

Nordicom A/S

CVR. nr. 12 93 25 02

Delårsrapport for koncernen

1. kvartal 2011

(perioden 1. januar til 31. marts 2011)

Indholdsfortegnelse

Resumé for 1. kvartal 2011.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Koncernens hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsens beretning.....	8
Resultatopgørelse.....	14
Opgørelse af totalindkomst.....	15
Opgørelse af finansiell stilling.....	16
Opgørelse af egenkapital.....	18
Opgørelse af pengestrømme.....	19
Noter.....	20

Resumé for 1. kvartal 2011

- Huslejeindtægter udgør i 1. kvartal 2011 60,0 mio. kr. mod 62,2 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i såvel Danmark som Tyskland.
- Nordicom opnåede i 1. kvartal 2011 et bruttoresultat på 45,0 mio. kr. (1. kvartal 2010: 46,0 mio. kr.), svarende til et fald på 1,0 mio. kr.
- Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2011 udgør -17,7 mio. kr. (1. kvartal 2010: -14,1 mio. kr.), svarende til en reduktion på 3,6 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Den realiserede pengestrøm fra driften i 1. kvartal 2011 er negativt påvirket med rentebetalinger på 6,0 mio. kr. vedrørende 2010. Der er ikke foretaget oprulning af renter i 1. kvartal 2011.
- Regulering til dagsværdi, der netto udgør 1,0 mio. kr. (1. kvartal 2010: -1,1 mio. kr.), vedrører gæld til kreditinstitutter. Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen ikke fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investeringsejendomme i 1. kvartal 2011.
- Resultat før skat for 1. kvartal 2011 udgør -3,7 mio. kr. (1. kvartal 2010: -0,8 mio. kr.). Faldet i indtjeningen skyldes, udover et lavere bruttoresultat, især, at 1. kvartal 2011 er påvirket negativt med 5,3 mio. kr. vedrørende afvikling af ansættelsesforholdene med selskabets tidligere administrerende direktør og tidligere bestyrelsesformand. Uden disse éngangsomkostninger ville der således have været en forbedring på 2,4 mio. kr.
- Ledelsen fortsætter omstillingen af koncernen til færre udviklingsaktiviteter i 2011, primært ved modning og frasalg af eksisterende udviklingsaktiviteter. På koncernens portefølje af investeringsejendomme vil Nordicom fortsætte med at gennemføre målrettede investeringer for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer. Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 1. kvartal 2011 som forventet.
- Der forventes fortsat et resultat for regnskabsåret 2011 før værdireguleringer og skat på ca. -15 til +15 mio. kr.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Ole Steensbro

Revision

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

Kontakt

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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2011 for Nordicom A/S.

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

Det er vor opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2011, samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2011.

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

København, den 26. maj 2011

Direktion:

Ole Steensbro

Bestyrelse:

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Leif Djurhuus

Júlíus Thorfinnsson

David Overby

Mette Lis Andersen

Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010	2010
Omsætning	60.374	68.885	429.217
Driftsomkostninger	-15.388	-22.873	-245.294
Bruttoresultat	44.986	46.012	183.923
Personale og andre eksterne omkostninger	-19.006	-17.907	-59.278
Afskrivninger	-572	-777	-17.181
Resultat før værdireguleringer	25.408	27.328	107.464
Værdireguleringer	962	-1.105	-600.552
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	282	4.629	2.669
Resultat af primær drift	26.652	30.852	-490.419
Finansielle poster	-30.356	-31.656	-126.176
Resultat før skat	-3.704	-804	-616.595
Skat af periodens resultat	925	196	199.517
Periodens resultat	-2.779	-608	-417.078

Opgørelse af finansiel stilling

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
Langfristede aktiver	3.682.193	4.564.077	3.727.150
Kortfristede aktiver	507.970	385.634	552.086
Aktiver i alt	4.190.163	4.949.711	4.279.236
Egenkapital ultimo	192.775	501.916	193.228
Langfristede gældsforpligtelser	3.585.870	4.132.999	3.654.253
Kortfristede gældsforpligtelser	411.518	314.796	431.755
Passiver i alt	4.190.163	4.949.711	4.279.236
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10.521	12.908	92.994

Opgørelse af pengestrømme

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010	2010
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-17.708	-14.082	146.275
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	13.659	89.204	49.525
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-25.528	-63.174	-93.765
Pengestrømme i alt	-29.577	11.948	102.035

Nøgletal

	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010	2010
Afkast på færdige investeringsejd. (% p.a.)	5,5	5,2	6,1
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,3	3,2	3,2
Afkastmarginal på færdige investeringsejd. (% p.a.)	2,2	2,0	2,9
Forrentning af egenkapital før skat (%)	-1,9	-0,2	-178,3
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-1,4	-0,1	-120,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (beløb i kr.)	16	79	16
Resultat pr. aktie før skat (beløb i kr.)	0	0	-77
Resultat pr. aktie efter skat (beløb i kr.)	0	0	-52
Kurs/indre værdi, ultimo	0,5	0,9	0,7
Soliditet (%)	4,6	10,1	4,5

