

Årsrapport // 2012



nordicom

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
Július Thorfinnsson
Leif Djurhuus
Mette Lis Andersen
David Overby

Direktion:

Adm. direktør Ole Steensbro

Revisor:

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hovedaktivitet:

Nordicom er et ejendomsselskab med en større ejendomsportefølje i Storkøbenhavn, udvalgte danske provinsbyer samt Tyskland. Koncernens strategi fokuserer på investeringer i ejendomme med positivt likviditetsbidrag.

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes
den 25. april 2013 kl. 10
Langebrogade 5, 1411 København K

Ledelsesberetning

Året i hovedtræk

Det generelle ejendomsmarked

2012 var endnu et udfordrende år for Nordicom, ligesom det var tilfældet for de fleste operatører på det danske ejendomsmarked. Potentielle købere havde vanskeligt ved at sikre finansiering til ejendoms køb, og en række erhvervslejere i Nordicoms ejendomme havde økonomiske vanskeligheder og som følge deraf også problemer med at betale leje.

Samtidig opleves der fortsat en træg efterspørgsel og et stigende afkastkrav fra købere til de mere sekundære ejendomme, som Nordicoms portefølje i stor udstrækning er kendetegnet ved. Derudover registreres der en tydelig tendens til, at der efterspørges moderne og arealeffektive kontorer, hvilket tillige stiller yderligere krav til investering i ombygning og nyindretning af mange af Nordicoms lejemål, for at disse overhovedet kan genudlejes.

Koncernens finansiering

Oven i dette måtte Nordicoms ledelse bruge megen tid og give prioritet til at sikre koncernens finansiering. Den 3-årige bankaftale, som blev indgået med det store flertal af koncernens finansielle kreditorer i 2010, udløb med udgangen af 2012.

Bankaftalen omfatter pr. 31. december 2012 finansiell gæld med en samlet hovedstol på i alt 2.899 mio. kr., hvoraf bankgæld udgør 1.285 mio. kr., og realkreditgæld udgør 1.614 mio. kr.

Allerede i oktober 2011 kontaktede koncernen de fire største finansielle kreditorer, og en række møder blev afholdt med henblik på at undersøge muligheden for indgåelse af en ny 3-årig bankaftale fra 1. januar 2013. I det sene forår 2012 viste det sig umuligt at opnå en 3-årig aftale, og kræfterne blev derfor samlet om et forsøg på at indgå en 1-årig aftale gældende for 2013. På grund af mange forskellige interesser hos de finansielle kreditorer blev det et langstrakt forløb, der endte med, at der den sidste bankdag før jul blev opnået enighed om en 3 måneders forlængelse af den hidtidige bankaftale, så der kunne gøres et nyt forsøg på at opnå tilsagn om finansiering indtil udgangen af 2013.

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået den ønskede forlængelse af bankaftalen til og med 31. december 2013, og dermed er finansieringen for 2013 sikret. Indholdet af tillæg til bankaftalen er omtalt i koncernregnskabet note 32.

Bankaftalen kan dog opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side, eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Manglende refinansiering af banklån uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013, anses i visse tilfælde for at være en misligholdelsesgrund i bankaftalen, jf. omtalen i afsnittet "Risikofaktorer".

I forbindelse med forhandlingerne valgte et realkreditinstitut med et tilgodehavende på 342 mio. kr. at udtrede af bankaftalen pr. 1. april 2013. Nordicom har indgået aftale med det pågældende realkreditinstitut om, 1) at de omfattede lån frem til udgangen af 2013 serviceres med samme bidragssatser, som gælder for realkreditinstitutter omfattet af bankaftalen, og 2) at et lån på 37 mio. kr., der forfalder 1. juni 2013, forlænges til udgangen af 2013.

Efter 2013 er det en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift, at der indgås en ny forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste bankkreditorer vedrørende løbetiden på den omfattede bankgæld, der ellers kan kræves indfriet. Tilsvarende gælder for lån uden for bankaftalen, der forfalder ved udgangen af 2013. Det er endvidere en forudsæt-

ning, at Nordicom indgår aftaler med de involverede banker og realkreditinstitutter om et niveau for henholdsvis rente- og bidragssatser, som koncernen vil være i stand til at kunne honorere.

Nordicom vil i forlængelse af den netop indgåede aftale for 2013 snarest muligt påbegynde dialogen med kreditorerne om indgåelse af et nyt tillæg til bankaftalen, der skal gælde for tiden efter 2013. Et led i disse forhandlinger vil blive at søge tilført yderligere aktiekapital til koncernen.

Det er ledelsens forventning, at drøftelserne med de finansielle kreditorer vil føre til en yderligere forlængelse af bankaftalen.

Nordicoms strategi

Trods de vanskelige arbejdsvilkår kunne koncernen konstatere fortsat god fremdrift i bestræbelserne på at gennemføre den lagte strategi, som går ud på at trimme Nordicom til at blive et økonomisk sundt porteføljeselskab med erhvervsjendomme overvejende i hovedstadsområdet og på den centrale del af den jyske østkyst fra Aarhus til Kolding. Strategien indebærer, at udenlandske ejendomme, ejendomme beliggende uden for det fremtidige fokusområde samt boligudlejningsejendomme og ejendomsudviklingsprojekter skal frasælges.

Ejendomssalg og -udvikling

I 2012 blev koncernens 6 ejendomme i Sverige solgt, desværre med et betydeligt tab, hvilket hovedsageligt skyldtes de generelle markedsforhold. Tilbage har koncernen herefter kun én udenlandsk ejendom beliggende i Hamborg, og efter en omfattende renovering forventes denne ejendom solgt i 1. halvår 2013. Det er efter en intensiv indsats ovenpå den omfattende renovering lykkedes at nedbringe tomgangen til et minimum, og ejendommen er derfor helt salgsmoden.

Endvidere blev syv af koncernens ejerlejligheder beliggende på Lindholm (Sluseholmen) i København solgt enkeltvis, og senere blev de resterende 24 ejerlejligheder solgt samlet. Ved Sluseholmen blev desuden byggeretten til ca. 55.000 m² boliger solgt.

Endelig blev Hotel Vinhuset i Næstved, to mindre ejendomme i Slagelse samt flere ejerlejligheder og grundstykker solgt.

Til gengæld opstod to alvorlige problemer i koncernens relativt nybyggede ejendom i Næstved, hvor Max Bank var lejer. Enkelte steder i ejendommen blev der konstateret skimmelsvamp, og Nordicom har måttet investere i en omfattende renovering af facaden. Renoveringen blev afsluttet ved årets udgang, og der er rejst erstatningssag over for entreprenøren og arkitekten, der var ansvarlige for den entreprise, som har skabt problemet. Det andet problem var lejerens Max Banks skæbne. Banken endte i Finansiell Stabilitet, som ikke ønskede at fortsætte lejemålet. Derfor blev der indgået en fraflytningsaftale med Finansiell Stabilitet, som betalte et engangsbeløb for at frikøbe sig for lejeforpligtelsen. Senere er det lykkedes Nordicom at udleje det meste af den nu helt istandsatte ejendom.

Derudover er arbejdet med at værdiforøge koncernens to mest værdifulde udviklingsejendomme forløbet godt.

Byggeretten til ca. 75.000 m² boliger til opførelse på Enghave Brygge, København SV er på vej til at blive opnået via en ny lokalplan, som Københavns kommune sendte i offentlig høring i februar 2013. En endelig lokalplan forventes vedtaget inden udgangen af juni 2013, og såfremt lokalplanen vedtages, vil denne byggeret blive solgt til en udenlandsk bygherre, som den 13. marts 2013 købte byggeretten betinget af

opnåelse af den nævnte lokalplan. Denne aftale blev offentliggjort via Fondsbørsen den 13. marts 2013.

På Herlev Hovedgade blev lokalplanen endeligt vedtaget den 20. februar 2013. Nordicom har entreret med NPV, Nordic Property Vision A/S, der har været hovedrådgiver omkring tilvejebringelse af lokalplanen og også på Nordicoms vegne forestår den nødvendige indgåelse af lejekontrakter i det kommende butikcenter. I dagens marked kan byggeretten først sælges, når en høj udlejningsgrad er opnået, idet bygherrer normalt ikke kan opnå finansiering uden en sådan forhåndsudlejning. Det forventes, at en tilstrækkelig udlejning vil blive opnået i løbet af efteråret 2013, hvorefter byggeretten vil kunne sælges til en forud identificeret bygherre, som mod betaling af en optionspræmie har opnået køberet til byggeretten. Denne aftale blev offentliggjort via Fondsbørsen den 13. marts 2013.

