

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

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

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

Delårsrapport 1. kvartal 2012

Resumé for 1. kvartal 2012

- Nordicom har i 1. kvartal 2012 realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) på 6,4 mio. kr. (1. kvartal 2011: -4,9 mio. kr.).
- Nordicom har i 1. kvartal 2012 arbejdet med omstillingen af koncernen i overensstemmelse med koncernens strategi, hvor blandt andet lokalplanarbejde på koncernens større udviklingsejendomme forløber tilfredsstillende. Efter balancedagen har Nordicom indgået aftale om salg af Hotel Vinhuset i Næstved.
- Driften af koncernens ejendomsportefølje i 1. kvartal 2012 er forløbet som forventet. Trods et fortsat udfordrende ejendomsmarked har Nordicom indgået en række nye lejeaftaler og har fremskredne og positive kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere.
- Investeringer i koncernens strategiske investeringsejendomme forløber planmæssigt. I 1. kvartal 2012 har Nordicom 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.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2012 udgør 1,1 mio. kr. (1. kvartal 2011: -17,7 mio. kr.), pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 172,7 mio. kr. (1. kvartal 2011: 13,7 mio. kr.), og pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -180,5 mio. kr. (1. kvartal 2011: -25,5 mio. kr.). Pengestrømmene fra investerings- og finansieringsaktivitet er i 1. kvartal 2012 påvirket af berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej.
- Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage mindre værdireguleringer på investeringsejendomme med 0,6 mio. kr. i 1. kvartal 2012 (1. kvartal 2011: 0,0 mio. kr.). Regulering til dagsværdi er endvidere påvirket af forventede negative dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter med -9,6 mio. kr. (1. kvartal 2011: 1,0 mio. kr.).
- Nordicom forventer fortsat et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2012 i niveau 5 til 20 mio. kr.
- Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Det er derfor fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal	1. kv. 2012	1. kv. 2011	Hele året 2011
Beløb i 1.000 kr.			
Resultatopgørelse			
Huslejeindtægter	58.067	59.973	252.275
Nettoomsætning i alt	58.461	60.374	261.674
Bruttoresultat	44.936	44.986	186.103
Resultat af primær drift	24.887	26.652	-22.178
Finansielle poster	-26.562	-30.356	-117.192
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)	6.395	-4.948	12.606
Periodens resultat	-1.251	-2.779	-115.034
Opgørelse af finansiel stilling			
Investeringsejendomme	3.352.383	3.635.819	3.344.661
Investeringer i materielle aktiver	9.332	10.651	63.600
Balancesum i alt	3.839.168	4.190.163	4.008.504
Rentebærende gæld	3.573.547	3.782.876	3.749.696
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	84.083	193.608	84.605
Pengestrømsopgørelse			
Pengestrømme fra driften	1.130	-17.708	13.341
Pengestrømme fra investering	172.669	13.659	81.068
Pengestrømme fra finansiering	-180.451	-25.528	-137.713
Øvrige oplysninger			
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	48,2	89,7	83,8
Aktiekapital	120.279	120.279	120.279
Børskurs, ultimo	5,6	8,0	4,4
Aktiekursændring i kurspoint	1,3	-3,1	-6,7
Udbytte pr. aktie	0	0	0
Antal medarbejdere i koncernen	32	32	33
Nøgletal			
	1. kv. 2012	1. kv. 2011	Hele året 2011
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.)	4,7	4,4	4,7
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,0	3,3	3,2
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.)	1,7	1,1	1,6
Forrentning af egenkapital (%)	-1,4	-1,4	-81,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	7,1	16,3	7,1
Resultat pr. aktie (kr.)	-0,10	-0,23	-9,54
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	0,8	0,5	0,6
Price Earning (kr.)	N/A	N/A	N/A
Cashflow pr. aktie (kr.)	0,1	-1,5	1,1
Soliditet (%)	2,1	4,6	2,1

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

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Der henvises til omtalen om "Usikkerhed ved fortsat drift efter 2012" i årsrapporten for 2011 side 50. Det er derfor fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.