Øvrige oplysninger

	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010	2010
EBIVAT*	25.408	27.328	107.465
EBIVAT (adjusted)***	25.980	28.105	145.726
EBVAT**	-4.948	-4.328	-18.711
EBVAT (adjusted)***	-4.376	-3.551	19.550
Nettorentebærende gæld / EBIVAT (Adjusted)	35,4x	35,1x	24,1x
EBIVAT (adjusted) / huslejeindtægter	43%	45%	56%
EBIVAT (adjusted) / kapacitetsomkostninger	1,4x	1,6x	2,5x
EBIVAT (adjusted) / renter	0,9x	0,9x	1,2x
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	89,7	92,9	89,4
Selskabskapital	120.279	312.786	120.279
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	8	75	11

* Resultat før renter, værdireguleringer og skat

** Resultat før værdireguleringer og skat

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

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Huslejeindtægter udgør i 1. kvartal 2011 60,0 mio. kr. mod 62,2 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i såvel Danmark som Tyskland.

Tomgangen for koncernens færdige investeringsejendomme udgjorde i 1. kvartal 2011 14,5 % (opgjort efter lejeværdi) mod 13,6 % i samme periode sidste år. Der er i øjeblikket en positiv tendens vedrørende udlejning af ledige lejemål. Nordicom har flere igangværende kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere.

Der har ikke været salg af projektbeholdninger i 1. kvartal 2011 (1. kvartal 2010: 5,6 mio. kr.).

Nordicom opnåede i 1. kvartal 2011 et bruttoresultat på 45,0 mio. kr. (1. kvartal 2010: 46,0 mio. kr.), svarende til et fald på 1,0 mio. kr. Bruttoavancen er steget fra 67 % til 75 %, hvilket primært skyldes at bruttoavancen i 1. kvartal 2010 i større omfang var påvirket negativt af udviklingsaktiviteter.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 19,6 mio. kr. (1. kvartal 2010: 18,7 mio. kr.), er steget med 0,9 mio. kr. Kapacitetsomkostningerne er i 1. kvartal 2011 påvirket negativt med 5,3 mio. kr. vedrørende afviklingen af ansættelsesforholdet med den tidligere administrerende direktør, som i februar 2011 valgte at fratænde, og til den tidligere bestyrelsesformand, som havde indgået aftale med aktionærerne om honorar til udgangen af 2011. Ses der bort fra disse omkostninger, er kapacitetsomkostningerne faldet med 4,4 mio. kr. i forhold til 1. kvartal 2010, hvilket dels skyldes generelle omkostningstilpasninger samt engangsomkostninger afholdt i 1. kvartal 2010 i forbindelse med indgåelse af bankaftale med selskabets kreditinstitutter.

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, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye lejere. Efter en samlet gennemgang af koncernens ejendomsportefølje har ledelsen ikke fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investeringsejendomme i 1. kvartal 2011.

Resultatet for 1. kvartal 2011 er påvirket af dagsværdireguleringer af gæld til kreditinstitutter med 1,0 mio. kr. (1. kvartal 2010: -4,3 mio. kr.)

Det er ledelsens vurdering at transaktionsaktiviteten på dele af det danske ejendomsmarked fortsat er svagt stigende, ligesom Nordicom oplever en vis stabilisering i ledigheden for kontor- og butiksljemål. Markedsforholdene vurderes fortsat som udfordrende og Nordicom vil derfor fortsætte den nuværende strategi med at gennemføre målrettede investeringer i flere af koncernens investeringsejendomme for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer.

Der arbejdes fortsat på at nedbringe koncernens samlede engagement i udviklingsaktiviteter. Nedbringelsen af udviklingsaktiviteter skal primært finde sted via modning og frasalg af udviklingsaktiviteter, hvor dette er muligt.

Finansielle poster netto udgør -30,4 mio. kr. (1. kvartal 2010: -31,7 mio. kr.), hvilket er en reduktion på -1,3 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Reduktionen skyldes hovedsageligt frasalg af ejendomme.

Balance pr. 31. marts 2011

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 31. marts 2011 udgør 3.682,2 mio. kr. (31.12.2010: 3.727,2 mio. kr.), er på nogenlunde samme niveau som ultimo 2010. Der er i 1. kvartal 2011 investeret 10,4 mio. kr. på forbedringer og udvikling på eksisterende ejendomme, mens der er solgt ejendomme for 57,5 mio. kr., når der ses bort fra ejendomme, der blev reklassificeret med henblik på salg pr. 31. december 2010.