Samlet set er der dermed i løbet af 2012 og de første måneder af 2013 opnået væsentlig fremdrift i gennemførelse af den lagte strategi.

I forbindelse med indgået aftale om tillæg til bankaftalen er der aftalt en mekanisme, hvorefter koncernen kan forpligtes til at sælge en ejendom efter nærmere aftalte konditioner.

Udlejning

En særlig udfordring for Nordicom er nedbringelse af tomgangslejen. Dette sker selvsagt ved at indgå nye lejekontrakter i tomme lejemål og ved at søge at fastholde eksisterende lejere. Desuden nedbringes tomgangen efterhånden som nogle af de store udviklingsprojekter færdiggøres og sælges.

I et marked, hvor en del af de eksisterende lejere er mærket af krisen, kræver det hyppig og aktiv dialog med disse lejere for at søge en afbalanceret løsning. Nordicom er ikke det eneste ejendomsselskab, der kæmper for at nedbringe tomgangslejen, og kampen om nye lejere er hård. Samlet betyder dette, at der er et nedadgående pres på markedslejeniveauet. Dette smitter igen af på ejendommenes markedsværdi, som på samme tid berøres af stigende afkastkrav fra ejendomskøbere, ikke mindst som følge af knaphed på adgang til finansiering af ejendomme. Gabet mellem de lave markedsrenter og afkastkravene er således stigende.

Der blev i 2012 opnået en række nye udlejninger af tomme arealer, herunder kan særligt nævnes:

- Kejlstrupvej, Silkeborg: 5.600 m² (lager og butik).
- Birkemose Allé, Kolding: 3.000 m² (kontor).
- Dannebrogsgade, Odense: 1.500 m² (kontor).
- Høje Gladsaxe Centret: 4.200 m² (butik).
- Tåsingevej, København: 2.400 m² (bolig).
- Hejrevej 30, København NV: 1.400 m² (kontor).
- Femøvej, Næstved: 3.800 m² (kontor).

For året som helhed steg tomgangsprocenten en smule, fra 15,5 % i 2011 til 16,2 % i 2012, hvilket bl.a. skyldes salget af koncernens 6 ejendomme i Sverige, der havde en lav tomgangsprocent. Tomgangen er fremdeles påvirket negativt af enkelte store ejendomme, som er under omdannelse til ændret anvendelse, men endnu ikke færdigudviklede og solgte. De nedrivningsmodne bygninger på disse ejendomme kan kun vanskeligt udlejes og i givet fald kun på korte lejekontrakter til meget lave priser.

Ledelse og administration

Det er i løbet af det forgangne år lykkedes at styrke koncernens faglige kompetencer, så Nordicom nu på den front står godt rustet til de kom-

mende års udfordringer. Koncernens rapporteringssystemer og øvrige rutiner er tillige velkørende.

I takt med reduktionen af koncernens balance vil antallet af medarbejdere blive tilpasset aktiviteterne, ligesom der fortsat vil være fuldt fokus på reduktion af koncernens øvrige administrative omkostninger.

Nordicom benytter sig fremdeles af eksterne rådgivere i bevidsthed om, at en lille organisation ikke kan opretholde spidskompetencer på alle nødvendige områder.

I forbindelse med indgået aftale om tillæg til bankaftalen nedsættes i 2013 desuden et konsultations- og rådgivningsudvalg jf. omtalen i koncernregnskabs note 32. Dette udvalg består af repræsentanter for de i forhold til koncernens respektive låneengagementer største bankkreditører, den største realkreditkreditor og de øvrige bankkreditører. Udvalget skal holdes orienteret om koncernens drift og ejendomssalg, ligesom det bl.a. har mulighed for at indhente samtlige de finansielle kreditørers udtalelse om forhold, som Nordicom har forelagt udvalget.

Kapitalforhold

Nordicoms ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen, der som følge af Nordicoms nuværende situation indtil videre er vanskelig at ændre på. Ledelsen vil på den kommende generalforsamling den 25. april 2013 foreslå nedsættelse af aktiekapitalen i Nordicom A/S fra nominelt 120.278.580 kr. til nominelt 12.027.858 kr. Nedsættelsen vil ske ved ændring af aktiekapitalens pålydende værdi fra 10 kr. pr. aktie til 1 kr. pr. aktie. Nedsættelsen vil blive anvendt til dækning af koncernens underskud samt delvis dækning af moderselskabets selskabsretlige kapitaltab.

I forbindelse med de kommende forhandlinger med koncernens kreditinstitutter om finansiering fra 2014 vil ledelsen søge tilført ny aktiekapital til koncernen.

Koncernens resultat

I resultatopgørelsen er koncernens svenske og tyske aktiviteter, som følge af frasalg eller planlagt frasalg, reklassificeret til en separat post benævnt "Årets resultat af ophørte aktiviteter". Koncernens fortsættende aktiviteter udgør herefter alene danske aktiviteter.

Årets resultat blev et underskud på -5,0 mio. kr. (2011: -78,0 mio. kr.) for koncernens fortsættende aktiviteter og et underskud på -43,5 mio. kr. (2011: -115,0 mio. kr.) for koncernens samlede aktiviteter.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter er påvirket med positive dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med netto 2,4 mio. kr. (2011: -32,9 mio. kr.). Årets dagsværdireguleringer på investeringsejendomme sammensætter sig af generelle negative værdireguleringer som følge af den aktuelle markedssituation, der bl.a. modsvares af enkeltstående positive værdireguleringer på ejendomme som følge af indgåede salgsaftaler, udlejninger og gennemførelse af værdiskabende projekter.

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,76 % p.a. pr. 31. december 2012. Det gennemsnitlige afkastkrav er som følge af en ændret beregningsmetode ikke direkte sammenligneligt med det tilsvarende opgjorte afkastkrav på 7,51 % p.a. i årsregnskabet for 2011. Der henvises til koncernregnskabs note 1 for en yderligere omtale heraf. Ved en tilnærmet opgørelse af afkastkravet baseret på tidligere principper udgør afkastkravet 7,49 % p.a. pr. 31. december 2012.

Det realiserede EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter udgør 26,5 mio. kr. (2011: 4,7 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med de seneste udmeldte forventninger.

Væsentlige begivenheder efter 31. december 2012

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået aftale om et tillæg til den eksisterende bankaftale indgået i marts 2010, og som udløb pr. 31. december 2012 (forlænget til den 31. marts 2013 ved aftale den 21. december 2012). Tillægget til bankaftalen indbefatter en række ændringer i forhold til de eksisterende vilkår, herunder forlængelse til og med 2013, jf. beskrivelsen i koncernregnskabet's note 32.

Nordicom har den 13. marts 2013 indgået en optionsaftale om salg af udviklingsejendommen beliggende Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev ("DISA"-ejendommen). Optionen giver optionshaver adgang til at kunne købe ejendommen på nærmere definerede vilkår. Optionshaver kan udnytte køberetten indtil den 1. juli 2013. Optionshaver betaler 2 mio. kr. for køberetten frem til den 2. april 2013, og herefter yderligere 3 mio. kr., såfremt optionsperioden forlænges frem til den 1. juli 2013. Ved udnyttelse af optionen kan optionsbetalingen modregnes i købesummen. Såfremt optionen udnyttes, udgør købesummen i alt 205 mio. kr. Overtagelsesdagen vil være senest den 31. december 2013.

Nordicom har den 13. marts 2013 betinget solgt koncernens to ejendomme på Enghave Brygge ved havnefronten i Københavns Sydhavn. Salget er bl.a. betinget af ny lokalplan for området. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og panthaver i ejendommene opnås en salgssum på 180 mio. kr. og en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. er afhængig af købers planmæssige realisation af et byggeprojekt inden for de kommende år. Nordicom forventer regnskabsmæssigt i 2013 at indregne 225 mio. kr. af proventet fra salget inkl. gældseftergivelse på 45 mio. kr., mens den yderligere gældseftergivelse på 35 mio. kr. først forventes at kunne indtægtsføres, når og hvis betingelserne for yderligere gældseftergivelse er opfyldt over de kommende år.