Nordicom har i 1. kvartal 2012 arbejdet med omstillingen af koncernen i overensstemmelse med koncernens strategi. Arbejdet omfatter blandt andet lokalplanarbejde på koncernens større udviklingsejendomme, herunder grundstykket Enghave Brygge, København SV og ejendommen Herlev Hovedgade, Herlev. Dette værdiforøgende arbejde forløber tilfredsstillende og med god fremdrift.

På koncernens portefølje af strategiske investeringsejendomme fortsætter Nordicom med at gennemføre målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer. Nordicom har i 1. 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 påbegyndt arbejdet med at ombygge et areal på ejendommen Kejlstrupvej i Silkeborg, der er udlejet til et dækcenter fra og med sommeren 2012, samt foretaget nødvendige indretninger i ejendommen Birkemose Allé i Kolding, der er udlejet til en statslig lejer fra og med foråret 2012.

I henhold til den lagte strategi arbejder Nordicom på at frasælge ikke-strategiske ejendomme. Nordicom oplever en interesse fra potentielle købere på flere af koncernens store ikke-strategiske ejendomme. Uroen på de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet medfører dog fortsat, at disse køberemner har vanskeligt ved at opnå finansieringstilsagn. Ledelsen forventer alligevel, at der gennemføres flere væsentlige salg af ikke-strategiske ejendomme i 2012, selvom det må påregnes, at salgsprocessen vedrørende de pågældende ejendomme vil strække sig over en længere periode end ønsket. Nordicom har i 1. kvartal 2012 solgt 3 ejerlejligheder. Efter balancedagen har koncernen endvidere solgt Hotel Vinhuset i Næstved til overdragelse til køber den 1. juni 2012.

Nordicom oplever fortsat tilbageholdenhed fra lejere ved forhandlinger om indgåelse af nye lejekontrakter, ligesom det ved genudlejning visse steder i landet kan være vanskeligt at opnå samme lejeniveau, som den tidligere lejer havde. Trods dette har Nordicom indgået en række nye lejeaftaler bl.a. i ejendommen Tåsingegade i København, Lippeltstrasse i Hamborg, samt i en række mindre lejemål og har fremskredne og positive kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere. Koncernen modtager dog også enkelte opsigelser fra lejere, hvilket medfører, at der foreløbigt ikke er sket en markant reduktion af koncernens tomgang.

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

Resultatopgørelsen

Nordicom har i 1. kvartal 2012 realiseret et positivt resultat eksklusivt værdireguleringer og skat (EBVAT) på 6,4 mio. kr. (1. kvartal 2011: -4,9 mio. kr.), svarende til en forbedring på 11,3 mio. kr.

Huslejeindtægter udgør i 1. kvartal 2012 58,1 mio. kr. mod 60,0 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes bl.a. frasalg af ejendomme i 2011 og øgede tab på lejerestancer.

Tomgangen for koncernens investeringsejendomme udgjorde i 1. kvartal 2012 16,3 % (opgjort efter lejeværdi) mod 15,5 % i samme periode sidste år. For koncernens strategiske ejendomme udgjorde tomgangen såvel i 1. kvartal 2012 og 1. kvartal 2011 17,1 % (opgjort efter lejeværdi).

Nordicom opnåede i 1. kvartal 2012 et bruttoresultat på 44,9 mio. kr. (1. kvartal 2011: 45,0 mio. kr.).

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 11,8 mio. kr. (1. kvartal 2011: 19,0 mio. kr.), er faldet med 7,2 mio. kr. Faldet skyldes hovedsag-

ligt, at kapacitetsomkostningerne i 1. kvartal 2011 var påvirket negativt med ekstra omkostninger vedrørende den tidligere ledelse i moderselskabet.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte investeringsejendomes 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 mindre værdireguleringer på investeringsejendomme med 0,6 mio. kr. i 1. kvartal 2012 (1. kvartal 2011: 0,0 mio. kr.).

Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. kvartal 2012 påvirket resultatet med -9,6 mio. kr. (1. kvartal 2011: 1,0 mio. kr.). Dagsværdireguleringen i 1. kvartal 2012 skyldes hovedsageligt den forventede dagsværdiregulering på bankgæld omfattet af den eksisterende bankaftale indgået i 2010. Bankaftalen medførte en større positiv værdiregulering i 2010, som tilbageføres over aftalens løbetid frem til 31. december 2012.

Finansielle poster netto udgør -26,6 mio. kr. (1. kvartal 2011: -30,4 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 3,8 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 før skat udgør i 1. kvartal 2012 -1,7 mio. kr. (1. kvartal 2011: -3,7 mio. kr.). Periodens resultat efter skat udgør i 1. kvartal 2012 -1,3 mio. kr. (1. kvartal 2011: -2,8 mio. kr.).

Balance pr. 31. marts 2012

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 31. marts 2012 udgør 3.467,0 mio. kr. (31. december 2011: 3.409,7 mio. kr.), svarende til en stigning på 57,3 mio. kr. i forhold til ultimo 2011. Der er i 1. kvartal 2012 investeret 9,4 mio. kr. på forbedringer og udvikling af eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for 4,7 mio. kr. Langfristede tilgodehavender er endvidere steget med 49,8 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 372,1 mio. kr. (31. december 2011: 598,8 mio. kr.), svarende til et fald på 226,7 mio. kr. i 1. kvartal 2012. Reduktionen skyldes hovedsageligt indfrielse af tilgodehavender vedrørende berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej, København.

Egenkapitalen udgør 81,7 mio. kr. inklusive minoritetsinteresser (31. december 2011: 82,3 mio. kr.), svarende til et fald på 0,6 mio. kr. i 2012. Ændringen skyldes periodens resultat samt valutakursregulering vedrørende udenlandske dattervirksomheder.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.573,5 mio. kr. (31. december 2011: 3.749,7 mio. kr.), svarende til en reduktion på 176,2 mio. kr. Faldet skyldes primært indfrielse af bankgæld i forbindelse med solgte ejendomme. I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2012 er bankgæld på i alt ca. 1,5 mia. kr. reklassificeret fra langfristede til kortfristede forpligtelser i balancen. De pågældende gældsforpligtelser er omfattet af Nordicoms 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. Efter reklassifikationen udgør de langfristede forpligtelser pr. 31. marts 2012 1.809,5 mio. kr., svarende til 48,2 % af den samlede gæld (31. december 2011: 83,8 %).

Pr. 31. marts 2012 udgør oprullede renter ca. 63 mio. kr., og de uudnyttede oprulningsmuligheder af renter udgør ca. 8 mio. kr.

Pengestrømme for 1. kvartal 2012

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2012 udgør 1,1 mio. kr. (1. kvartal 2011: -17,7 mio. kr.), svarende til en stigning på 18,8 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen i pengestrømme fra driftsaktivitet skal ses i lyset af, at der i 1. kvartal 2011 blev tilbagebetalt oprullede renter med 6,0 mio. kr.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. kvartal 2012 172,7 mio. kr. (1. kvartal 2011: 13,7 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer udgør -7,6 mio. kr. (1. kvartal 2011: -9,6 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 180,2 mio. kr. (1. kvartal 2011: 23,2 mio. kr.), hvoraf hovedparten vedrører berigtigelsen af salget af grundstykket Amager Strandvej, København.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. kvartal 2012 -180,5 mio. kr. (1. kvartal 2011: -25,5 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 66,3 mio. kr. pr. 31. marts 2012 mod 72,7 mio. kr. pr. 31. december 2011.

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	35,3	34,0
Bruttoresultat	29,1	28,0
Værdireguleringer	-0,9	-2,3
Segmentresultat	12,7	8,8
Samlede aktiver	2.169,0	2.227,9

Erhvervsejendomme

Segmentet Erhvervsejendomme omfatter danske ejendomme, der udgør Nordicoms langsigtede strategiske ejendomme, herunder investerings-ejendomme inden for butik, kontor, lager og produktion. Segmentet indeholder enkelte investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og produktion under omstilling, hvor Nordicom selv forestår udviklingen med henblik på at optimere ejendommenes drift.

