	-85.683
Avance ved salg af ejendomme	14.906	-18.885	2.873	-3.538
Resultat af ass. virksomheder og joint ventures	0	1.571	0	0
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	138	715	0	239
Øvrige reguleringer	-2.898	229	493	-735
Regulering i alt	290.428	-173.388	60.541	-88.777

15 Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008
Ændring i tilgodehavender	-15.251	12.271	1.810	25.040
Ændring i handelsbeholdning af pante og gældsbreve	1.310	1.206	371	537
Ændring i hensatte forpligtelser	-9.151	-1.885	-419	7.528
Ændring i deposita	5.707	1.150	755	-513
Ændring i anden gæld	38.835	-42.615	31.127	1.200
Ændring i driftskapital i alt	21.450	-29.873	33.644	33.792

Noter

16 Køb af dattervirksomheder og aktiviteter

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

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

Selskabet indeholdt et igangværende udviklingsprojekt med henblik på at opføre et butikcenter i tilknytning til Tåstrup Stationscenter. Efter overtagelsen har Nordicom revurderet projektet og konkluderet, at det ikke er rentabelt at gennemføre projektet under de nuværende markedsforhold.

Opgivelse af projektet har medført et regnskabsmæssigt tab i K/S Køgevej, hvorfor selskabet indgår i periodens resultat for koncernen med t.kr. -12.520 fra perioden siden overtagelsen. Tilbagebetalingen af tidligere deponerede midler har påvirket likviditeten positivt med ca. 15 mio. kr. i 2. kvartal 2009.

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

Nordicom har ikke overtaget virksomheder i 2008.

17 Nærtstående parter

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

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

Der har i regnskabsperioden været følgende transaktioner med nærtstående parter:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2009	år til dato 2008	3. kv. 2009	3. kv. 2008
Nordicoms køb af tjenesteydelser hos advokatfirma hvor bestyrelsesformanden er partner	873	181	112	102
Nordicoms køb af tjenesteydelser fra konsulentfirma ejet af næstformand i bestyrelsen	600	0	0	0
Renteomkostninger på lån hos selskab ejet af bestyrelsesmedlem	53	0	0	0

Alle transaktioner er baseret på markedsmæssige vilkår.

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