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

Forventninger til 2013

Nordicom vil i forlængelse af den netop indgåede bankaftale for 2013 snarest muligt påbegynde dialogen med kreditinstitutterne om indgåelse af et nyt tillæg til bankaftalen, der skal gælde for tiden efter 2013. Som et led i disse forhandlinger vil ledelsen søge tilført yderligere aktiekapital til koncernen.

Nordicom forventer i 2013 at opnå et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter i niveauet 10 – 20 mio. kr.

Desuden forventes det, at koncernens tilbageværende ejendom i Hamborg bliver solgt i 1. halvår 2013, og at det lykkes at få nedbragt beholdningen af øvrige ikke-strategiske ejendomme. I den forbindelse forventes det også, at lokalplanen for Enghave Brygge, København SV bliver

endeligt godkendt, samt at denne ejendom og ejendommen Herlev Hovedgade 17 i Herlev bliver solgt til investorer, som vil investere i det byggeri, som de respektive lokalplaner muliggør.

Endelig er det Nordicoms forventning, at den massive indsats for at nedbringe koncernens tomgangsleje i løbet af året vil bære frugt.

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.

Birkemose Allé, Kolding

/ Sydøstjyllands Politi flyttede i marts 2012 til Birkemose Allé efter en større tilpasning af lejemålet. /



POLITI

Ekspedition



grave

Hoved- og nøgletal

Hovedtal

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011	2010	2009	2008
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	216.290	221.366	227.212	219.241	208.263
Nettoomsætning i alt	223.281	230.765	393.868	260.750	508.953
Bruttoresultat	165.041	162.448	159.502	173.473	160.739
Resultat af primær drift	86.644	6.160	-496.919	-478.403	-95.972
Finansielle poster	-93.857	-105.014	-112.321	-181.275	-165.232
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	26.468	4.744	-22.294	-80.561	-101.751
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-4.964	-78.049	-412.861	-539.768	-210.429
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-38.548	-36.985	-4.217	-13.009	5.540
Årets resultat	-43.512	-115.034	-417.078	-552.777	-204.889
Opgørelse af finansiel stilling					
Investeringsejendomme	2.856.773	3.344.661	3.967.464	4.532.981	5.042.296
Investeringer i materielle aktiver	41.987	63.600	92.994	154.911	607.210
Balancesum i alt	3.281.589	4.008.504	4.279.236	4.979.684	5.625.325
Rentebærende gæld	3.087.327	3.749.696	3.856.514	3.978.077	3.945.249
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	40.257	84.605	194.014	496.908	1.042.676
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	-24.094	13.341	146.275	-79.304	261.742
Pengestrømme fra investering	402.606	81.068	49.525	56.821	-419.074
Pengestrømme fra finansiering	-413.157	-137.713	-93.765	12.199	61.945
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	52,4	83,8	89,4	52,5	54,1
Aktiekapital	120.279	120.279	120.279	312.786	312.786
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	4,7	4,4	11	60	68
Aktiekursændring i kurspoint	0,3	-6,7	-49	-8	-752
Udbytte pr. aktie (beløb i kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal medarbejdere i koncernen	32	33	37	52	63

Nøgletal

	2012	2011	2010	2009	2008
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.)	5,1	4,7	4,5	4,2	4,1
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,0	3,2	3,3	5,0	4,8
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.)	2,1	1,6	1,2	-0,7	-0,6
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	5,1	4,7	4,2	3,9	3,5
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	2,9	3,1	3,2	5,0	4,5
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	2,2	1,6	1,0	-1,1	-1,0
Forrentning af egenkapital (%)	-69,5	-81,5	-120,5	-71,8	-16,7
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	3,4	7,1	16,3	78,2	162,5
Resultat pr. aktie (kr.)	-3,6	-9,5	-52,7	-86,9	-31,7
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-0,4	-6,6	-52,3	-84,9	-32,5
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	1,4	0,6	0,7	0,8	0,2
Cashflow pr. aktie (kr.)	-2,0	1,1	18,2	-12,5	40,7
Soliditet (%)	1,2	2,1	4,5	10,0	18,5

Aktierelaterede nøgletal for perioden 2008-2009 er multipliceret med en justeringsfaktor på 0,47 som følge af gennemført aktieemission i 2010. Ovennævnte nøgletal er beregnet i henhold til definitionerne udarbejdet af Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010" jf. omtalen i koncernregnskabs note 38.

Hovedtal for 2008-2011 er tilpasset som konsekvens af reklassifikation af tyske og svenske aktiviteter til ophørte aktiviteter.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat i 2012 blev et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørte aktiviteter på 26,5 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med de tidligere udmeldte forventninger, som omtalt i delårsrapporten for 3. kvartal 2012.

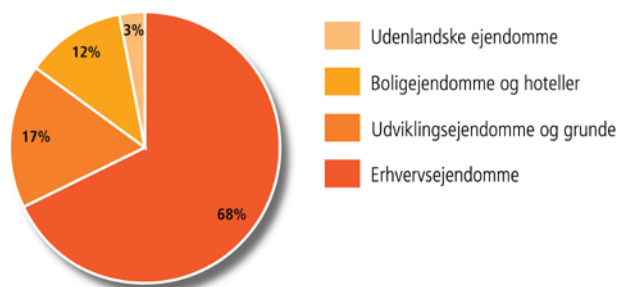
De udmeldte forventninger i delårsrapporten for 3. kvartal 2012 udgjorde et EBVAT i niveau 20 til 35 mio. kr., der knyttede sig til koncernens fortsættende aktiviteter, hvor Nordicoms tyske aktiviteter på daværende tidspunkt også var indeholdt. Fra og med årsrapporten for 2012 er disse aktiviteter udskilt og præsenteret som ophørte aktiviteter og er derfor ikke inkluderet i ovennævnte EBVAT på 26,5 mio. kr. Uden reklassifikation af de tyske aktiviteter ville det realiserede EBVAT for 2012 fortsat have været inden for det udmeldte interval i henhold til delårsrapporten for 3. kvartal 2012.

For koncernens samlede aktiviteter (inklusive svenske og tyske aktiviteter) blev realiseret et EBVAT på 36,3 mio. kr., hvilket tilsvarende er på niveau med den udmeldte forventning i henhold til delårsrapporten for 3. kvartal 2012.

Segmentoplysninger

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

Koncernens ejendomme grupperet på segmenter er præsenteret på side 109. Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investerings- og domicilejendomme og projektbeholdninger pr. 31. december 2012 fordeler sig således på segmenter:



STRATEGISKE EJENDOMME

Beløb i mio. kr.	Erhvervsjendomme	
	2012	2011
Omsætning	153,2	139,2
Bruttoresultat	123,1	114,9
Værdireguleringer	-44,7	-88,5
Segmentresultat	15,6	-40,8
Samlede aktiver	2.144,8	2.162,0

Erhvervsjendomme

Segmentet "Erhvervsjendomme" omfatter Nordicoms strategiske ejendomme, herunder investeringsjendomme inden for butik, kontor, lager og produktion. Segmentet indeholder enkelte ejendomme under omstilling, hvor Nordicom selv forestår udviklingen med henblik på at optimere ejendommenes drift.

Segmentets ejendomme er geografisk koncentreret i Storkøbenhavn og større provinsbyer. Fordelt på regnskabsmæssige værdier fordeler porteføljen sig således:

Beløb i mio. kr.	2012	2011
Storkøbenhavn	820 38%	840 39%
Øvrige Sjælland	459 21%	481 22%
Fyn	252 12%	228 11%
Jylland	614 29%	612 28%
I alt	2.145	2.162

Opdelt på ejendomstyper fordeler segmentets regnskabsmæssige værdi sig således:

Beløb i mio. kr.	2012	2011
Butik	1.030 48%	1.047 48%
Kontor	970 45%	963 45%
Lager og produktion	108 5%	115 5%
Andre	37 2%	37 2%
I alt	2.145	2.162

Omsætningen i segmentet udgør i 2012 153,2 mio. kr. og er steget med 14,0 mio. kr. sammenlignet med 2011. Stigningen forklares hovedsageligt ved følgende forhold:

- Indtægtsført kompensation for en lejers frigørelse af lejekontrakt.
- Effekten af nye lejekontrakter indgået i 2011 og 2012.