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervsejendomme udgør i 1. kvartal 2012 35,3 mio. kr. mod 34,0 mio. kr. i 1. kvartal 2011, svarende til en stigning på 1,3 mio. kr. Stigningen skyldes blandt andet effekten af igangsatte og gennemførte ombygningsprojekter i segmentet.

Der er i 1. kvartal 2012 afholdt investeringer i erhvervsejendomme med ca. 8 mio. kr. for at nedbringe den eksisterende tomgang, der i 1. kvartal 2012 udgør 17,1 % mod tilsvarende 17,1 % i 1. 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 påbegyndt arbejdet med at ombygge et areal på ejendommen Kejlstrupvej i Silkeborg, der er udlejet til et dækcenter fra og med sommeren 2012.

Bruttoresultatet udgør 29,1 mio. kr. i 1. kvartal 2012 mod 28,0 mio. kr. i 1. kvartal 2011, svarende til en stigning på 1,1 mio. kr.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på erhvervsejendomme med -0,9 mio. kr. i 1. kvartal 2012 (1. kvartal 2011: -2,3 mio. kr.).

Segmentresultatet udgør 12,7 mio. kr. i 1. kvartal 2012 mod 8,8 mio. kr. i tilsvarende periode i 2011.

De regnskabsmæssige værdier af erhvervsejendomme udgør 2.169,0 mio. kr. (31. marts 2011: 2.227,9 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 1. 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	Udviklings- ejendomme og grunde		Boligejendomme og hoteller		Udenlandske ejendomme	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Omsætning	6,7	7,0	8,3	10,7	7,8	7,9
Bruttoresultat	3,2	2,3	4,5	6,5	5,1	4,5
Værdireguleringer	-0,5	3,5	1,9	-1,2	0,0	0,0
Segmentresultat	-1,7	0,5	3,3	1,1	2,7	1,2
Samlede aktiver	599,1	514,8	453,5	517,7	398,6	439,4

Udviklings- ejendomme og grunde

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

Segmentresultatet for udviklings-
ejendomme og grunde udgør -1,7 mio. kr. i 1. kvartal 2012 mod 0,5 mio. kr. i 1. kvartal 2011. Resultatet er påvirket med negative værdireguleringer på ejendomme med -0,5 mio. kr. (1. kvartal 2011: 3,5 mio. kr.).

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

De regnskabsmæssige værdier af udviklings-
ejendomme og grunde udgør pr. 31. marts 2012 599,1 mio. kr. (31. marts 2011: 514,8 mio. kr.). Der er ikke foretaget salg af ejendomme i 1. kvartal 2012. 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 3,3 mio. kr. i 1. kvartal 2012 mod 1,1 mio. kr. i 1. kvartal 2011. Resultatet er påvirket med positive værdireguleringer på ejendomme med 1,9 mio. kr. (1. kvartal 2011: -1,2 mio. kr.).

Som følge af salg er der i 1. kvartal 2012 afleveret følgende ejendomme for i alt 5,7 mio. kr.:

- Ballerup Idrætsby, Ballerup – 1 lejlighed
- Vesterhavnen 17, Nyborg – 1 lejlighed
- Møllehusene 1-3, Roskilde – 1 lejlighed

De regnskabsmæssige værdier af boligejendomme og hoteller udgør pr. 31. marts 2012 453,5 mio. kr. (31. marts 2011: 517,7 mio. kr.).

Nordicom har efter balancedagen indgået aftale om salg af Hotel Vinhuset i Næstved til aflevering 1. juni 2012. Nordicom arbejder fortsat på at afhænde ejendommene i segmentet.

Udenlandske ejendomme

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

Segmentresultatet for udenlandske ejendomme udgør 2,7 mio. kr. i 1. kvartal 2012 mod 1,2 mio. kr. i 1. kvartal 2011.