Kortfristede aktiver udgør 508,0 mio. kr. (31.12.2010: 552,1 mio. kr.), og er faldet med 44,1 mio. kr. i forhold til ultimo 2010. Reduktionen skyldes aflevering af ejendomme, som ultimo 2010 var indregnet under aktiver bestemt for salg, hvilket delvist modsvares af tilgodehavender fra ejendomme solgt i 1. kvartal 2011 og et fald i likvide indeståender, bl.a. som følge af investeringer i ejendomme og afdrag på gæld.

Egenkapitalen udgør 192,8 mio. kr. (31.12.2010: 193,2 mio. kr.), svarende til et fald på 0,4 mio. kr. Faldet skyldes periodens negative resultat, hvilket modsvares af positive kursreguleringer på koncernens svenske datterselskaber og positive værdireguleringer på rentesikringsaftaler.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.782,9 mio. kr. (31.12.2010: 3.856,5 mio. kr.). Pr. 31. marts 2011 udgør den langfristede gæld 3.476,1 mio. kr. svarende til 90 % af den samlede gæld (31.12.2010: 94 %). 6% (31.12.2010: 6%) af gælden til kreditinstitutter knytter sig til solgte ejendomme og vil blive indfriet, når handlerne er endeligt berigtiget og overtaget af køber. Pr. 31. marts 2011 udgør oprullede renter 57,9 mio. kr. og de uudnyttede oprulningsmuligheder af renter udgør 16 mio. kr.

Pengestrømme for 1. kvartal

Pengestrøm fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2011 udgør -17,7 mio. kr. (1. kvartal 2010: -14,1 mio. kr.), svarende til en reduktion på 3,6 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

Ud af de -17,7 mio. kr. vedrører -6,0 mio. kr. rentebetalinger vedrørende 2010.

I 1. kvartal 2010 blev 16,2 mio. kr. af de finansielle omkostninger ikke betalt, idet disse blev oprullet i henhold til Bankaftalen med koncernens finansielle kreditorer. Der er ikke foretaget oprulning af renter i 1. kvartal 2011.

Pengestrømme til investeringsaktivitet udgør 13,7 mio. kr. (1. kvartal 2010: 89,2 mio. kr.). Periodens investeringer vedrører forbedringer på selskabets eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme og dattervirksomheder med en likviditetseffekt på 23 mio. kr.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -25,5 mio. kr. (1. kvartal 2010: -63,2 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 86,2 mio. kr. pr. 31. marts 2011 mod 115,7 mio. kr. pr. 31. december 2010.

Nordicom Ejendom

Beløb i mio. kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Ejendom i alt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Omsætning	50,1	50,2	6,8	6,0	0,2	1,5	57,1	57,7
Bruttoresultat	40,0	41,4	4,8	4,2	0,1	1,1	44,9	46,7
Værdireguleringer	3,7	1,5	0,0	-0,2	0,0	0,0	3,7	1,3
Resultat af primær drift	35,4	33,1	4,0	2,9	0,0	0,5	39,4	36,4

Omsætning i Nordicom Ejendom er faldet med 0,6 mio. kr. til i alt 57,1 mio. kr. sammenlignet med samme periode sidste år.

Den faldende omsætning skyldes blandt andet, at der er blevet solgt ejendomme, som dermed ikke indgår i omsætningen i 1. kvartal 2011, samt øget tomgang på enkelte ejendomme. Faldet i omsætningen modsvares delvist af generelle lejeforhøjelser, positiv svensk valutakursudvikling og tilgang af færdige udviklingsprojekter. Tomgangen for 1. kvartal 2011 udgør 14,5 % (opgjort efter lejeværdi).

Bruttoresultatet i Nordicom Ejendom udgør 44,9 mio. kr. (1. kvartal 2010: 46,7 mio. kr.) svarende til et fald på 1,8 mio. kr.

Resultat af primær drift udgør 39,4 mio. kr. (1. kvartal 2010: 36,4 mio. kr.), og er bl.a. steget som følge af positive dagsværdireguleringer på koncernens gæld til kreditinstitutter.

Aktiviteter i Danmark

Bruttoresultatet er faldet til 40,0 mio. kr. (1. kvartal 2010: 41,4 mio. kr.) svarende til et fald på 1,4 mio. kr. Faldet skyldes dels frasalg af enkelte ejendomme, stigninger i afholdte vedligeholdelsesomkostninger, tomgang samt færre renteindtægter på pante- og gældsbreve. Faldet modsvares delvist af generelle lejeforhøjelser og tilgang af færdige udviklingsprojekter.

Med hensyn til tomgangen forventes denne nedbragt i takt med, at der foretages investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje.