Den positive effekt af ovenstående er delvist modsvaret af en negativ effekt af stigende tomgang, herunder særligt i 4. kvartal 2012. Segmentets tomgang udgør i 2012 17,9 % mod 16,8 % i 2011. Stigningen i tomgangen skyldes flere større lejeres fraflytning i løbet af 2012.

Tomgangsprocenten for hver ejendomstype er illustreret i nedenstående tabel:

Tomgang i %	2012	2011
Butik	18,2%	17,6%
Kontor	11,1%	7,3%
Lager og produktion	54,8%	59,7%
Andre	2,8%	9,8%
I alt	17,9%	16,8%

Tomgangen forventes nedbragt i 2013. I december 2012 oplevede Nordicom en positiv udvikling med udlejning til nye lejere i flere ejendomme, herunder især ejendomme med kontorlejemål, hvor der var opstået tomgang i løbet af 2012. Nordicom indgik således flere nye lejeaftaler, hvor der vil ske indflytning i begyndelsen af 2013.

Nordicom oplever fortsat, at en del af de eksisterende lejere er mærket af krisen, samt at efterspørgslen efter nye lejemål er lav. Enkelte lejere har i 2012 været nødt til at lukke deres virksomhed på grund af svigten- de indtjening. Den konjunkturelle situation påvirker fortsat segmentets resultat negativt som følge af tab på lejerestancer, øget tomgang og pres fra lejere om at indgå aftaler om lejerabatter eller reduktion af lejemål, ligesom Nordicom ved genudlejning af ledige lokaler oplever generel tilbageholdenhed fra lejere og prispres.

Nordicom arbejder målrettet på at få nedbragt tomgangen i de resterende tomme arealer. Ledelsen har fortsat stort fokus på kundepleje og udlejning i segmentets ejendomme og har bl.a. intensiveret udlejnings- bestræbelserne ved engagering af flere eksterne mæglere. Herudover har Nordicom reguleret udbudspriserne for lejen på flere ejendomme i forventning om at tiltrække større interesse fra potentielle lejere.

Den gennemsnitlige bruttoleje for segmentet udgør i 2012 616 kr. pr. m², hvilket er 12 kr. højere end i 2011 svarende til en stigning på ca. 2 %.

Kroner pr. m ²	2012	2011
Butik	688	662
Kontor	698	688
Lager og produktion	260	275
Andre	947	892
I alt	616	604

Der er i 2012 afholdt planlagte investeringer med henblik på at nedbringe den eksisterende tomgang i segmentet. De samlede investeringer i 2012 udgør ca. 41 mio. kr.

De væsentligste investeringer er foretaget i følgende fire ejendomme:

- I Høje Gladsaxe Centret, hvor Nordicom har afsluttet indretningen af den sidste af i alt tre nye store butikker (LIDL, JYSK og Netto).
- I Tåstrup Stationscenter, hvor der efter en tidligere gennemført generel opgradering af ejendommen igangsættes yderligere investeringer i takt med, at der er indgået nye lejekontrakter.
- På ejendommen Kejlstrupvej i Silkeborg, hvor Nordicom har afsluttet ombygningen af et areal i ejendommen, der fra juni 2012 er udlejet til et dækcenter.
- På ejendommen Dannebrogsgade i Odense, hvor Nordicom har afsluttet istandsættelsen af et større lejemål til en fitness-kæde.

Årets investeringer er gennemført med et tilfredsstillende resultat. Projekterne gennemføres som led i koncernens strategi med optimering af koncernens strategiske ejendomme.

Bruttoresultatet udgør 123,1 mio. kr. i 2012, hvilket er en stigning på 8,2 mio. kr. i forhold til 2011.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på ejendomme med -44,7 mio. kr. i 2012 (2011: -88,5 mio. kr.). Segmentets portefølje af investeringsejendomme indeholder mange ejendomme på sekundære beliggenheder, hvor efterspørgslen efter såvel ejendomme som lejemål er lav, hvilket har haft en afsmittende effekt på ejendommenes dagsværdier. Årets dagsværdireguleringer sammensætter sig af såvel generelle negative værdireguleringer som følge af den aktuelle markedssituation, der delvist modsvarer af enkeltstående positive værdireguleringer på ejendomme som følge af ovennævnte udlejninger og investeringer.

Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommens dagsværdi udgør 6,88 % p.a. pr. 31. december 2012 mod 7,49 % p.a. pr. 31. december 2011. Det gennemsnitlige afkastkrav er ikke direkte sammenligneligt med det tilsvarende opgjorte afkastkrav i årsregnskabet for 2011 som følge af ændrede principper og beregningsmetoder for opgørelse af ejendommens dagsværdi, jf. beskrivelsen i koncernregnskabets note 1. Ved en tilnærmet opgørelse af afkastkravet baseret på tidligere principper udgør afkastkravet 7,63 % p.a. pr. 31. december 2012.

Segmentresultatet udgør 15,6 mio. kr. i 2012 mod -40,8 mio. kr. i 2011.

Der er i 2012 ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i segmentet "Erhvervsjendomme".

IKKE-STRATEGISKE EJENDOMME

Beløb i mio. kr.	Udviklings- ejendomme og grunde		Boligejendomme og hoteller		Udenlandske ejendomme	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Omsætning	25,3	28,1	43,0	59,9	0,0	0,0
Bruttoresultat	11,6	0,3	21,4	35,8	0,0	0,0
Værdireguleringer	53,3	71,7	-6,1	-16,0	0,0	0,0
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	47,7	48,3	0,5	2,4	0,0	0,0
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0,0	0,0	0,0	0,0	-30,3	-39,9
Samlede aktiver	523,1	596,8	363,2	456,3	96,5	396,0

**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. Ejendommene indgår ikke i Nordi-
coms langsigtede strategi. Ejendommene i segmentet forventes at blive
afhændet, når markedsforholdene herfor tilsiger det.

Nordicom har i 2012 solgt ejendommen Ved Stigbordene, København
SV for en salgspris på 140 mio. kr. Ejendommen er overtaget af køber
den 1. oktober 2012.

Segmentresultatet for "Udviklings-
ejendomme og grunde" udgør 47,7
mio. kr. i 2012 mod 48,3 mio. kr. i 2011. Resultatet er påvirket af positive
værdireguleringer på ejendomme med 53,3 mio. kr. i 2012 (2011: 71,7
mio. kr.), der primært vedrører regulering af dagsværdien i forbindelse
med salget af ejendommen Ved Stigbordene, København SV samt
effekten af opnåede resultater vedrørende lokalplanprocesser.

Segmentet omfatter bl.a. ejendommene Enghave Brygge, København
SV samt Herlev Hovedgade, Herlev, benævnt "DISA"-grunden, hvor der
på begge ejendomme er opnået positive resultater i 2012 vedrørende
igangsatte lokalplanprocesser.

Enghave Brygge, København SV

Ejendommen består af to grundstykker ved havnefronten i Københavns
Sydhavn, der p.t. er bebygget og udlejet til erhvervsformål. Nordicom
har sammen med ejerne af nabogrundene gennem længere tid arbejdet
på en helhedsplan for området. Helhedsplanen er nu udmøntet i et
forslag til ny lokalplan for området. Lokalplanforslaget er i øjeblikket i
offentlig høring, og det forventes, at lokalplanen vedtages endeligt af
Københavns Borgerrepræsentation inden udgangen af juni 2013. Nordi-
coms andel af området forventes at give mulighed for opførelse af ca.
75.000 byggeretskvaldratmeter (31. december 2011: 70.000 byggerets-
kvaldratmeter). Såfremt lokalplanen vedtages, vil byggeretten blive solgt
til en udenlandsk bygherre, som har købt byggeretten betinget af opnå-
else af den nævnte lokalplan. Denne aftale blev offentliggjort via Fonds-
børsen den 13. marts 2013.