Segmentet har i 1. kvartal 2012 oplevet en større interesse fra potentielle lejere for leje af ledige arealer i segmentets ejendom i Hamborg. Ledelsen forventer derfor, at ejendommens tomgang reduceres betydeligt i 2012.

De regnskabsmæssige værdier af udenlandske ejendomme udgør pr. 31. marts 2012 398,6 mio. kr. (31. marts 2011: 439,4 mio. kr.). Der er ikke foretaget salg af ejendomme i 1. kvartal 2012. Nordicom arbejder fortsat på at afhænde ejendommene i segmentet.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen, og i overensstemmelse med koncernens strategi, indgået aftale om salg af Hotel Vinhuset i Næstved til en pris på niveau med ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011.

Der er fra balancedagen og frem til datoen for aflæggelse af denne delårsrapport herudover 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 til note 2 i årsrapporten for 2011 for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder. Der er ikke foretaget væsentlige ændringer af regnskabsmæssige vurderinger og skøn i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten.

Risikofaktorer

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

- Usikkerhed ved fortsat drift efter 2012. Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Det er derfor fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.
- Finansielle risici
- Forretningsmæssige risici

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

Forventninger til 2012

Nordicom forventer fortsat et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for 2012 i niveau 5 til 20 mio. kr.

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

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 31. marts 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. 31. marts 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. marts 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 24. maj 2012

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Júlíus Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

Leif Djurhuus

David Overby

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2012	1. kvrt. 2011
4	Nettoomsætning	58.461	60.374
5	Driftsomkostninger	-13.525	-15.388
Bruttoresultat		44.936	44.986
	Personaleomkostninger	-6.980	-13.385
	Andre eksterne omkostninger	-4.791	-5.621
	Af- og nedskrivninger	-208	-572
Resultat før værdireguleringer		32.957	25.408
6	Regulering til dagsværdi, netto	-8.987	962
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	917	282
Resultat af primær drift		24.887	26.652
	Finansielle indtægter	799	796
	Finansielle omkostninger	-27.361	-31.152
Resultat før skat		-1.675	-3.704
	Skat af periodens resultat	424	925
Periodens resultat		-1.251	-2.779
Fordeles således			
	Moderselskabets aktionærer	-1.221	-2.732
	Minoritetsinteresser	-30	-47
Periodens resultat		-1.251	-2.779
Resultat pr. aktie		-0,10	-0,23
Udvandet resultat pr. aktie		-0,10	-0,23

Opgørelse af totalindkomst

Note	1. kv. 2012	1. kv. 2011
Beløb i 1.000 kr.		
Periodens resultat	-1.251	-2.779
Anden totalindkomst:		
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	699	909
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.921
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-504
Anden totalindkomst efter skat	699	2.326
Periodens totalindkomst	-552	-453
Fordeles således		
Moderselskabets aktionærer	-522	-406
Minoritetsinteresser	-30	-47
Periodens totalindkomst	-552	-453

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	541	995	578
		541	995	578
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	47.684	49.920	47.752
8	Investeringsjendomme	3.352.383	3.608.432	3.344.661
	Inventar og driftsmidler	1.227	1.247	1.343
		3.401.294	3.659.599	3.393.756
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	49.800	0	0
	Udsudte skatteaktiver	9.866	7.152	9.785
	Tilgodehavender	5.540	14.447	5.627
		65.206	21.599	15.412
Langfristede aktiver i alt		3.467.041	3.682.193	3.409.746
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	220.076	41.459	218.682
	Tilgodehavender	53.868	314.618	284.998
	Periodeafgrænsningsposter	14.780	18.416	5.155
	Pante- og gældsbreve	17.111	19.909	17.212
	Likvide beholdninger	66.292	86.181	72.711
		372.127	480.583	598.758
9	Investeringsjendomme bestemt for salg	0	27.387	0
Kortfristede aktiver i alt		372.127	507.970	598.758
Aktiver i alt		3.839.168	4.190.163	4.008.504

