

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

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

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

Delårsrapport 3. kvartal 2012

Resumé for 3. kvartal 2012

- Driften af koncernens ejendomsportefølje er i 3. kvartal 2012 forløbet som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et positivt resultat eksklusivt værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørende aktiviteter (svenske aktiviteter) på 23,8 mio. kr. (3. kvartal 2011: 3,2 mio. kr.). Resultatet for 3. kvartal 2012 er positivt påvirket af en kompensation på ca. 15 mio. kr. for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt.
- For årets første 9 måneder udgør det samlede resultat eksklusivt værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørende aktiviteter (svenske aktiviteter) 31,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -5,1 mio. kr.).
- Nordicom har i 1.-3. kvartal 2012 gennemført tre strategisk vigtige frasalgsomfattende
 - koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme,
 - de resterende 24 ejerlejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV og
 - ejendommen Ved Stigbordene, København SV.

Som følge af disse frasalgs vil koncernens kortfristede bankgæld blive reduceret med ca. 440 mio. kr. i 2012, hvoraf ca. 52 mio. kr. er reduceret pr. 30. september 2012. Frasalget af de svenske ejendomme vil frigive en betydelig likviditet i niveau ca. 45 mio. kr., som vil blive anvendt til nedbringelse af gæld og i øvrigt indgå i koncernens likviditetsberedskab.

- Lokalplanprocesserne vedrørende koncernens større udviklingsejendomme på Enghave Brygge, København SV og på Herlev Hovedgade, Herlev forløber fortsat tilfredsstillende. Nordicom forventer, at lokalplanerne for begge ejendomme vil blive vedtaget i 1. halvår 2013.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1.-3. kvartal 2012 udgør 24,9 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: 2,0 mio. kr.), pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 240,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: 93,5 mio. kr.), og pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -274,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -134,8 mio. kr.). Pengestrømmene fra investerings- og finansieringsaktivitet er i 2012 påvirket af berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej.
- Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investeringsejendomme (eksklusivt svenske ejendomme) med -7,8 mio. kr. i 3. kvartal 2012 (3. kvartal 2011: 10,0 mio. kr.) og i alt for årets første 9 måneder med -0,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -4,1 mio. kr.) som følge af såvel ændrede lejeforhold som regulering af dagsværdier på solgte ejendomme til opnåede salgspriser. På koncernens svenske ejendomme (ophørende aktiviteter) 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 dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter med -4,9 mio. kr. i 3. kvartal 2012 (3. kvartal 2011: -39,1 mio. kr.) og i alt for årets første 9 måneder med -27,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -45,8 mio. kr.).
- Nordicom er i en konstruktiv dialog med koncernens brede kreds af bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Forhandlingerne foregår i en konstruktiv ånd og viser fortsat et bredt ønske om at indgå en ny aftale. Nordicom havde ønsket en ny 3-årig aftale. Men kreditgiverne ønsker en 1-årig aftale, dels i afventen af større klarhed om Nordicoms gennemførelse af den nuværende strategi, og som følge af de enkelte kreditgiveres særlige situation. Ledelsen forventer derfor, at Nordicom indgår en 1-årig aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt finansielt grundlag til at fortsætte koncernens drift i 2013. Det er ledelsens forhåbning, at aftalen bliver indgået i indeværende år. Såfremt forhandlingerne alligevel ikke afsluttes i indeværende år, er det ledelsens forventning, at kreditinstitutterne vil være indstillet på en midlertidig forlængelse af den eksisterende bankaftale med henblik på at afslutte forhandlingerne. Gæld til kreditinstitutter vedrørende koncernens tyske ejendom er i 3. kvartal 2012 forlænget med 3 år til udløb ved udgangen af 2015.
- Nordicom opjusterede resultatforventningerne for 2012 i selskabsmeddelelse af 27. september 2012, blandt andet på baggrund af den ovenfor anførte kompensation, fra et resultat eksklusivt værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2012 i niveau 5 til 20 mio. kr. til et EBVAT for 2012 i niveau 20 til 35 mio. kr. Den udmeldte EBVAT-forventning knytter sig til de fortsættende aktiviteter (eksklusivt svenske aktiviteter) og Nordicom forventer et EBVAT i midten af det udmeldte interval. For koncernens samlede aktiviteter (inklusive svenske aktiviteter til og med 30. september 2012) forventes realiseret et EBVAT i niveau 35 mio. kr.

Koncernens hoved- og nøgletal (tilpasset vedrørende svenske aktiviteter)