Herlev Hovedgade, Herlev – "DISA"-grunden

I et samarbejde mellem Herlev Kommune og Nordicoms hovedrådgiver,
har Nordicom i 2012 fortsat arbejdet med en ny lokalplan, der skal give
mulighed for at ændre grundens anvendelse til detailhandel. Dette
arbejde har udmøntet sig i en ny lokalplan, der blev vedtaget af Herlev
Kommune den 20. februar 2013. Nordicom har i 2013 indgået en opti-
onsaftale med en potentiel køber af ejendommen til overtagelse senest
den 31. december 2013. Denne aftale blev offentliggjort via Fonds-
børsen den 13. marts 2013. Optionsaftalen skal udnyttes senest den 1. juli
2013. Nordicoms projektrådgiver arbejder nu på opnåelse af tilstrække-
lig forhåndsudlejning, som er en forudsætning for købers opnåelse af
finansiering, og dermed handlens gennemførelse.

Der er i segmentet ikke foretaget øvrige salg af ejendomme i 2012
udover salg af et mindre grundstykke i Næstved.

Den i 2011 gennemførte handel vedrørende grundstykket Amager
Strandvej, København S er endeligt berigtiget i begyndelsen af 2012,
hvor den endelige tinglysning og købesummens betaling blev gennem-
ført.

De regnskabsmæssige værdier af "Udviklings-
ejendomme og grunde"
udgør pr. 31. december 2012 523,1 mio. kr. (31. december 2011: 596,8
mio. kr.). Der er i segmentet ikke foretaget køb af ejendomme i 2012.

Boligejendomme og hoteller

Segmentet "Boligejendomme og hoteller" omfatter danske boligejen-
domme og hotelejendomme, som ikke omfattes af Nordicoms langsigte-
de strategi. Ledelsen forventer med tiden at afhænde ejendommene i
segmentet.

Segmentresultatet for "Boligejendomme og hoteller" udgør 0,5 mio. kr. i
2012 mod 2,4 mio. kr. i 2011. Resultatet er bl.a. positivt påvirket af en
indbetaling på tidligere nedskrevne lejerestancer fra en enkelt lejer i
hotelbranchen. I 2011 var resultatet positivt påvirket med ca. 12 mio. kr.
vedrørende en kompensation for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt.

Segmentresultatet i 2012 er påvirket med negative værdireguleringer på
ejendomme med 6,1 mio. kr. (2011: -16,0 mio. kr.), hvilket dels skyldes
regulering af dagsværdien på solgte lejligheder på Lindholm (Slusehol-
men), København SV og dels lejeforhold på øvrige ejendomme.

Som følge af salg er der i 2012 afleveret følgende ejendomme for i alt
88,5 mio. kr.:

- Lindholm (Sluseholmen), København SV – 31 lejligheder (24 solgt
samlet).
- Ballerup Idrætsby, Ballerup – 1 lejlighed.
- Vesterhavnen 17, Nyborg – 2 lejligheder.
- Møllehusene 1-3, Roskilde – 1 lejlighed.
- Hotel Vinhuset i Næstved.

De regnskabsmæssige værdier af "Boligejendomme og hoteller" udgør
363,2 mio. kr. (31. december 2011: 456,3 mio. kr.). Der er i segmentet
ikke foretaget køb af ejendomme i 2012. Nordicom arbejder fortsat på at
afhænde ejendommene i segmentet.

Udenlandske ejendomme

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

Nordicom har den 11. juli 2012 solgt den svenske portefølje af 6 ejen-
domme. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber

overtog 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 271 mio. kr. (320 mio. SEK). Aktierne er overtaget af køber pr. 1. oktober 2012. Som følge af det gennemførte salg af de svenske ejendomme er segmentresultatet påvirket negativt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -36,7 mio. kr. (2011: -48,4 mio. kr.).

Koncernens tyske aktiviteter udgøres af en tilbageværende ejendom i Hamborg. Aktiviteterne forventes solgt respektive afviklet i 2013. Der pågår konkrete salgforhandlinger med potentielle købere, og disse forhandlinger forventes at føre til et samlet virksomhedssalg i 2013.

Koncernens tyske og svenske aktiviteter betragtes som separate geografiske områder og er i årsrapporten, herunder segmentoplysningerne, for 2012 præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen, hvor der samtidigt er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Segmentresultatet for udenlandske ejendomme udgør -30,3 mio. kr. i 2012 mod -39,9 mio. kr. i 2011.

Regnskabsberetning for koncernen

RESULTATOPGØRELSEN

Koncernens udenlandske aktiviteter er som følge af frasalgs eller planlagt frasalgs præsenteret separat i resultatopgørelsen som ophørte aktiviteter. Resultatet fra de ophørte aktiviteter er præsenteret efter resultatet for de fortsættende aktiviteter bestående af koncernens danske aktiviteter. Der er foretaget tilsvarende tilpasning af sammenligningstal.

Nordicom har i 2012 realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) på 26,5 mio. kr. (2011: 4,7 mio. kr.), svarende til en forbedring på ca. 21,8 mio. kr. i forhold til 2011.

Huslejeindtægter udgør i 2012 216,3 mio. kr. mod 221,4 mio. kr. i 2011. Reduktionen skyldes primært frasalgs af ejendomme. Huslejeindtægterne er i såvel 2012 som 2011 påvirket positivt i niveau 12-15 mio. kr. af kompensationer fra lejere.

Tomgangen for koncernens investeringsejendomme udgør i 2012 16,2 % (opgjort efter lejeværdi) mod 15,5 % i 2011. For koncernens strategiske ejendomme udgør tomgangen i 2012 17,9 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,8 % sidste år. Stigningen i tomgangen på koncernens strategiske ejendomme skyldes flere større lejerers fraflytning i løbet af 2012.

Salg af projektbeholdninger udgør 5,4 mio. kr. i 2012 (2011: 7,6 mio. kr.) og vedrører hovedsageligt restlejligheder i Lindholm (København SV).

Nordicom opnåede i 2012 et bruttoresultat på 165,0 mio. kr. (2011: 162,4 mio. kr.), svarende til en stigning på 2,6 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 43,6 mio. kr. (2011: 50,8 mio. kr.), er faldet med 7,2 mio. kr. i forhold til 2011. Kapacitetsomkostningerne er i 2011 påvirket negativt med 5,3 mio. kr. vedrørende afviklingen af ansættelsesforholdet med den tidligere administrerende direktør og den tidligere bestyrelsesformand. Ses der bort fra disse omkostninger, er kapacitetsomkostningerne faldet med 1,9 mio. kr. i forhold til 2011, hvilket skyldes generelle omkostningstilpasninger.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter er påvirket med positive dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med netto 2,4 mio. kr. (2011: -32,9 mio. kr.). Årets dagsværdireguleringer på investeringsejendomme sammensætter sig af såvel generelle negative værdireguleringer som følge af den aktuelle markedssituation, der bl.a. modsvares af enkeltstående positive værdireguleringer på ejendomme som følge af indgåede salgsaftaler, udlejninger og gennemførelse af værdiskabende projekter.

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,76 % p.a. pr. 31. december 2012. Det gennemsnitlige afkastkrav er som følge af en ændret beregningsmetode ikke direkte sammenligneligt med det tilsvarende opgjorte afkastkrav på 7,51 % p.a. i årsregnskabet for 2011, jf. beskrivelsen i koncernregnskabet note 1. Ved en tilnærmet opgørelse af afkastkravet baseret på tidligere principper udgør afkastkravet 7,49 % p.a. pr. 31. december 2012.

Dagsværdireguleringer på Nordicoms gæld til kreditinstitutter har i 2012 påvirket resultatet negativt med -29,1 mio. kr. (2011: -65,7 mio. kr.). Dagsværdireguleringen skyldes hovedsageligt den forventede dagsværdiregulering på bankgæld omfattet af bankafalen indgået i 2010. Bankafalen medførte en større positiv værdiregulering i 2010, der er tilbageført over aftalens løbetid. Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter er endvidere påvirket negativt af kursudsving på realkreditgæld som følge af faldende renter. Værdireguleringerne forventes ikke at få effekt på koncernens pengestrømme. Af den samlede negative dagsværdiregulering på gæld til kreditinstitutter udgør ca. 21,5 mio. kr. den forventede dagsværdiregulering som følge af den i 2010 indgåede bankaftale.