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		120.279	120.279	120.279
Reserve for sikringstransaktioner		0	-2.263	0
Reserve for valutakursregulering		1.532	1.390	833
Overført resultat		-37.728	74.202	-36.507
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		84.083	193.608	84.605
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		-2.363	-833	-2.333
Egenkapital i alt		81.720	192.775	82.272
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
Udskudt skat		5.951	26.009	6.375
Hensatte forpligtelser		3.515	12.335	3.515
Konvertible obligationer		46.315	45.302	46.046
Kreditinstitutter		1.719.873	3.476.120	3.200.665
Deposita		33.839	26.104	34.410
		1.809.493	3.585.870	3.291.011
Kortfristede forpligtelser				
Hensatte forpligtelser		16.346	12.282	16.334
Kreditinstitutter		1.853.674	81.467	384.737
Skyldige omkostninger vedr. projekter		5.335	1.621	5.346
Skyldige købesummer mv., ejendomme		0	2.582	0
Leverandørgæld		20.350	13.846	22.072
Selskabsskat		43	289	43
Deposita		20.709	28.277	20.490
Anden gæld		31.498	45.865	21.905
		1.947.955	186.229	470.927
9 Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg		0	225.289	164.294
		1.947.955	411.518	635.221
Forpligtelser i alt		3.757.448	3.997.388	3.926.232
Passiver i alt		3.839.168	4.190.163	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	-1.221	0	-1.221	-30	-1.251
Valutakursregulering vedrørende udenlandske dattervirksomheder	0	0	699	0	0	699	0	699
Anden totalindkomst i perioden	0	0	699	0	0	699	0	699
Totalindkomst i perioden	0	0	699	-1.221	0	-522	-30	-552
Egenkapital pr. 31. marts 2012	120.279	0	1.532	-37.728	0	84.083	-2.363	81.720
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	-2.732	0	-2.732	-47	-2.779
Valutakursregulering vedrørende udenlandske dattervirksomheder	0	0	909	0	0	909	0	909
Værdiregulering af sikringsinstrumenter:								
Årets værdiregulering	0	1.921	0	0	0	1.921	0	1.921
Skat af årets værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-504	0	0	0	-504	0	-504
Anden totalindkomst i perioden	0	1.417	909	0	0	2.326	0	2.326
Totalindkomst i perioden	0	1.417	909	-2.732	0	-406	-47	-453
Egenkapital pr. 31. marts 2011	120.279	-2.263	1.390	74.202	0	193.608	-833	192.775

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2012	1. kvrt. 2011
	Resultat af primær drift (EBIT)	24.887	26.652
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	8.170	1.392
	Ændring i projektbeholdninger, netto	-1.394	-313
	Ændring i øvrig driftskapital	-1.865	-7.645
	Pengestrømme vedrørende primær drift	29.798	20.086
	Modtagne finansielle indtægter	249	246
	Betalte finansielle omkostninger	-28.917	-38.040
	Betalt / modtaget selskabsskat	0	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	1.130	-17.708
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Køb af immaterielle aktiver	0	-99
	Forbedringer af investeringsejendomme	-7.551	-9.394
	Salg af investeringsejendomme	180.220	8.200
	Køb af øvrige materielle aktiver	0	-64
10	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	15.016
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	172.669	13.659
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	2.230	0
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-182.681	-25.528
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-180.451	-25.528
	Periodens pengestrøm i alt	-6.652	-29.577
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	72.711	115.680
	Kursregulering af likvide beholdninger	233	78
	Likvide beholdninger pr. 31. marts	66.292	86.181

Noter

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

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 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.

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

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.