Hovedtal					
	år til dato	år til dato	3. kv.	3. kv.	Hele året
Beløb i 1.000 kr.	2012	2011	2012	2011	2011
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	173.622	159.773	67.403	53.979	225.912
Nettoomsætning i alt	180.222	168.372	73.217	54.375	235.311
Bruttoresultat	137.030	118.363	57.410	40.573	164.773
Resultat af primær drift	77.317	21.751	34.925	-2.998	-14.934
Finansielle poster	-72.977	-81.562	-23.786	-26.980	-106.785
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (ekskl. svenske aktiviteter)	31.402	-5.116	23.795	3.239	4.896
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter (ekskl. svenske aktiviteter)	3.585	-47.623	8.354	-22.484	-100.828
Periodens resultat af ophørende aktiviteter (svenske aktiviteter)	-38.345	-21.317	2.273	1.461	-14.205
Periodens resultat (inkl. svenske aktiviteter)	-34.760	-68.940	10.627	-21.023	-115.033
Opgørelse af finansiel stilling					
Investeringsjendomme	3.267.308	3.548.216	3.267.308	3.548.216	3.344.661
Investeringer i materielle aktiver	34.267	33.274	15.172	14.768	63.600
Balancesum i alt	3.727.609	4.038.381	3.727.609	4.038.381	4.008.504
Rentebærende gæld	3.503.721	3.720.604	3.503.721	3.720.604	3.749.696
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	51.594	125.564	51.594	125.564	84.605
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	24.874	2.035	24.347	4.269	13.341
Pengestrømme fra investering	240.671	93.533	48.194	12.294	81.068
Pengestrømme fra finansiering	-274.392	-134.812	-68.413	-21.013	-137.713
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	48,2	91,3	48,2	91,3	83,8
Aktiekapital	120.279	120.279	120.279	120.279	120.279
Børskurs, ultimo	4,9	4,8	4,9	4,8	4,4
Aktiekursændring i kurspoint	0,5	-6,2	1,1	-2,5	-6,6
Udbytte pr. aktie	0	0	0	0	0
Antal medarbejdere i koncernen	32	33	33	33	33
Nøgletal					
	år til dato	år til dato	3. kv.	3. kv.	Hele året
	2012	2011	2012	2011	2011
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.)	5,4	4,5	6,9	4,8	4,7
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,0	3,3	3,0	3,3	3,2
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.)	2,4	1,2	3,9	1,5	1,6
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	5,3	4,3	6,8	4,6	4,6
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	2,9	3,1	2,9	3,2	3,1
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende	2,4	1,2	3,8	1,5	1,6
Forrentning af egenkapital (%)	-50,9	-43,1	23,2	-15,4	-81,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	4,3	10,6	4,3	10,6	7,1
Resultat pr. aktie (kr.)	-2,91	-5,78	0,89	-1,76	-9,54
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	0,31	-3,99	0,70	-1,89	-8,34
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	1,1	0,5	1,1	0,5	0,6
Price Earning (kr.)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cashflow pr. aktie (kr.)	2,1	0,2	2,0	0,4	1,1
Soliditet (%)	1,3	3,1	1,3	3,1	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

Koncernen har i 1.-3. kvartal 2012 gennemført følgende tre strategisk vigtige salg:

- Koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme. Porteføljen er overtaget af køber den 1. oktober 2012.
- Ejendommene beliggende Sluseholmen 10, 12 og 14A samt Ved Stigbordene 3 (benævnt "Ved Stigbordene" eller "Sluseholmen"), København SV. Ejendommene er overtaget af køber den 1. oktober 2012.
- De resterende 24 ejerlejligheder på Lindholm ved Sluseholmen, København SV. Lejlighederne er overtaget af køber den 1. september 2012.

Alle tre ovennævnte salg er led i Nordicoms fastlagte strategi om frasalg af udenlandske ejendomme og ikke-strategiske danske ejendomme. Som følge af disse frasalg vil koncernens kortfristede bankgæld blive reduceret med ca. 440 mio. kr. i 2012, hvoraf ca. 52 mio. kr. er reduceret pr. 30. september 2012. 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 EBVAT negativt med 10 mio. kr. årligt, men vil frigive en betydelig likviditet i niveau 45 mio. kr., som vil blive anvendt til nedbringelse af gæld og i øvrigt indgå i koncernens likviditetsberedskab.

Nordicom har i 1.-3. kvartal 2012 desuden solgt 8 ejerlejligheder, Hotel Vinhuset i Næstved samt et mindre grundstykke i Slagelse. Nordicom vil fortsætte afsøgningen af markedet for salg af ikke-strategiske ejendomme, og det er selskabets forventning at gennemføre yderligere frasalg i løbet af de nærmeste måneder.

Nordicom har i 1.-3. kvartal 2012 fortsat lokalplanarbejdet vedrørende **koncernens større udviklingsejendomme**, herunder ejendommen Enghave Brygge, København SV og ejendommen Herlev Hovedgade, Herlev ("DISA grunden"). Lokalplanprocesserne forløber planmæssigt og tilfredsstillende, og Nordicom forventer, at lokalplanerne for begge ejendomme vil blive vedtaget i 1. halvår 2013.

På koncernens portefølje af **strategiske investeringsejendomme** gennemfører Nordicom målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer. Nordicom har i 1.-3. kvartal 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 en mindre del af den store ejendom på Kejlstrupvej i Silkeborg ("Trevira grunden"), der fra juni 2012 er udlejet til et dækcenter, foretaget nødvendige indretninger i ejendommen Birkemose Allé i Kolding, der i foråret 2012 er udlejet til en statslig lejer, samt afsluttet indretningen af et større lejemål i ejendommen Dannebrogsgade i Odense til en fitness-kæde.

Driften af koncernens ejendomsportefølje i 1.-3. kvartal 2012 er forløbet som forventet. Ved indgåelse af nye lejekontrakter mærkes visse steder vanskeligheder med at fastholde det hidtidige lejeniveau. Trods dette har Nordicom indgået en række nye lejeaftaler, bl.a. for Tåsingegade i København, Dannebrogsgade i Odense, Lippeltstrasse i Hamborg samt af en række mindre lejemål. Der er endvidere fremskredne kontraktforhandlinger med andre potentielle nye lejere i flere af koncernens ejendomme. Koncernen modtager dog også enkelte opsigelser fra lejere, hvilket medfører, at der endnu ikke er sket den planlagte reduktion af koncernens tomgang.