Der er i 1. kvartal 2011 afleveret følgende ejendomme for 59,8 mio. kr., som har givet en avance i forhold til bogførte værdier på 0,4 mio. kr.:

- Kanslergade 32 A-E, Odense
- Schweizerpladsen 1 B, 2. tv. – ejl. 6, Slagelse
- Lindholm, København – 3 lejligheder

Schweizerpladsen 1 B blev solgt i 2010 og var pr. 31. december 2010 indregnet under investeringsejendomme bestemt for salg.

Der er ikke købt investeringsejendomme i Danmark i 1. kvartal 2011.

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Danmark udgør 35,4 mio. kr. (1. kvartal 2010: 33,1 mio. kr.). Trods faldet i bruttoresultatet er resultatet fra den primære drift steget som følge af positive dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter og færre kapacitetsomkostninger.

Aktiviteter i Sverige

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Sverige udgør 4,0 mio. kr. (1. kvartal 2010: 2,9 mio. kr.). Stigningen skyldes dels valutakursstigninger, dels reducerede omkostninger.

Der er ikke købt eller solgt færdige investeringsejendomme i Sverige i 1. kvartal 2011.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på ejendomme i Tyskland udgør 0,0 mio. kr. (1. kvartal 2010: 0,5 mio. kr.). Faldet skyldes primært salg af ejendomme.

Der er i 1. kvartal 2011 afleveret følgende ejendomme med en bogført værdi på 66,7 mio. kr. ved salg af de pågældende datterselskaber, der ejer ejendommene:

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

Salget af dattervirksomhederne har givet et mindre tab på 0,3 mio. kr.

Endvidere er der for yderligere en af koncernens ejendomme i Tyskland (Am Sande 52, Lüneburg) indgået en bindende salgsaftale, hvor overdragelsen sker i 2. kvartal 2011. Den pågældende ejendom er i delårsrapporten behandlet som investeringsejendomme bestemt for salg.

Der er ikke købt færdige investeringsejendomme i Tyskland i 1. kvartal 2011.

Nordicom Udvikling

Beløb i mio. kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Udvikling i alt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Omsætning	2,0	10,0	0,0	0,0	0,9	0,6	2,8	10,6
Bruttoresultat	-0,7	-0,6	0,0	0,0	0,3	-0,6	-0,4	-1,2
Værdireguleringer	-2,4	-1,9	0,0	0,0	0,0	4,1	-2,4	2,2
Resultat af primær drift	-4,7	-6,1	0,0	0,0	0,3	3,3	-4,4	-2,8

Resultat af primær drift i Nordicom Udvikling udgør -4,4 mio. kr. (1. kvartal 2010: -2,8 mio. kr.), svarende til en forringelse på 1,6 mio. kr. Faldet i indtjeningen skyldes primært, at der sidste år var indregnet en avance på et afviklet udviklingsprojekt i Tyskland, hvilket delvist modsvares af færre kapacitetsomkostninger.

Aktiviteter i Danmark

Periodens resultat af primær drift på danske investeringsejendomme under udvikling udgør -4,7 mio. kr. (1. kvartal 2010: -6,1 mio. kr.).

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

Pr. 31. marts 2011 er der i Danmark to igangværende byggeprojekter. Det ene vedrører opgradering af Tåstrup Stationscenter, mens det andet opgraderingsprojekt vedrører Høje Gladsaxe Centret. Begge projekter gennemføres som led i koncernens opgraderingsstrategi, hvor 50% af finansieringen forventes tilvejebragt med midler fra provenuet fra kapitaludvidelsen i september 2010 og 50% med fremmedkapital fra panthavende kreditinstitut. Nordicom har i den forbindelse i 1. kvartal 2011 indgået aftale med en af koncernens eksisterende finansielle kreditorer om medfinansiering af ombygningsprojektet af Tåstrup Stationscenter. Den samlede kreditramme udgør 28,65 mio. kr.

Selskabets to grunde henholdsvis Ved Stigbordene og Enghave Brygge er værdimæssigt indregnet til uændrede værdier i forhold til årsrapporten for 2010.

Aktiviteter i Tyskland

Periodens resultat af primær drift på tyske investeringsejendomme under udvikling udgør 0,3 mio. kr. (1. kvartal 2010: 3,3 mio. kr.). I 1. kvartal 2010 udgjorde 4,1 mio. kr. en avance ved salg af en ejendom. I 1. kvartal 2011 er der ikke realiseret tilsvarende avancer.

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

Forventninger til fremtiden

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

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

Driften af selskabets ejendomsportefølje er i 1. kvartal 2011 forløbet som forventet, og der forventes fortsat et resultat for regnskabsåret 2011 før værdireguleringer og skat på ca. -15 til +15 mio. kr.

Hertil kan komme værdireguleringer af såvel færdige investeringsejendomme som investeringsejendomme under udvikling – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet.