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

1. kvrt. 2012

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	35.268	6.650	8.315	7.787	58.020
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-6.166	-3.443	-3.833	-2.648	-16.090
Bruttoresultat	29.102	3.207	4.482	5.139	41.930
Af- og nedskrivninger	0	0	-102	0	-102
Resultat før værdireguleringer	29.102	3.207	4.380	5.139	41.828
Regulering til dagsværdi, netto	-850	-501	1.942	0	591
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	60	0	857	0	917
Resultat af primær drift	28.312	2.706	7.179	5.139	43.336
Finansielle omkostninger	-15.648	-4.450	-3.892	-2.457	-26.447
Segmentresultat	12.664	-1.744	3.287	2.682	16.889
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					394
Fælles administrationsomkostninger					-9.265
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-9.578
Finansielle poster					-115
Resultat før skat					-1.675
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.168.968	393.038	439.437	398.624	3.400.067
Projektbeholdninger	0	206.029	14.047	0	220.076
Segmentaktiver i alt	2.168.968	599.067	453.484	398.624	3.620.143

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

1. kv. 2011

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	33.981	6.973	10.702	7.859	59.515
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-5.958	-4.100	-4.095	-3.351	-17.504
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-615	-63	0	-678
Bruttoresultat	28.023	2.258	6.544	4.508	41.333
Af- og nedskrivninger	0	0	-81	0	-81
Resultat før værdireguleringer	28.023	2.258	6.463	4.508	41.252
Regulering til dagsværdi, netto	-2.269	3.478	-1.209	0	0
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	63	-133	352	0	282
Resultat af primær drift	25.817	5.603	5.606	4.508	41.534
Finansielle omkostninger	-16.998	-5.122	-4.530	-3.306	-29.956
Segmentresultat	8.819	481	1.076	1.202	11.578
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					401
Fælles administrationsomkostninger					-16.245
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					962
Finansielle poster					-400
Resultat før skat					-3.704
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.227.858	492.226	498.867	439.401	3.658.352
Projektbeholdninger	0	22.579	18.880	0	41.459
Segmentaktiver i alt	2.227.858	514.805	517.747	439.401	3.699.811

Note 3 - Sæson

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

Note 4 - Nettoomsætning

	1. kv. 2012	1. kv. 2011
Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Huslejeindtægter	58.067	59.973
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	394	401
	58.461	60.374

Note 5 - Driftsomkostninger

	1. kv. 2012	1. kv. 2011
Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	13.525	14.710
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	678
	13.525	15.388

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

	1. kv. 2012	1. kv. 2011
Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	591	0
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-9.578	962
	-8.987	962

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

	1. kv. 2012	1. kv. 2011
Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Salgssummer, investeringsejendomme	5.735	279.797
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-4.818	-279.515
	917	282

Note 8 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
	31. marts	31. marts
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	3.344.661	3.652.540
Valutakursregulering	2.503	3.000
Omkostninger afholdt til forbedringer	9.376	10.358
Regulering til dagsværdi, netto	591	0
Afgang ved salg	-4.748	-57.466
Regnskabsmæssig værdi i alt	3.352.383	3.608.432

Koncernen har pr. 31. marts 2012 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 13 mio. kr. pr. 31. marts 2012 (31. marts 2011: 4 mio. kr.).

Note 9 - Investeringsejendomme bestemt for salg

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
	31. marts	31. marts
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	0	314.924
Øvrige tilgange	0	229
Afgang ved salg af virksomheder, jf. note 10	0	-66.714
Afgang ved salg af investeringsejendomme	0	-221.052
Regnskabsmæssig værdi i alt	0	27.387

Nordicom reklassificerer investeringsejendomme, når ejendommene forventes genindvundet ved salg frem for gennem fortsat brug, og forudsat at salget anses for at være højst sandsynligt. Dette forekommer for ejendomme, der er solgt i perioden eller i tidligere perioder, men først afleveres til køber i en efterfølgende periode. Ejendommene måles fortsat til dagsværdi efter reklassifikationen. Dagsværdireguleringerne præsenteres sammen med dagsværdiregulering på koncernens øvrige investeringsejendomme. Tilhørende gældsforpligtelser reklassificeres tilsvarende til en særskilt post under gældsforpligtelser.