Der blev i 3. kvartal 2012 indgået forlig om kompensation for en lejers frigørelse af en lejekontrakt i en ejendom i Næstved. Beløbet på ca. 15 mio. kr. er indregnet i nettoomsætning i resultatopgørelsen. Nordicom har fremskredne forhandlinger om genudlejning af de ledige lokaler. På kortere sigt forventes dog genudlejning til et lavere niveau end hidtil.

Nordicom er i en konstruktiv dialog med koncernens brede kreds af bankkreditorer og realkreditinstitutter om **indgåelse af en ny bankaftale**, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Forhandlingerne foregår i en konstruktiv ånd og viser fortsat et bredt ønske om at indgå en ny aftale. Nordicom havde ønsket en ny 3-årig aftale. Men kreditgiverne ønsker en 1-årig aftale, dels i afventen af større klarhed om Nordicoms gennemførelse af den nuværende strategi, og som følge af de enkelte kreditgiveres særlige situation. Ledelsen forventer derfor, at Nordicom indgår en 1-årig aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt finansielt grundlag til at fortsætte koncernens drift i 2013. Det er ledelsens forhåbning, at aftalen bliver indgået i indeværende år. Såfremt forhandlingerne alligevel ikke afsluttes i indeværende år, er det ledelsens forventning, at kreditinstitutterne vil være indstillet på en midlertidig forlængelse af den eksisterende bankaftale med henblik på at afslut-

te forhandlingerne. Gæld til kreditinstitutter vedrørende koncernens tyske ejendom er i 3. kvartal 2012 forlænget med 3 år til udløb ved udgangen af 2015.

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen er koncernens svenske aktiviteter reklassificeret til en separat post benævnt "Periodens resultat af ophørende aktiviteter". Reklassifikationen er foretaget som følge af frasalget af de svenske aktiviteter pr. 1. oktober 2012. Der er foretaget tilsvarende tilpasning af sammenligningstal.

Nordicom har i 3. kvartal 2012 opnået et bruttoresultat på 57,4 mio. kr. (3. kvartal 2011: 40,6 mio. kr.) respektive realiseret et positivt resultat eksklusiv værdireguleringer og skat (EBVAT) og eksklusiv ophørende aktiviteter på 23,8 mio. kr. (3. kvartal 2011: 3,2 mio. kr.), svarende til en forbedring på 20,6 mio. kr. For årets første 9 måneder har Nordicom opnået et bruttoresultat på 137,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: 118,4 mio. kr.) respektive realiseret et positivt resultat eksklusiv værdireguleringer og skat (EBVAT) og eksklusiv ophørende aktiviteter på 31,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -5,1 mio. kr.), svarende til en forbedring på 36,5 mio. kr.

Stigningen i EBVAT i 3. kvartal 2012 skyldes bl.a. at huslejeindtægterne er positivt påvirket med ca. 15 mio. kr. af en indtægtsført kompensation for en lejers frigørelse af en lejekontrakt. Huslejeindtægterne udgør i 1.-3. kvartal 2012 173,6 mio. kr. mod 159,8 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en forbedring på 13,8 mio. kr.

Tomgangen for koncernens investeringsejendomme (eksklusiv svenske ejendomme) udgør i 1.-3. kvartal 2012 15,7 % (opgjort efter lejeværdi) mod 15,9 % i samme periode sidste år. For koncernens strategiske ejendomme udgør tomgangen i 1.-3. kvartal 2012 16,2 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,9 % i samme periode sidste år.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 31,7 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 mod 40,3 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011, svarende til et fald på 8,6 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt, at kapacitetsomkostningerne i 1.-3. kvartal 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 (eksklusiv svenske ejendomme) med -7,8 mio. kr. i 3. kvartal 2012 (3. kvartal 2011: 10,0 mio. kr.). For årets første 9 måneder er der foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme (eksklusiv svenske ejendomme) med -0,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -4,1 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne skyldes dels konkrete lejeforhold og dels reguleringer til faktisk opnåede salgspriser på solgte ejendomme.

Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 3. kvartal 2012 påvirket resultatet med -4,9 mio. kr. (3. kvartal 2011: -39,1 mio. kr.). Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i årets første 9 måneder påvirket resultatet med -27,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -45,8 mio. kr.). Dagsværdireguleringen 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 -73,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -81,6 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 8,6 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 3. kvartal 2012 11,1 mio. kr. (3. kvartal 2011: -30,0 mio. kr.) og for årets første 9 måneder 4,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -59,8 mio. kr.). Periodens resultat af fortsættende aktiviteter efter skat udgør i 3. kvartal 2012 8,4 mio. kr. (3. kvartal 2011: -22,5 mio. kr.) og for årets første 9 måneder 3,6 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -47,6 mio. kr.).

Periodens resultat af ophørende aktiviteter (svenske aktiviteter) udgør i 1.-3. kvartal 2012 -38,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -21,3 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. i 1.-3. kvartal 2012 (1.-3. kvartal 2011: -25,4 mio. kr.) og nedskrivning af udskudte skatteaktiver med ca. 10 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: 0 mio. kr.).