Nordicoms resultatforventninger er forbundet med usikkerhed og risici, herunder de risikofaktorer, som er beskrevet i ledelsesberetningen i årsrapporten for 2010 i afsnittene "Finansielle risikofaktorer" og "Forretningsmæssige risikofaktorer". Den faktiske udvikling i 2011 kan således afvige fra Nordicoms forventninger som følge af f.eks. den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, af koncernens ejendomme og af renteutviklingen. Resultatforventningerne kan endvidere ændre sig ved væsentlige ændringer af ejendomsporteføljen, f.eks. ved frasalg.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

De anvendte værdiansættelsesprincipper er de samme som er anvendt i årsrapporten for 2010.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har i april 2011 rejst krav mod en sælger af et erhvervet grundstykke, med krav om refusion af omkostninger til ekstrarundering. Kravet er opgjort til ca. 5 mio. kr.

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

Resultatopgørelse

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Huslejeindtægter	59.973	62.239
Salgsummer, projektbeholdninger	0	5.550
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	401	1.096
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-14.710	-15.804
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-678	-7.069
Bruttoresultat	44.986	46.012
Personaleomkostninger	-13.385	-9.973
Andre eksterne omkostninger	-5.621	-7.934
Af- og nedskrivninger	-572	-777
Resultat før værdireguleringer	25.408	27.328
Regulering til dagsværdi, netto	962	-1.105
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	282	4.629
Resultat af primær drift	26.652	30.852
Finansielle indtægter	796	207
Finansielle omkostninger	-31.152	-31.863
Resultat før skat	-3.704	-804
Skat af periodens resultat	925	196
Periodens resultat	-2.779	-608
Fordeling af periodens resultat		
Moderselskabets aktionærer	-2.732	-608
Minoritetsinteresser	-47	0
Periodens resultat	-2.779	-608
Resultat pr. aktie	-0,23	-0,10
Udvandet resultat pr. aktie	-0,23	-0,10

Opgørelse af totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Periodens resultat	-2.779	-608
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	1.921	-955
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-504	251
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	909	6.320
Periodens totalindkomst	-453	5.008
Fordeling af periodens totalindkomst		
Moderselskabets aktionærer	-406	5.008
Minoritetsinteresser	-47	0
Periodens totalindkomst	-453	5.008

Opgørelse af finansiel stilling

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
Software	995	2.229	1.204
	995	2.229	1.204
Materielle aktiver			
Domicilejendomme	49.920	64.431	49.994
Færdige investeringsejendomme	3.074.121	3.507.168	3.254.088
Investeringsejendomme under udvikling	534.311	969.542	398.452
Inventar og driftsmidler	1.247	2.240	1.372
	3.659.599	4.543.381	3.703.906
Finansielle aktiver			
Udskudte skatteaktiver	7.152	6.132	7.598
Andre tilgodehavender	14.447	12.335	14.442
	21.599	18.467	22.040
Langfristede aktiver i alt	3.682.193	4.564.077	3.727.150
Kortfristede aktiver			
Projektbeholdninger	41.459	205.858	41.146
Tilgodehavender	314.618	98.454	51.655
Periodeafgrænsningsposter	18.416	15.581	8.680
Pante- og gældsbreve	19.909	39.994	20.001
Likvide beholdninger	86.181	25.747	115.680
	480.583	385.634	237.162
Investeringsejendomme bestemt for salg	27.387	0	314.924
Kortfristede aktiver i alt	507.970	385.634	552.086
Aktiver i alt	4.190.163	4.949.711	4.279.236

Opgørelse af finansiel stilling

Beløb i 1.000 kr.	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	120.279	312.786	120.279
Reserve for sikringstransaktioner	-2.263	-7.949	-3.680
Reserve for valutakursregulering	1.390	-5.000	481
Overført resultat	74.202	202.079	76.934
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	193.608	501.916	194.014
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	-833	0	-786
Egenkapital i alt	192.775	501.916	193.228
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudte skatteforpligtelser	26.009	223.002	25.740
Hensatte forpligtelser	12.335	12.335	12.335
Konvertible obligationer	45.302	0	44.997
Kreditinstitutter	3.476.120	3.868.473	3.541.416
Deposita	26.104	29.189	29.765
	3.585.870	4.132.999	3.654.253
Kortfristede gældsforpligtelser			
Hensatte forpligtelser	12.282	16.689	11.786
Kreditinstitutter	81.467	79.808	87.414
Skyldige omkostninger vedr. projekter	1.621	1.752	1.621
Skyldige købesummer mv., ejendomme	2.582	107.824	6.644
Leverandørgæld	13.846	20.519	28.593
Selskabsskat	289	3.805	289
Deposita	28.277	29.703	26.476
Anden gæld	45.865	54.696	41.248
	186.229	314.796	204.071
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	225.289	0	227.684
	411.518	314.796	431.755
Gældsforpligtelser i alt	3.997.388	4.447.795	4.086.008
Passiver i alt	4.190.163	4.949.711	4.279.236