Finansielle poster netto udgør -93,9 mio. kr. (2011: -105,0 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 11,1 mio. kr. i forhold til sidste år. Den lavere rentekomkostning skyldes reduktion af gæld i forbindelse med frasalgs af ejendomme samt faldende renter på realkreditgæld.

Årets resultat af fortsættende aktiviteter udgør i 2012 -5,0 mio. kr. (2011: -78,0 mio. kr.).

Årets resultat af ophørte aktiviteter (udenlandske aktiviteter) udgør i 2012 -38,5 mio. kr. (2011: -37,0 mio. kr.). I forbindelse med salget af koncernens svenske ejendomme i 2012 blev ejendommenes dagsværdier reguleret med -36,7 mio. kr. (2011: -48,4 mio. kr.), ligesom der blev foretaget udgiftsførsel af udskudte skatteaktiver med ca. 8 mio. kr. (2011: 0 mio. kr.).

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 31. december 2012 udgør 2.537,0 mio. kr. (31. december 2011: 3.409,7 mio. kr.), er reduceret med 872,7 mio. kr. i 2012. Faldet skyldes hovedsageligt frasalgs af koncernens svenske aktiviteter, et større grundsalgs samt reklassifikation af koncernens tyske ejendom og øvrige ejendomme, der forventes solgt i 2013, til aktiver bestemt for salg. Der er i 2012 investeret 41,3 mio. kr. i forbedringer og udvikling af eksisterende ejendomme.

Kortfristede aktiver udgør 744,6 mio. kr. mod 598,8 mio. kr. pr. 31. december 2011, svarende til en stigning på 145,8 mio. kr. Stigningen skyldes til dels ovennævnte reklassifikation af investeringsejendomme til aktiver bestemt for salg, der modsvares af et fald i tilgodehavender, idet der heri i 2011 indgik et tilgodehavende på 235 mio. kr. vedrørende salget af grunden Amager Strandvej, København S. Beløbet er berigtiget i 2012 og modsvares delvist af udstedelse af pante- og gældsbreve.

Egenkapitalen udgør 37,8 mio. kr. inklusive minoritetsinteresser (31. december 2011: 82,3 mio. kr.), svarende til et fald på 44,5 mio. kr. Faldet skyldes årets negative resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør 3.087,3 mio. kr. (31.12.2011: 3.749,7 mio. kr.). Faldet skyldes primært indfrielse i forbindelse med solgte ejendomme. Pr. 31. december 2012 udgør oprullede renter, i henhold til bankafalen med koncernens væsentligste finansielle kreditorer, ca. 27,4 mio. kr.

PENGESTRØMME FOR 2012

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 2012 udgør -24,1 mio. kr. (2011: 13,3 mio. kr.), svarende til et fald på -37,4 mio. kr. i forhold til sidste år. Faldet skyldes, at der i 2012 er tilbagebetalt renter (oprullede renter) i niveau 35 mio. kr. vedrørende ikke-betalte renter i 2010 og 2011.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 402,6 mio. kr. (2011: 81,1 mio. kr.). Årets likviditetseffekt af investeringer udgør -35,3 mio. kr. (2011: -57,4 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme og igangværende udviklingsprojekter. Herudover er der frasolgt ejendomme og dattervirksomheder med en likviditetseffekt på 438,0 mio. kr. (2011: 137,5 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -413,2 mio. kr. (2011: -137,7 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 40,2 mio. kr. pr. 31. december 2012 (pr. 31. december 2011: 72,7 mio. kr.). Af koncernens likvide beholdninger pr. 31. december 2012 knytter 6,5 mio. kr. sig til ophørte aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

- forudsætning om fortsat drift efter 2013,
- dagsværdi af investeringsejendomme,
- klassifikation af ejendomme,
- dagsværdi af pantebreve,
- udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser,
- dagsværdi af gæld til kreditinstitutter,
- nedskrivningstest på domicilejendomme, og
- kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden).

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, ændret strategi eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder. Der henvises til note 1 i koncernregnskabet og note 1 i modervirksomhedens årsregnskab for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder.

Usædvanlige forhold

Resultat før skat for 2012 er positivt påvirket med ca. 15 mio. kr. i kompensation fra en lejer, der er frigjort fra sit lejemål før lejeaftalens oprindelige udløbstidspunkt. Resultat før skat for 2011 var påvirket af en tilsvarende kompensation på 12 mio. kr. Kompensationerne er indregnet i nettoomsætning.

Moderselskabet Nordicom A/S

Moderselskabet Nordicom A/S udviser et resultat før skat på -75,5 mio. kr. (2011: -53,8 mio. kr.).

Moderselskabets resultat før skat er påvirket med -66,7 mio. kr. (2011: -39,3 mio. kr.) fra resultat af dattervirksomheder. Den negative påvirkning på resultatopgørelsen skyldes:

- Nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder.
- Nedskrivning på mellemværender med dattervirksomheder.
- Hensættelser vedrørende dattervirksomheder.

Særligt frasalg af koncernens svenske aktiviteter har haft en negativ påvirkning af modervirksomhedens resultat i 2012. Baggrunden for nedskrivninger og hensættelser er yderligere omtalt i note 11 i årsregnskabet for moderselskabet, hvortil der henvises.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør -56,9 mio. kr. (31. december 2011: 15,4 mio. kr.). Nordicom A/S har dermed fortsat tabt mere end 50 % af aktiekapitalen. Egenkapitalen for modervirksomheden er ca. 97 mio. kr. lavere end den opgjorte egenkapital for koncernen som helhed. Forskellen skyldes forskelle i regnskabsprincipper for henholdsvis modervirksomhedens regnskab og koncernregnskabet, der indebærer, at positiv indtjening i dattervirksomheder først påvirker modervirksomhedens årsregnskab, når dattervirksomhederne foretager udbyttebetalinger. I det omfang det er muligt, vil der i dattervirksomheder blive udloddet udbytter i 2013 med henblik på retablering af Nordicom A/S' egenkapital.

Nordicoms ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen, der som følge af Nordicoms nuværende situation indtil videre er vanskelig at ændre på. Ledelsen vil på generalforsamlingen den 25. april 2013 foreslå nedsættelse af aktiekapitalen i selskabet fra nominelt 120.278.580 kr. til nominelt 12.027.858 kr. Nedsættelsen vil ske ved ændring af aktiekapitalens pålydende værdi fra 10 kr. pr. aktie til 1 kr. pr. aktie. Nedsættelsen vil blive anvendt til dækning af underskud, herunder delvist moderselskabets selskabsretlige kapitaltab.

I forbindelse med de kommende forhandlinger med Nordicom-koncernens kreditinstitutter om finansiering fra 2014 vil ledelsen søge tilført ny aktiekapital til selskabet.

Der vurderes herudover ikke at være forhold vedrørende modervirksomhedens regnskab, der ikke er de samme, som gælder for koncernen som helhed.

Risikofaktorer

Nordicom arbejder fortsat på at omstille koncernen fra at være udviklingsorienteret til at fokusere på driftsoptimering af koncernens ejendomsportefølje. Ledelsen identificerer, analyserer og styrer løbende alle væsentlige risici for at optimere koncernen til gavn for Nordicoms interessenter og for at sikre gennemførelse af koncernens strategi.

De centrale dele af strategien i 2013 er:

- Indgåelse af en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter, herunder tilførsel af ny kapital.
- Nedbringelse af tomgang for udlejede lejemål.
- Salgsmodning af jordstykker og ejendomme, der er købt med henblik på nedrivning/ombygning.
- Frasalg af ikke-strategiske danske ejendomme.
- Frasalg af udviklingsprojekter, der forudsætter nybyggeri.
- Frasalg af den tilbageværende tyske ejendom.
- Generel nedbringelse af balancen.

Gennemførelsen af strategien er forbundet med en række risici. Ledelsen har identificeret følgende væsentlige risici for gennemførelsen af strategien:

Usikkerhed ved fortsat drift efter 2013

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået aftale om et tillæg til den eksisterende bankaftale indgået i marts 2010 og som udløb pr. 31. december 2012 (forlænget til den 31. marts 2013 ved aftale den 21. december 2012). Aftalen medfører, at bankaftalen er forlænget til den 31. december 2013. Indholdet af tillæg til bankaftalen er omtalt i koncernregnskabet note 32.