Balance pr. 30. september 2012

Koncernens langfristede aktiver udgør pr. 30. september 2012 2.947,5 mio. kr. (31. december 2011: 3.409,7 mio. kr.), svarende til et fald på 462,2 mio. kr. i forhold til ultimo 2011. Faldet skyldes hovedsageligt reklassifikation af ejendomme til posten "Aktiver bestemt for salg" under kortfristede aktiver pr. 30. september 2012 som følge af frasalg af ejendomme til aflevering til købere i 4. kvartal 2012 samt salget af de resterende 24 ejerlejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV. Der er i 1.-3. kvartal 2012 investeret 34,1 mio. kr. på forbedringer og udvikling af eksisterende ejendomme, mens der er afgangsført ejendomme for 87,0 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 780,1 mio. kr. (31. december 2011: 598,8 mio. kr.), svarende til en stigning på 181,3 mio. kr. i 1.-3. kvartal 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 49,2 mio. kr. inklusive minoritetsinteresser (31. december 2011: 82,3 mio. kr.), svarende til et fald på 33,1 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012. Ændringen skyldes periodens resultat samt valutakursregulering vedrørende udenlandske dattervirksomheder.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.503,7 mio. kr. (31. december 2011: 3.749,7 mio. kr.), svarende til en reduktion på 246,0 mio. kr. Faldet skyldes primært indfrielse af bankgæld i forbindelse med solgte ejendomme. Langfristede forpligtelser pr. 30. september 2012 udgør 1.773,7 mio. kr., svarende til 48,2 % 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 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. september 2012 udgør oprullede renter ca. 60 mio. kr.

Pengestrømme for 1.-3. kvartal 2012

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 3. kvartal 2012 udgør 24,3 mio. kr. (3. kvartal 2011: 4,3 mio. kr.), svarende til en stigning på 20,0 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme fra driftsaktivitet for årets første 9 måneder udgør 24,9 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: 2,0 mio. kr.), svarende til en stigning på 22,9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen kan hovedsageligt henføres til den i 3. kvartal 2012 modtagne kompensation på ca. 15 mio. kr. for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 3. kvartal 2012 48,2 mio. kr. (3. kvartal 2011: 12,3 mio. kr.). Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør for årets første 9 måneder 240,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: 93,5 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer for årets første 9 måneder udgør -29,8 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -29,3 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 270,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 (1.-3. kvartal 2011: 108,7 mio. kr.), hvoraf hovedparten vedrører berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej, København, salget af de resterende 24 ejerlejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV og Hotel Vinhuset i Næstved.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 3. kvartal 2012 -68,4 mio. kr. (3. kvartal 2011: -21,0 mio. kr.), og for årets første 9 måneder udgør pengestrømme fra finansieringsaktivitet -274,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: -134,8 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 65,7 mio. kr. pr. 30. september 2012 mod 72,7 mio. kr. pr. 31. december 2011. Af koncernens likvide beholdninger pr. 30. september 2012 knytter 19,5 mio. kr. sig til ophørende aktiviteter.

Segmentoplysninger

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

Strategiske ejendomme

Beløb i mio. kr. År til dato	Erhvervsejendomme	
	2012	2011
Omsætning	121,4	102,9
Bruttoresultat	102,5	84,2
Værdireguleringer	-19,4	7,8
Segmentresultat	35,8	40,5
Samlede aktiver	2.166,0	2.245,8

Erhvervsejendomme

Segmentet Erhvervsejendomme 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 ejendommenes drift.

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervsejendomme udgør i 1.-3. kvartal 2012 121,4 mio. kr. mod 102,9 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011, svarende til en stigning på 18,5 mio. kr. Stigningen skyldes blandt andet effekten af igangsatte og gennemførte ombygningsprojekter i segmentet samt indtægtsført kompensation i 3. kvartal 2012 for en lejers frigørelse af lejekontrakt.

Der er i 1.-3. kvartal 2012 afholdt investeringer i erhvervsejendomme med ca. 23 mio. kr. for at nedbringe den eksisterende tomgang, der i 1.-3. kvartal 2012 udgør 16,2 % mod tilsvarende 16,9 % i 1.-3. kvartal 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 Kejlstrupvej i Silkeborg, der fra juni 2012 er udlejet til et dækcenter samt afsluttet istandsættelsen af et større lejemål på Dannebrogsgade i Odense til en fitness-kæde.

Bruttoresultatet udgør 102,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 mod 84,2 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011, svarende til en stigning på 18,3 mio. kr.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på erhvervsejendomme med -19,4 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 (1.-3. kvartal 2011: 7,8 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes ændrede lejeforhold.

Segmentresultatet udgør 35,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 mod 40,5 mio. kr. i tilsvarende periode i 2011.

De regnskabsmæssige værdier af erhvervsejendomme udgør 2.166,0 mio. kr. pr. 30. september 2012 (30. september 2011: 2.245,8 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 1.-3. kvartal 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	19,2	21,1	34,2	38,5	4,0	3,0
Bruttoresultat	9,3	4,5	16,0	19,3	2,3	1,6
Værdireguleringer	31,1	-6,1	-12,0	-5,9	0,0	0,0
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	27,8	-20,7	-7,6	0,4	1,3	0,2
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)	-	-	-	-	-28,1	-20,0
Samlede aktiver	637,6	515,7	355,1	476,0	374,9	394,7

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.

Segmentresultatet for udviklingsejendomme og grunde udgør 27,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 mod -20,7 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011. Resultatet er påvirket af positive værdireguleringer på ejendomme med 31,1 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 (1.-3. kvartal 2011: -6,1 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 begyndelsen af 2012, hvor den endelige tinglysning og afregning af købesummens betaling blev gennemført.

De regnskabsmæssige værdier af udviklingsejendomme og grunde udgør pr. 30. september 2012 637,6 mio. kr. (30. september 2011: 515,7 mio. kr.).

Nordicom har den 18. juli 2012 solgt ejendommen Ved Stigbordene, København SV for en salgspris på 140 mio. kr. Ejendommen er overtaget af køber den 1. oktober 2012. Der er i dette segment ikke foretaget øvrige salg af ejendomme i 1.-3. kvartal 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.