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	312.786	-7.245	-11.320	202.687	0	496.908	0	496.908
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens resultat	0	0	0	-608	0	-608	0	-608
Anden totalindkomst i perioden		-704	6.320			5.616		5.616
Totalindkomst for perioden	0	-704	6.320	-608	0	5.008	0	5.008
Egenkapitalbevægelser i 2010 i alt	0	-704	6.320	-608	0	5.008	0	5.008
Egenkapital pr. 31. marts 2010	312.786	-7.949	-5.000	202.079	0	501.916	0	501.916
Egenkapital pr. 1. januar 2011	120.279	-3.680	481	76.934	0	194.014	-786	193.228
Egenkapitalbevægelser i perioden								
Periodens resultat	0	0	0	-2.732	0	-2.732	-47	-2.779
Anden totalindkomst i perioden	0	1.417	909	0	0	2.326	0	2.326
Totalindkomst for perioden	0	1.417	909	-2.732	0	-406	-47	-453
Egenkapitalbevægelser i 2011 i alt	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

Anden totalindkomst

De enkelte poster i anden totalindkomst fremgår i opgørelsen af totalindkomsten på side 15. Poster vedrørende sikringstransaktioner indgår i "Reserve for sikringstransaktioner", og poster vedrørende valutakursreguleringer vedrørende udenlandske virksomheder indgår i "Reserve for valutakursregulering".

Opgørelse af pengestrømme

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Resultat af primær drift (EBIT)	26.652	30.852
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	1.392	-6.838
Ændring i projektbeholdninger, netto	-313	-12.971
Ændring i driftskapital	-7.645	-597
Pengestrømme vedrørende primær drift	20.086	10.446
Modtagne finansielle indtægter	246	207
Betalte finansielle omkostninger	-38.040	-17.682
Betalt / modtaget selskabsskat	0	-7.053
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-17.708	-14.082
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-99	0
Køb af færdige investeringsjendomme	0	0
Forbedringer på færdige investeringsjendomme	-4.306	-5.225
Salg af færdige investeringsjendomme	8.200	99.975
Køb af investeringsejd. under udvikling / udviklingsomkostninger	-5.088	-5.664
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-64	0
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	118
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	15.016	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	13.659	89.204
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Provenu fra optagelse af lån hos kreditinstitutter	0	11.720
Afdrag og indfrielse af lån hos kreditinstitutter	-25.528	-74.894
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-25.528	-63.174
Periodens pengestrøm i alt	-29.577	11.948
Likvide beholdninger pr. 1. januar	115.680	13.318
Kursregulering af likvide beholdninger	78	481
Likvide beholdninger pr. 31. marts	86.181	25.747

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

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

Note 2 - Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

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

- Opgørelse af dagsværdi på færdige investeringsejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme under udvikling
- Klassifikation af ejendomme
- Opgørelse af dagsværdi på pantebreve
- Opgørelse af dagsværdi på gæld til kreditinstitutter
- Opgørelse af udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser
- Opgørelse af genindvindingsværdi af domicilejendomme
- Vurdering af salgstidspunkt for solgte investeringsejendomme

Væsentlige vurderinger forbundet med fastsættelse af salgstidspunkt for solgte investeringsejendomme er omtalt i note 8. Herudover er de væsentligste skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, de samme, som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2010. Der henvises til note 2 i årsrapporten for 2010 for en nærmere beskrivelse heraf. Der er ikke foretaget væsentlige ændringer af skøn i 1. kvartal 2011.

Note 3 - Segmentoplysninger for koncernen

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

Ikke-fordelte beløb vedrører udlejning af selskabets lokaler på Kgs. Nytorv 26, København, moderselskabets holdingaktiviteter, herunder eliminering af koncern interne transaktioner og mellemværender.

Ledelsen i Nordicom arbejder på at redefinere segmentopdelingen i såvel den interne styring som i den eksterne rapportering og forventer derfor, at præsentationen af segmentoplysninger vil blive tilpasset fra og med delårsrapporten for 2. kvartal 2011.