Bankaftalen omfatter pr. 31. december 2012 finansiell gæld med en samlet hovedstol på i alt 2.899 mio. kr. (31. december 2011: 3.350 mio. kr.), hvoraf bankgæld udgør 1.285 mio. kr. (31. december 2011: 1.725 mio. kr.), og realkreditgæld udgør 1.614 mio. kr. (31. december 2011: 1.625 mio. kr.). Et realkreditinstitut med et tilgodehavende på 342 mio. kr. udtræder af bankaftalen pr. 1. april 2013. Nordicom har indgået aftale med det pågældende realkreditinstitut om, 1) at de omfattede lån frem til udgangen af 2013 serviceres med samme bidragssatser, som gælder for realkreditinstitutter omfattet af bankaftalen, og 2) at et lån på 37 mio. kr., der forfalder 1. juni 2013, forlænges til udgangen af 2013.

Den indgåede aftale om tillæg til bankaftalen medfører, at den kortsigtede refinansierings- og renterisiko på koncernens væsentligste bankgæld er elimineret til og med den 31. december 2013. Tillægget til bankaftalen indebærer ligeledes, at bidragssatserne på koncernens realkreditlån er fastlåst frem til den 31. december 2013.

Nordicoms samlede tilbagebetalingsforpligtelser på koncernens gæld er illustreret i tabellen nedenfor og fordelt på tidsmæssige intervaller fra balancedagen den 31. december 2012. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder inklusive renter mv. Bankgæld omfattet af ovennævnte bankaftale er inkluderet i posten "Inden for eller om 12 måneder".

Beløb i 1.000 kr.

Inden for eller om 12 måneder	1.539.935
Efter 1 og op til 3 år	126.992
Efter 3 og op til 5 år	232.374
Efter 5 år	1.829.291
	3.728.592

Når den indgåede aftale om forlængelse af bankaftalen udløber ved udgangen af 2013, kan koncernens væsentligste kreditinstitutter i 2014 igen hæve rente- og bidragssatser til almindelige markedsvilkår, ligesom bankgælden kan kræves indfriet. Ledelsen i Nordicom skønner derfor, at der også i tiden efter 2013 vil være behov for en kreditoraftale omfattende alle væsentlige kreditinstitutter.

Det er således en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom med virkning fra begyndelsen af 2014

- indgår aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på bankgæld, og
- indgår aftale med såvel bankkreditorer og realkreditinstitutter om et niveau for rente- og bidragssatser, som koncernen vil være i stand til at kunne honorere.

Nordicom vil i forlængelse af den netop indgåede aftale om tillæg til bankaftalen for 2013 snarest muligt påbegynde dialogen med kreditinstitutterne om indgåelse af et nyt tillæg til den eksisterende bankaftale, der skal gælde for tiden efter 2013. Et led i disse forhandlinger vil blive at søge tilført yderligere aktiekapital til koncernen.

Alle væsentlige kreditinstitutter har skriftligt tilkendegivet overfor Nordicom, at de er indstillet på at indgå i en konkret drøftelse med ledelsen i Nordicom A/S om mulighederne for at indgå en ny forlængelse af den eksisterende bankaftale. Det er på den baggrund ledelsens forventning, at disse drøftelser vil føre til, at der indgås en konkret aftale herom i løbet af 2013.

Ledelsen forventer under hensyntagen til foranstående, at Nordicom ved udgangen af 2013 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 2013.

Uden for bankaftalen har Nordicom gæld for i alt 52 mio. kr. til et kreditinstitut, hvor der skal foretages refinansiering medio 2013. Manglende refinansiering af den pågældende gæld vil være en misligholdelsesgrund i bankaftalen, dog kun såfremt det pågældende kreditinstitut accelererer lånene. Nordicom er i dialog med det pågældende kreditinstitut om den nødvendige refinansiering, der forventes opnået på i al væsentlighed uændrede vilkår for koncernen. Herudover har Nordicom bank- og realkreditinstitutgæld for 50 mio. kr., som skal refinansieres ved udløbet af 2013.

Risiko ved misligholdelse eller opsigelse af bankaftalen i 2013

Bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Manglende refinansiering af banklån uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013, jf. ovenfor, anses i visse tilfælde for at være en misligholdelsesgrund i bankaftalen. Misligholdelsesgrunde er yderligere omtalt i koncernregnskabet note 32.

De ovenfor anførte forhold om forudsætning for Nordicoms fortsatte drift gør sig således tilsvarende gældende på et tidligere tidspunkt, hvis bankaftalen ophører på et tidligere tidspunkt i 2013 som følge af enten Nordicoms misligholdelse af bankaftalen eller opsigelse.

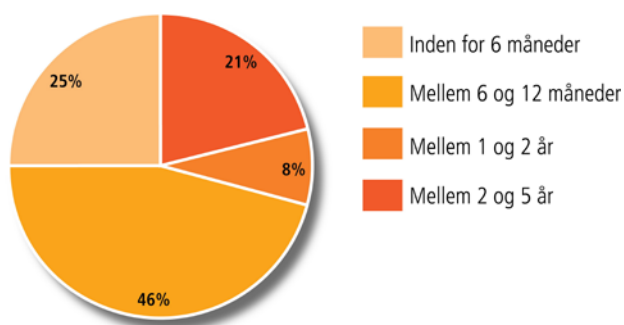
Finansielle risici

De finansielle risici er et væsentligt risikoområde for Nordicom, da koncernen har en høj rentebærende gæld. Nordicoms finansielle risikostyring varetages centralt og i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen.

De finansielle risici kan efter ledelsens opfattelse inddeles i følgende:

- Likviditetsrisiko, herunder:
 - Overholdelse af bankaftale indgået i marts 2010 og tillæg indgået i marts 2013.
 - Refinansieringsrisiko.
 - Betingelser i øvrige låneaftaler.
- Renterisiko.
- Kreditrisiko.
- Valutarisiko.

De finansielle risici er beskrevet i noter til årsrapporten, herunder særligt i note 32 til koncernregnskabet, hvortil der henvises. Koncernens nominelle rentebærende gæld til kreditinstitutter pr. 31. december 2012 udgør ca. 3,0 mia. kr. og fordeler sig således opdelt på perioder indtil førstkommande rentetilpasningstidspunkt på lånene:



Bankaftalen indeholder en række operationelle forpligtelser (covenants), som koncernen skal overholde og opfylde i bankaftalens løbetid. Disse forpligtelser indebærer bl.a. en række begrænsninger for Nordicom. Endvidere rummer bankaftalen en række rapporteringskrav, hvorefter koncernen er forpligtet til løbende at levere informationer vedrørende koncernens drift, likviditet mv. til dets finansielle kreditorer.

Overholder Nordicom ikke disse forpligtelser, eller misligholder Nordicom bankaftalen på anden måde, herunder ved betalingsmisligholdelse, er der risiko for, at bankaftalen bliver opsagt. Efter ændringen af bankaftalen i marts 2013 har bankkreditorerne endvidere ved enighed mulighed for at opsiges bankaftalen med et varsel på 6 måneder. Ved opsigelse af bankaftalen vil koncernen kunne blive mødt med et krav om indfrielse af restgælden eller krav om øgede rente- og bidragssatser. Nordicom vil efter al sandsynlighed ikke have et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at kunne honorere betydelige indfrielseskrav eller væsentlige forhøjelser af rente- og bidragssatser.

Tilsvarende gælder, at der på koncernens gæld til kreditinstitutter i Tyskland er knyttet en række betingelser, der dog af Nordicom ikke vurderes som værende usædvanlige.

Forretningsmæssige risici

Gennemførelsen af Nordicoms strategi forudsætter overordnet, at der er markeder til at aftage Nordicoms ikke-strategiske ejendomme, samt at der er efterspørgsel efter Nordicoms lejemål. Generelt set har sam-

fundsudviklingen gennem de seneste år ikke været gunstig for ejendomsbranchen, herunder for Nordicom. Situationen på det danske ejendomsmarked har medført prisfald på flere typer af ejendomme, blandt andet som følge af en forringet adgang til finansiering for potentielle købere.

Den finansielle og økonomiske krise har medført pres på lejeniveauerne samt en lavere efterspørgsel efter lejemål. Den generelle forbrugertillid er p.t. lav, og dette har haft en afsmittende effekt på lejemarkedet. Nordicom oplever desuden flere lejere, der har vanskeligheder ved at betale lejen rettidigt.