Segmentresultatet for boligejendomme og hoteller udgør -7,6 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 mod 0,4 mio. kr. i 1.-3. kvartal 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.-3. kvartal 2012 (1.-3. kvartal 2011: -5,9 mio.kr.), hvilket dels skyldes regulering af dagsværdien på solgte lejligheder på Sluseholmen (Lindholm) og dels lejeforhold på øvrige ejendomme.

Som følge af salg er der i 1.-3. kvartal 2012 afleveret følgende ejendomme for i alt 90,5 mio. kr.:

- Ballerup Idrætsby, Ballerup – 1 lejlighed
- Vesterhavnen 17, Nyborg – 1 lejlighed
- Møllehusene 1-3, Roskilde – 1 lejlighed
- Sluseholmen (Lindholm), København SV – 29 lejligheder (24 solgt samlet)
- Hotel Vinhuset i Næstved

Der er efter balancedagen solgt yderligere en lejlighed på Vesterhavnen 17, Nyborg.

De regnskabsmæssige værdier af boligejendomme og hoteller udgør pr. 30. september 2012 355,1 mio. kr. (30. september 2011: 476,0 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. 45 mio. kr. Ved fastsættelsen af prisen på aktierne er lagt til grund, at ejendommenes værdi udgør SEK 320 mio. Aktierne er overtaget af køber pr. 1. oktober 2012. Segmentets svenske aktiviteter er præsenteret separat i segmentresultatet som resultat af ophørende aktiviteter.

Segmentresultatet for udenlandske ejendomme udgør 1,3 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 mod 0,2 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2011 for de fortsættende aktiviteter og -28,1 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 mod -20,0 mio. kr. i 1.-3. kvartal 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.-3. kvartal 2011: -25,4 mio. kr.).

De regnskabsmæssige værdier af udenlandske ejendomme udgør pr. 30. september 2012 374,9 mio. kr. (30. september 2011: 394,7 mio. kr.). Nordicom arbejder på at afhænde den tilbageværende tyske ejendom i segmentet.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.-3. kvartal 2012 er omtalt i note 1 (side 17).

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, idet det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2012, at Nordicom indgår en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer. Nordicom er i en konstruktiv dialog med koncernens brede kreds af bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. For-

handlingerne foregår i en konstruktiv ånd og viser fortsat et bredt ønske om at indgå en ny aftale. Nordicom havde ønsket en ny 3-årig aftale. Men kreditgiverne ønsker en 1-årig aftale, dels i afventen af større klarhed om Nordicoms gennemførelse af den nuværende strategi, og som følge af de enkelte kreditgiveres særlige situation. Ledelsen forventer derfor, at Nordicom indgår en 1-årig aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt finansielt grundlag til at fortsætte koncernens drift i 2013. Det er ledelsens forhåbning, at aftalen bliver indgået i indeværende år. Såfremt forhandlingerne alligevel ikke afsluttes i indeværende år, er det ledelsens forventning, at kreditinstitutterne vil være indstillet på en midlertidig forlængelse af den eksisterende bankaftale med henblik på at afslutte forhandlingerne. Gæld til kreditinstitutter vedrørende koncernens tyske ejendom er i 3. kvartal 2012 forlænget med 3 år til udløb ved udgangen af 2015.

- Finansielle risici
- Forretningsmæssige risici

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

Forventninger til 2012

Nordicom opjusterede resultatforventningerne for 2012 i selskabsmeddelelse af 27. september 2012, blandt andet på baggrund af den ovenfor anførte kompensation for en lejers frigørelse fra sin lejekontrakt, fra et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2012 i niveau 5 til 20 mio. kr. til et EBVAT for 2012 i niveau 20 til 35 mio. kr. Den udmeldte EBVAT-forventning knytter sig til de fortsættende aktiviteter (eksklusive svenske aktiviteter) og Nordicom forventer et EBVAT i midten af det udmeldte interval. For koncernens samlede aktiviteter (inklusive svenske aktiviteter til og med 30. september 2012) forventes realiseret et EBVAT i niveau 35 mio. kr.

Markedsforholdene forventes fortsat at være udfordrende i den resterende del af 2012. De noget turbulente forhold i den europæiske økonomi og finanssektor kan tillige få 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.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 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. september 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. september 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 29. november 2012

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Július Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

Leif Djurhuus

David Overby

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
4	Nettoomsætning	180.222	168.372	73.217	54.375
5	Driftsomkostninger	-43.192	-50.009	-15.807	-13.802
	Bruttoresultat	137.030	118.363	57.410	40.573
	Personaleomkostninger	-20.394	-27.109	-6.288	-5.998
	Andre eksterne omkostninger	-11.304	-13.232	-3.408	-3.904
	Af- og nedskrivninger	-953	-1.576	-133	-452
	Resultat før værdireguleringer	104.379	76.446	47.581	30.219
6	Regulering til dagsværdi, netto	-27.949	-51.301	-12.783	-30.482
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	887	-3.394	127	-2.735
	Resultat af primær drift	77.317	21.751	34.925	-2.998
	Finansielle indtægter	2.022	3.028	698	864
	Finansielle omkostninger	-74.999	-84.590	-24.484	-27.844
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	4.340	-59.811	11.139	-29.978
	Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-755	12.188	-2.785	7.494
	Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	3.585	-47.623	8.354	-22.484
8	Periodens resultat af ophørende aktiviteter	-38.345	-21.317	2.273	1.461
	Periodens resultat	-34.760	-68.940	10.627	-21.023
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-34.678	-68.814	10.650	-20.977
	Minoritetsinteresser	-82	-126	-23	-46
	Periodens resultat	-34.760	-68.940	10.627	-21.023
	Resultat pr. aktie	-2,91	-5,78	0,89	-1,76
	Udvandet resultat pr. aktie	-2,91	-5,78	0,89	-1,76
	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	0,31	-3,99	0,70	-1,89
	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	0,31	-3,99	0,70	-1,89