Noter

Resultatoppgørelse for segmenter - 1. kv. 2011									
Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.		I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling			
Huslejeindtægter	49.664	1.996	6.807	0	201	851	454		59.973
Salgsummer, projektbeholdninger	0	0	0	0	0	0	0		0
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	401	0	0	0	0	0	0		401
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-10.059	-2.005	-1.975	0	-134	-560	23		-14.710
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-678	0	0	0	0	0		-678
Bruttoresultat	40.006	-687	4.832	0	67	291	477		44.986
Personaleomkostninger	-4.616	-765	-23	0	0	0	-7.981		-13.385
Andre eksterne omkostninger	-3.258	-739	-776	0	-30	-1	-817		-5.621
Af- og nedskrivninger	-418	-91	0	0	0	0	-63		-572
Resultat før værdireguleringer	31.714	-2.282	4.033	0	37	290	-8.384		25.408
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	0	0	0	0	0	0		0
Regulering til dagsværdi, netto	3.246	-2.284	0	0	0	0	0		962
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	415	-133	0	0	0	0	0		282
Resultat af primær drift	35.375	-4.699	4.033	0	37	290	-8.384		26.652
Finansielle indtægter	85	556	41	0	2	3	109		796
Finansielle omkostninger	-20.062	-4.043	-2.892	0	-245	-1.063	-2.847		-31.152
Segmentresultat før skat	15.398	-8.186	1.182	0	-206	-770	-11.122		-3.704
Skat af periodens resultat									925
Periodens resultat									-2.779

Noter

Resultatopgørelse for segmenter - 1. kv. 2010									
Beløb i 1.000 kr.	Danmark		Sverige		Tyskland		Holding mv.		I alt
	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling	Ejendom	Udvikling			
Huslejeindtægter	49.079	4.446	6.004	0	1.538	636	536		62.239
Salgsummer, projektbeholdninger	0	5.550	0	0	0	0	0		5.550
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	1.096	0	0	0	0	0	0		1.096
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-8.739	-3.496	-1.829	0	-472	-1.268	0		-15.804
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-7.069	0	0	0	0	0		-7.069
Bruttoresultat	41.436	-569	4.175	0	1.066	-632	536		46.012
Personaleomkostninger	-5.326	-2.024	-493	0	-551	0	-1.579		-9.973
Andre eksterne omkostninger	-4.031	-1.515	-609	0	-40	-158	-1.581		-7.934
Af- og nedskrivninger	-563	-122	-8	0	0	0	-84		-777
Resultat før værdireguleringer	31.516	-4.230	3.065	0	475	-790	-2.708		27.328
Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning, netto	0	0	0	0	0	0	0		0
Regulering til dagsværdi, netto	810	-1.915	0	0	0	0	0		-1.105
Realiserede avancer ved salg af investeringsejd.	725	0	-197	0	0	4.101	0		4.629
Resultat af primær drift	33.051	-6.145	2.868	0	475	3.311	-2.708		30.852
Finansielle indtægter	35	109	44	0	2	5	12		207
Finansielle omkostninger	-21.162	-4.246	-3.004	0	-677	-932	-1.842		-31.863
Segmentresultat før skat	11.924	-10.282	-92	0	-200	2.384	-4.538		-804
Skat af periodens resultat									196
Periodens resultat									-608

Note 4 - Regulering til dagsværdi netto

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Dagsværdiregulering, færdige investeringsejendomme	0	5.993
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme under udvikling	0	-1.915
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	962	-4.266
Dagsværdiregulering, pantebreve	0	-917
	962	-1.105

Note 5 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Salgssummer investeringsejendomme	279.797	99.975
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-279.515	-95.346
	282	4.629

Note 6 - Skat af periodens resultat

Den i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostning for regnskabsperioden, er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 1. kvartal 2011. Den estimerede effektive skatteprocent for 2011 udgør 25 % (1. kvartal 2010: 25 %).

Udover skat af periodens resultat er der i regnskabsperioden indregnet en skatteomkostning på t.kr. 504 direkte på egenkapitalen (Anden totalindkomst) relateret til periodens egenkapitalposterings vedrørende dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

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

Note 7 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	Færdige investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udvikling	I alt
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2010	3.480.205	979.973	4.460.178
Valutakursregulering	17.344	2.147	19.491
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	5.225	7.683	12.908
Regulering til dagsværdi, netto	5.993	-1.915	4.078
Afgang ved salg	-1.599	-18.346	-19.945
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2010	3.507.168	969.542	4.476.710
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2011	3.254.088	398.452	3.652.540
Valutakursregulering	3.000	0	3.000
Overførsel til / fra investeringsejd. under udvikling	-129.578	129.578	0
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomk.	4.077	6.281	10.358
Regulering til dagsværdi, netto	0	0	0
Afgang ved salg	-57.466	0	-57.466
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2011	3.074.121	534.311	3.608.432

Koncernen har indgået bindende aftaler med lejere og/eller leverandører om at opføre eller ombygge ejendomme. Pr. 31. marts 2011 udgør ikke afholdte anlægsomkostninger forbundet hermed ca. 4 mio. kr.