Afgange i 1. kvartal 2011 omfatter blandt andet grunden Amager Strandvej, København, hvor betingelserne for handlen blev opfyldt ultimo februar 2011. Handlen er endeligt berigtiget i februar 2012.

Note 10 - Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

I december 2010 indgik Nordicom en betinget salgsaftale om salg af to tyske dattervirksomheder, der samlet ejer en portefølje af 4 investeringsejendomme. Betingelserne i salgsaftalen er opfyldt i 1. kvartal 2011. Der henvises til note 38 i årsrapporten for 2011 for de nærmere detaljer vedrørende salget.

Note 11 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

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

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

Note 12 - Kapitalforhold

I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2012 er bankgæld på i alt ca. 1,5 mia. kr. reklassificeret fra langfristede til kortfristede forpligtelser i balancen. De pågældende gældsforpligtelser er omfattet af Nordicoms 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. Det er derfor en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2012, at Nordicom indgår en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på den nævnte bankgæld.

Nordicom er fortsat i en konstruktiv dialog med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter om indgåelse af en ny bankaftale, når den eksisterende bankaftale udløber ved udgangen af 2012. Der henvises til omtalen om "Usikkerhed ved fortsat drift efter 2012" i årsrapporten for 2011, side 50. Det er derfor fortsat ledelsens forventning, at Nordicom ved udgangen af 2012 vil have indgået en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter på vilkår, der medfører, at Nordicom har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2012.

Gæld til kreditinstitutter vedrørende koncernens svenske selskaber, i alt ca. 239 mio. kr., er i lighed med årsrapporten for 2011 præsenteret som kortfristede forpligtelser i balancen som følge af, at den svenske bank har rejst påstand om, at Nordicom har misligholdt en betingelse i låneaftalen. Nordicom afviser fortsat, at den pågældende betingelse er misligholdt. I henhold til de oprindelige aftaler med banken udløber 129 mio. kr. i 2012 og 110 mio. kr. i 2013.

Ledelsen er i dialog om forlængelse af koncernens svenske og tyske lån i løbet af 2012.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. kvartal 2012 nedbragt med ca. 180 mio. kr. (1. kvartal 2011: ca. 26 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse af bankgæld i forbindelse med berigtigelsen af salget af grunden Amager Strandvej, København jf. omtalen i note 9.

Likvide beholdninger udgør pr. 31. marts 2012 66 mio. kr. (31. marts 2011: 86 mio. kr.). Koncernen har stort set ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover opulningsmuligheder af renter i henhold til Bankaftalen med koncernens finansielle kreditorer. De uudnyttede opulningsmuligheder af renter udgør pr. 31. marts 2012 ca. 8 mio. kr.

Note 13 - Nærtstående parter

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

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

Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2012	1. kv. 2011
Bestyrelseshonorar	675	1.050
Direktion, gage mv.	686	790
Direktion, fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	0	4.666
	1.361	6.506

Den nuværende adm. direktør har i 1. kvartal 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.	1. kv. 2012	1. kv. 2011
Andre nærtstående parter		
Rådgiveraftale med NPV Management ApS*	1.075	0

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

NPV Management ApS, honorar	571	0
NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter		
Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner	34	0
Øvrige (ikke nærtstående parter)	470	0
Rådgiveraftale med NPV Management ApS	1.075	0

*Nordicom indgik i 2011 en rådgivningsaftale med NPV Management ApS om videreudvikling og salgsmodning af 4 af koncernens store ejendomsudviklingsprojekter i København, Herlev og Silkeborg. Formålet med aftalen er i en periode at tilføre Nordicom ekstra ressourcer og knowhow med henblik på værdioptimering og salgsmodning af de pågældende ejendomme. NPV Management ApS er kontrolleret af Jens Schaumanns familie, der tillige kontrollerer investeringsselskabet Bøg ApS, som ejer 25,5 % af aktierne i Nordicom A/S.

Note 14 - Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen, og i overensstemmelse med koncernens strategi, indgået aftale om salg af Hotel Vinhuset i Næstved til en pris på niveau med ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011.

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