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
	Periodens resultat	-34.760	-68.940	10.627	-21.023
	Anden totalindkomst:				
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	1.667	-2.614	824	-873
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.039	0	929
	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.061	0	-244
	Anden totalindkomst efter skat	1.667	364	824	-188
	Periodens totalindkomst	-33.093	-68.576	11.451	-21.211
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-33.011	-68.450	11.474	-21.165
	Minoritetsinteresser	-82	-126	-23	-46
	Periodens totalindkomst	-33.093	-68.576	11.451	-21.211

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	484	631	578
		484	631	578
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	47.548	49.772	47.752
9	Investeringsjendomme	2.848.108	3.548.216	3.344.661
	Inventar og driftsmidler	674	1.421	1.343
		2.896.330	3.599.409	3.393.756
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	45.501	0	0
	Udsudte skatteaktiver	0	6.360	9.785
	Tilgodehavender	5.215	10.286	5.627
		50.716	16.646	15.412
Langfristede aktiver i alt		2.947.530	3.616.686	3.409.746
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	218.685	34.174	218.682
	Tilgodehavender	41.096	276.319	284.998
	Periodeafgrænsningsposter	14.125	16.914	5.155
	Pante- og gældsbreve	17.079	18.352	17.212
	Likvide beholdninger	46.207	75.936	72.711
		337.192	421.695	598.758
8	Aktiver bestemt for salg	442.887	0	0
Kortfristede aktiver i alt		780.079	421.695	598.758
Aktiver i alt		3.727.609	4.038.381	4.008.504

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		120.279	120.279	120.279
Reserve for sikringstransaktioner		0	-702	0
Reserve for valutakursregulering		2.500	-2.133	833
Overført resultat		-71.185	8.120	-36.507
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		51.594	125.564	84.605
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		-2.415	-912	-2.333
Egenkapital i alt		49.179	124.652	82.272
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
Udskudt skat		7.129	16.184	6.375
Hensatte forpligtelser		3.515	8.174	3.515
Konvertible obligationer		46.851	45.784	46.046
Kreditinstitutter		1.690.530	3.464.289	3.200.665
Deposita		25.666	37.159	34.410
		1.773.691	3.571.590	3.291.011
Kortfristede forpligtelser				
Hensatte forpligtelser		12.744	12.687	16.334
Kreditinstitutter		1.563.176	86.653	384.737
Skyldige omkostninger vedr. projekter		5.014	2.584	5.346
Skyldige købesummer mv., ejendomme		0	1.659	0
Leverandørgæld		15.468	14.504	22.072
Selskabsskat		0	289	43
Deposita		28.398	18.307	20.490
Anden gæld		24.510	35.794	21.905
		1.649.310	172.477	470.927
8	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	255.429	169.662	164.294
		1.904.739	342.139	635.221
Forpligtelser i alt		3.678.430	3.913.729	3.926.232
Passiver i alt		3.727.609	4.038.381	4.008.504

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	120.279	0	833	-36.507	0	84.605	-2.333	82.272
Totalindkomst i perioden								
Periodens resultat	0	0	0	-34.678	0	-34.678	-82	-34.760
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	1.667	0	0	1.667	0	1.667
Anden totalindkomst i perioden	0	0	1.667	0	0	1.667	0	1.667
Totalindkomst i perioden	0	0	1.667	-34.678	0	-33.011	-82	-33.093
Egenkapital pr. 30. september 2012	120.279	0	2.500	-71.185	0	51.594	-2.415	49.179
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	-68.814	0	-68.814	-126	-68.940
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	-2.614	0	0	-2.614	0	-2.614
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.039	0	0	0	4.039	0	4.039
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.061	0	0	0	-1.061	0	-1.061
Anden totalindkomst i perioden	0	2.978	-2.614	0	0	364	0	364
Totalindkomst i perioden	0	2.978	-2.614	-68.814	0	-68.450	-126	-68.576
Egenkapital pr. 30. september 2011	120.279	-702	-2.133	8.120	0	125.564	-912	124.652

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
	Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter	77.317	21.751	34.925	-2.998
	Resultat af primær drift (EBIT) af ophørende aktiviteter	-22.240	-11.486	5.468	4.813
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	54.563	86.821	3.251	35.008
	Ændring i projektbeholdninger, netto	-3	6.972	2.758	425
	Ændring i øvrig driftskapital	-1.627	-6.397	5.186	-1.378
	Pengestrømme vedrørende primær drift	108.010	97.661	51.588	35.870
	Modtagne finansielle indtægter	1.510	1.592	109	389
	Betalte finansielle omkostninger	-84.646	-97.309	-27.350	-31.990
	Betalt / modtaget selskabsskat	0	91	0	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	24.874	2.035	24.347	4.269
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Køb af immaterielle aktiver	0	-248	0	-12
	Forbedringer af investeringsejendomme	-29.808	-29.340	-13.550	-8.065
	Salg af investeringsejendomme	270.479	108.685	61.744	20.873
	Køb af øvrige materielle aktiver	0	-580	0	-502
10	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	15.016	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	240.671	93.533	48.194	12.294
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	5.947	14.800	3.717	0
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-280.339	-149.612	-72.130	-21.013
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-274.392	-134.812	-68.413	-21.013
	Periodens pengestrøm i alt	-8.847	-39.244	4.128	-4.450
	Likvide beholdninger primo	72.711	115.680	60.285	80.575
	Kursregulering af likvide beholdninger	1.799	-500	1.250	-189
	Likvide beholdninger pr. 30. september	65.663	75.936	65.663	75.936
	Fordeles således:				
	Likvide beholdninger pr. 30. september, fortsættende aktiviteter	46.207	62.127	46.207	62.127
	Likvide beholdninger pr. 30. september, ophørende aktiviteter	19.456	13.809	19.456	13.809
	Likvide beholdninger pr. 30. september	65.663	75.936	65.663	75.936