Note 8 – Investeringsejendomme bestemt for salg

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

Beløb i 1.000 kr.	2011	2010
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	314.924	72.803
Reklassifikation fra investeringsejendomme	0	0
Øvrige tilgange	229	0
Afgang ved salg af virksomheder jf. note 13	-66.714	0
Afgang ved salg af investeringsejendomme	-221.052	-72.803
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	27.387	0

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

Gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme bestemt for salg reklassificeres til en særskilt post under gældsforpligtelser. Pr. 31. marts 2011 udgør gæld tilknyttet investeringsejendomme bestemt for salg 225 mio. kr. (31. marts 2010: 0 mio. kr.), hvoraf 208 mio. kr. vedrører endnu ikke berigtigede handler og gældsøvertagelser på ejendomme, der regnskabsmæssigt er solgt (afleveret), herunder grunden på Amager Strandvej og en investeringsejendom solgt i 1. kvartal 2011. Salgssummer vedrørende solgte ejendomme (afleveret), hvor handlen og gældsøvertagelsen endnu ikke er berigtiget indgår i tilgodehavender.

Note 9 – Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	2011	2010
Aktiekapital pr. 1. januar	120.279	312.786
Aktiekapital pr. 31. marts	120.279	312.786

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

Note 10 - Egne aktier

	Antal stk.	Nominel værdi	% af selskabskapital
1. januar 2010	166.116	16.612	5,3%
31. marts 2010	166.116	16.612	5,3%
1. januar 2011	129.069	1.291	1,1%
31. marts 2011	129.069	1.291	1,1%

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S.

Note 11 - Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Af- og nedskrivninger	572	777
Værdiregulering investeringsejendomme m.v.	-962	1.105
Avance ved salg af ejendomme	-282	-4.629
Øvrige reguleringer	2.064	-4.091
Regulering i alt	1.392	-6.838

Note 12 - Ændring i driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Ændring i tilgodehavender	-3.945	-7.177
Ændring i handelsbeholdning af pante- og gældsbreve	92	2.304
Ændring i hensatte forpligtelser	496	-812
Ændring i deposita	-1.860	3.202
Ændring i anden gæld	-2.428	1.886
Ændring i driftskapital i alt	-7.645	-597

Note 13 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

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

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

Note 14 – Eventualforpligtelser og eventualaktiver

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

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

Note 15 - Kapitalforhold

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

Koncernens rentebærende gæld er i 1. kvartal 2011 nedbragt med ca. 77 mio. kr. (1. kvartal 2010: ca. 75 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfri- elser i forbindelse frasalgt af ejendomme og dattervirksomheder.

Nordicom har i 1. kvartal 2011 indgået aftale med en af koncernens eksisterende finansielle kreditorer om medfinansiering af et ombygningspro- jekt af en bestående investeringsejendom. Den samlede kreditramme udgør 28,65 mio. kr. Kreditten er ikke anvendt pr. 31. marts 2011.

Likvide beholdninger udgør pr. 31. marts 2011 86 mio. kr. (31. marts 2010: 26 mio. kr.). Koncernen har stort set ingen uudnyttede kreditfacilite- ter, udover oprulningsmuligheder af renter i henhold til Bankaftalen med koncernens finansielle kreditorer. De uudnyttede oprulningsmuligheder af renter udgør pr. 31. marts 2011 16 mio. kr.

Note 16 - Nærtstående parter

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

Der har i 1. kvartal 2011 ikke været transaktioner med nærtstående parter, udover aflønning af ledelsen. Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse er i perioden vederlagt således:

Beløb i 1.000 kr.	1. Kvt. 2011	1. Kvt. 2010
Bestyrelseshonorar	1.050	383
Direktion, gage mv.	790	841
Direktion, fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	4.666	0
	6.506	1.224

Bestyrelseshonoraret i 1. kvartal 2011 er påvirket af et ekstra honorar på 600.000 kr. til den tidligere bestyrelsesformand. På generalforsamling den 28. april 2011 blev besluttet, at bestyrelseshonoraret fra årets start andrager et årligt grundhonorar på 300.000 kr. Formanden modtager tre gange grundhonoraret, og næstformanden modtager to gange grundhonoraret. Men da denne beslutning er truffet efter udløbet af regnskabsperioden, vil korrektionen for 1. kvartal først optræde i regnskabet for 2. kvartal 2011.

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

Udover aflønning til ledelsen udgjorde transaktioner med nærtstående parter i sammenligningsperioden 1. kvartal 2010 t.kr. 392 vedrørende køb af tjenesteydelser hos virksomheder, hvor en tidligere bestyrelsesformand og den nuværende næstformand er tegningsberettiget.

Note 17 – Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har i april 2011 rejst krav mod en sælger af et erhvervet grundstykke, med krav om refusion af omkostninger til ekstrafundering. Kravet er opgjort til ca. 5 mio. kr.

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

Note 18 – Sæson

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