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 Nordicoms 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. Koncernens svenske aktiviteter er som følge heraf præsenteret som ophørende aktiviteter i resultatopgørelsen. Der er tilsvarende foretaget tilpasning af sammenligningstal. Porteføljen er overtaget 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 -36,9 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012 (1.-3. kvartal 2011: -29,5 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 ejerlejligheder 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. 10 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

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

Ikke-strategiske ejendomme

Udviklingsjendomme og grunde	Danske udviklingsjendomme og grundstykker, som Nordicom ikke har til hensigt at udvikle, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
------------------------------	--

Boligejendomme og hoteller	Danske boligejendomme og hoteller, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.
----------------------------	---

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

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Nordicom har den 11. juli 2012 solgt koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme. Koncernens svenske aktiviteter er som følge heraf 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	121.406	18.842	29.199	4.010	173.457
Salgsummer, projektbeholdninger	0	388	5.030	0	5.418
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-18.937	-9.491	-13.216	-1.718	-43.362
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-429	-5.030	0	-5.459
Bruttoresultat	102.469	9.310	15.983	2.292	130.054
Af- og nedskrivninger	-7	0	-677	0	-684
Resultat før værdireguleringer	102.462	9.310	15.306	2.292	129.370
Regulering til dagsværdi, netto	-19.370	31.099	-11.992	0	-263
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	48	603	236	0	887
Resultat af primær drift	83.140	41.012	3.550	2.292	129.994
Finansielle omkostninger	-47.337	-13.184	-11.196	-954	-72.671
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	35.803	27.828	-7.646	1.338	57.323
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)	0	0	0	-28.111	-28.111
Segmentresultat i alt	35.803	27.828	-7.646	-26.773	29.212
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.182
Fælles administrationsomkostninger					-26.173
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-27.686
Finansielle poster					-306
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)					28.111
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					4.340
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.166.038	428.069	345.896	95.653	3.035.656
Projektbeholdninger	0	209.517	9.168	0	218.685
Investerings- og domicilejendomme (ophørende)	0	0	0	279.200	279.200
Segmentaktiver i alt	2.166.038	637.586	355.064	374.853	3.533.541

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	102.868	19.070	33.327	3.021	158.286
Salgsummer, projektbeholdninger	0	1.992	5.195	0	7.187
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-18.627	-10.702	-13.778	-1.469	-44.576
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-5.865	-5.455	0	-11.320
Bruttoresultat	84.241	4.495	19.289	1.552	109.577
Af- og nedskrivninger	0	0	-263	0	-263
Resultat før værdireguleringer	84.241	4.495	19.026	1.552	109.314
Regulering til dagsværdi, netto	7.818	-6.089	-5.865	0	-4.136
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-516	-3.347	595	-126	-3.394
Resultat af primær drift	91.543	-4.941	13.756	1.426	101.784
Finansielle omkostninger	-51.003	-15.797	-13.321	-1.252	-81.373
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	40.540	-20.738	435	174	20.411
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)	0	0	0	-19.969	-19.969
Segmentresultat i alt	40.540	-20.738	435	-19.795	442
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.412
Fælles administrationsomkostninger					-34.494
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-47.165
Finansielle poster					25
Segmentresultat (ophørende aktiviteter)					19.969
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-59.811
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.245.757	495.530	462.037	104.731	3.308.055
Projektbeholdninger	0	20.193	13.981	0	34.174
Investerings- og domicilejendomme (ophørende)	0	0	0	289.933	289.933
Segmentaktiver i alt	2.245.757	515.723	476.018	394.664	3.632.162

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	3. kv. 2012	3. kv. 2011
Huslejeindtægter	173.622	159.773	67.403	53.979
Salgssummer, projektbeholdninger	5.418	7.187	5.418	0
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	1.182	1.412	396	396
	180.222	168.372	73.217	54.375

Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	37.733	38.689	10.348	13.335
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	5.459	11.320	5.459	467
	43.192	50.009	15.807	13.802

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-263	-4.137	-7.848	9.988
Dagsværdiregulering, pantebreve	0	-1.364	0	-1.331
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-27.686	-45.800	-4.935	-39.139
	-27.949	-51.301	-12.783	-30.482

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
Salgssummer, investeringsejendomme	90.474	352.003	61.185	17.285
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-89.587	-355.397	-61.058	-20.020
	887	-3.394	127	-2.735

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 pr. 30. september 2012 reklassificeret følgende aktiviteter og ejendomme:

- Koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme, der blev solgt den 11. juli 2012. De seks ejendomme er overtaget af køber pr. 1. oktober 2012. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber har overtaget aktieposten i Nordicoms svenske moderselskab Nordicom Sverige AB. Det samlede kontante provenu fra salget af aktierne udgør ca. 45 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. 10 mio. kr. Koncernens svenske aktiviteter betragtes som et geografisk område og er i delårsrapporten for 3. kvartal 2012 præsenteret som ophørende aktiviteter i resultatopgørelsen og som aktiver bestemt for salg i balancen. I resultatopgørelsen er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.
- Ejendommen Ved Stigbordene, København SV, der blev solgt den 18. juli 2012. Ejendommen overtages af køber den 1. oktober 2012, og salgssummen udgør 140 mio. kr. Ejendommen er overført til aktiver bestemt for salg pr. 30. september 2012.

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
Hovedtal for ophørende aktiviteter				
Nettoomsætning	20.450	19.580	7.281	6.332
Omkostninger	-6.034	-5.705	-1.813	-1.519
Regulering til dagsværdi, netto	-36.656	-25.361	0	0
Finansielle poster, netto	-5.871	-8.483	-2.023	-2.865
Resultat før skat	-28.111	-19.969	3.445	1.948
Skat af ophørende aktiviteter	-10.234	-1.348	-1.172	-487
Periodens resultat af ophørende aktiviteter	-38.345	-21.317	2.273	1.461
Pengestrømme fra driftsaktivitet	5.677	4.115	-523	2.398
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.495	-1.846	-686	-550
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0
Pengestrømme i alt	4.182	2.269	-1.209	1.848
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg				
Investeringsejendomme	419.200	0		
Udskudte skatteaktiver	0	0		
Tilgodehavender	4.231	0		
Likvide beholdninger	19.456	0		
Aktiver bestemt for salg	442.887	0		
Kreditinstitutter	250.015	169.662		
Øvrige forpligtelser	5.414	0		
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	255.429	169.662		

Note 9 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
	30. september	30. september
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	3.344.661	3.652.540
Valutakursregulering	4.321	-8.752
Omkostninger afholdt til forbedringer	34.137	32.695
Regulering til dagsværdi, netto	-36.919	-29.498
Afgang ved salg	-27.450	-98.769
Overført til aktiver bestemt for salg	-470.642	0
Regnskabsmæssig værdi i alt	2.848.108	3.548.216

Koncernen har pr. 30. september 2012 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 4 mio. kr. pr. 30. september 2012 (30. september 2011: 19 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

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

Note 12 - Kapitalforhold

Nordicom er i en konstruktiv dialog med koncernens brede kreds af bankkreditører og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Forhandlingerne foregår i en konstruktiv ånd og viser fortsat et bredt ønske om at indgå en ny aftale. Nordicom havde ønsket en ny 3-årig aftale. Men kreditgiverne ønsker en 1-årig aftale, dels i afventen af større klarhed om Nordicoms gennemførelse af den nuværende strategi, og som følge af de enkelte kreditgiveres særlige situation. Ledelsen forventer derfor, at Nordicom indgår en 1-årig aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt finansielt grundlag til at fortsætte koncernens drift i 2013. Det er ledelsens forhåbning, at aftalen bliver indgået i indeværende år. Såfremt forhandlingerne alligevel ikke afsluttes i indeværende år, er det ledelsens forventning, at kredittinstitutterne vil være indstillet på en midlertidig forlængelse af den eksisterende bankaftale med henblik på at afslutte forhandlingerne.

Kreditfaciliteter vedrørende koncernens tyske ejendom, i alt 9,6 mio. EUR, er i 3. kvartal 2012 forlænget med 3 år til udløb ved udgangen af 2015.

Koncernens rentebærende gæld er i 1.-3. kvartal 2012 nedbragt med ca. 280 mio. kr. (1.-3. kvartal 2011: ca. 150 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse af bankgæld i forbindelse med berigtigelsen af salget af grunden Amager Strandvej, København, de resterende 24 ejerlejligheder på Sluseholmen (Lindholm), København SV og Hotel Vinhuset, Næstved. Som følge af frasalg af ejendomme vil koncernens kortfristede bankgæld blive reduceret med yderligere ca. 388 mio. kr. i 4. kvartal 2012, herunder bankgæld omfattet af den eksisterende bankaftale med ca. 138 mio. kr. og koncernens gæld til svenske kredittinstitutter med ca. 250 mio. kr.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. september 2012 65,7 mio. kr. (30. september 2011: 75,9 mio. kr.). Af koncernens likvide beholdninger pr. 30. september 2012 knytter 19,5 mio. kr. sig til de frasolgte svenske aktiviteter. Frasalget af de svenske aktiviteter frigiver likviditet i niveau 45 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 vedertaget således:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2012	år til dato 2011	3. kv. 2012	3. kv. 2011
Bestyrelseshonorar	2.025	2.598	675	675
Direktion, gage mv.	2.059	2.162	686	686
Direktion, fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	0	4.666	0	0
	4.084	9.426	1.361	1.361

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	3. kv. 2012	3. kv. 2011
Andre nærtstående parter				
Rådgiveraftale med NPV Management ApS*	4.135	1.930	1.249	1.630

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

NPV Management ApS, honorar	1.961	1.920	712	1.620
NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter				
Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner	90	0	56	0
Øvrige (ikke nærtstående parter)	2.084	10	481	10
Rådgiveraftale med NPV Management ApS	4.135	1.930	1.249	1.630

*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 Investeringselskabet Bøg ApS, som ejer 25,5 % af aktierne i Nordicom A/S.

Note 14 - Begivenheder efter balancedagen

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