Samfundsudviklingen vil fortsat udgøre en væsentlig risiko for gennemførelsen af Nordicoms strategi. En yderligere forværring af markedsituationen kan forringe Nordicoms muligheder for at gennemføre strategien.

Udover den generelle samfundsudvikling kan Nordicoms væsentligste forretningsmæssige risici efter ledelsens opfattelse inddeles i følgende:

- Markedsværdi af ejendomme.
- Salg af ejendomme.
- Markedsleje.
- Tomgang for udlejede lejemål.
- Fejl og mangler vedrørende ombygning og nybyggeri.
- Forsikringsmæssige risici.
- Skatterisici.
- Juridiske risici.
- IT-risici.

Markedsværdi af ejendomme

Nordicom værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi (markedsværdi) og indregner værdireguleringer i årets resultat. Nordicoms portefølje af strategiske ejendomme udgør en relativ stor andel af koncernens balance, hvilket bevirker, at følsomheden over for prisfald på ejendomsmarkedet er relativ stor.

Salg af ejendomme

Nordicom fokuserer på frasalg af ejendomme, der ikke omfattes af den langsigtede strategi (udenlandske ejendomme, boligejendomme, hoteller, udviklingsejendomme og grundstykker). Salgsprisen er forbundet med usikkerhed, da den afhænger af en lang række forhold, herunder ejendommens lejeindtægter, det generelle renteniveau og markedsforhold i øvrigt på salgstidspunktet. I henhold til det i marts 2013 indgåede tillæg til bankaftalen kan Nordicoms finansielle kreditorer i visse tilfælde kræve frasalg af ejendomme jf. beskrivelsen i koncernregnskabet note 32.

Markedsleje

I forlængelse af den finansielle og økonomiske krise, som samfundet har været udsat for de seneste år, er der risiko for, at aftalte lejeniveauer for eksisterende lejemål er højere end markedslejen, og at det aktuelle lejeniveau derfor skal reduceres til en lavere markedsleje ved eventuel genforhandling eller genudlejning. Dette kan påvirke Nordicoms resultat og finansielle stilling negativt.

Tomgang for udlejede lejemål

Nordicom har historisk købt ejendomme, der havde en vis udlejningsmæssig tomgang, med henblik på at videreudvikle ejendommene og få nye lejere ind. For koncernens portefølje af strategiske ejendomme udgør udlejningstomgangen 17,9 % i 2012 (2011: 16,8 %).

Ved en lejers fraflytning af et lejemål er der en risiko for, at det ledige lejemål ikke genudlejes, ikke genudlejes inden for den forventede tidshorisont eller eventuelt alene kan udlejes til et lavere lejeniveau end

forventet. Herudover er tomgangen påvirket af de generelle konjunkturer i det område, hvor ejendommen er beliggende.

Eliminering af udlejningstomgang forudsætter i visse tilfælde, at Nordicom investerer i en modernisering og ombygning af ejendommene. Markedsituationen på det danske ejendomsmarked og de finansielle markeder har blandt andet medført en øget tilbageholdenhed hos kreditinstitutterne til at yde finansiering til ejendomsprojekter. Dette forøger Nordicoms risiko for ikke at opnå fremmedkapitalfinansiering til gennemførelse af investeringerne.

Fejl og mangler vedrørende ombygning og nybyggeri

Ved ombygning af koncernens eksisterende ejendomme eller ved nybyggeri er der risiko for, at der opstår fejl og mangler. Nordicom sikrer sig imod disse gennem kontrakter med koncernens underleverandører (entreprenører mv.), som dermed vil være forpligtet til at udbedre eventuelle mangler. I tilfælde, hvor underleverandører er gået konkurs eller af anden grund ikke kan honorere sine forpligtelser, kan Nordicom imidlertid ende med at skulle udbedre fejl og mangler for egen regning, såfremt der ellers ikke er stillet garanti eller anden sikkerhed fra underleverandører.

Forsikringsmæssige risici

Nordicom tegner lovpligtige forsikringer samt de forsikringer, der vurderes at være relevante og sædvanlige. Nordicom foretager med jævne mellemrum en gennemgang af forsikringerne med en forsikringsspecialist. Baseret på den seneste rapport om Nordicoms forsikringsdækning vurderer ledelsen, at Nordicom har en tilstrækkelig forsikringsdækning.

Skatterisici

Ændringen i skatte- og afgiftslovgivningen kan påvirke Nordicoms skatte- og afgiftsmæssige situation.

Juridiske risici

Nordicom indgår løbende en række aftaler, herunder aftaler vedrørende drift af ejendomme. Aftalerne indebærer muligheder og risici, der bliver vurderet og afdækket i forbindelse med indgåelse af aftalerne.

IT-risici

Nordicom anvender IT i betydeligt omfang og er således eksponeret over for driftsmæssige forstyrrelser eller brist i den etablerede sikkerhed. Dette kan medføre driftsmæssige og finansielle tab. Nordicom arbejder til stadighed med at sikre et højt niveau for IT-sikkerhed.

Medarbejderforhold og videnressourcer

Nordicom er en dynamisk arbejdsplads, drevet af engagement og resultater. Koncernen har høje standarder og påskønner dialog, initiativ og nytænkning på alle niveauer i organisationen.

De demografiske nøgletal for 2012 udgør følgende:

- Antal ansatte pr. 31. december 2012 udgør 32 fuldtidsstillinger (31. december 2011: 33).
- Gennemsnitlig anciennitet for medarbejderne er 3,8 år (31. december 2011: 3,4 år).
- Den gennemsnitlige alder for medarbejderne er 43 år (31. december 2011: 41 år).
- Kønsfordelingen pr. 31. december 2012 er 63 % mænd og 37 % kvinder (31. december 2011: 58 % mænd og 42 % kvinder).
- 81 % af de ansatte har en mellemlang eller længere videregående uddannelse (31. december 2011: 79 %).

Den enkelte medarbejders indsats og uddannelsesbehov vurderes gennem årlige medarbejdersamtaler mellem leder og medarbejder samt på møder og seminarer, hvor processer og arbejdsopgaver drøftes med henblik på at udvikle, effektivisere og forbedre forretningsgange m.v.

Dannebrogsgade, Odense

/ Fresh Fitness åbnede i oktober 2012 centret på 1.240 m².
Centret er i dag et af fitness-kædens mest velbesøgte
centre. /



Corporate Governance

Nordicom A/S er omfattet af NASDAQ OMX's anbefalinger for god selskabsledelse, som er en del af reglerne for notering på NASDAQ OMX. Reglerne omhandler bl.a. aktionærernes rolle og samspil med ledelsen, interessenternes rolle og betydning for koncernen, åbenhed og gennemsigtighed, bestyrelsens opgaver og ansvar, bestyrelsens sammensætning, bestyrelsens og direktionens vederlag, risikostyring samt revision. Anbefalingerne for god selskabsledelse er offentligt tilgængelige på hjemmesiden: www.corporategovernance.dk.

Nordicoms bestyrelse og direktion søger til stadighed at sikre, at ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. En række interne procedurer og kontroller er implementeret og vurderes løbende.

Selskaberne skal følge anbefalingerne eller begrunde afvigelser fra disse. Koncernens Corporate Governance er i overensstemmelse med anbefalinger for god selskabsledelse fra NASDAQ OMX bortset fra følgende punkter:

- Det anbefales, at oplysninger fra selskabet til markedet udfærdiges på dansk og engelsk.

Nordicom har valgt at fravige dette punkt, da koncernen har vurderet, at grundet koncernens størrelse og placering i SmallCap, anses det ikke for nødvendigt at offentliggøre alle meddelelser på engelsk.

- Det anbefales, at det øverste ledelsesorgan nedsætter et nomineringsudvalg.

Nordicom har valgt at fravige dette punkt, da bestyrelsen mener, at opgaverne med at beskrive de kvalifikationer, der kræves i bestyrelsen og direktionen og evaluere ledelsesorganernes struktur, størrelse, sammensætning, resultater og ledelsesmedlemmers kompetence bedst varetages af den samlede bestyrelse.

- Det anbefales, at det øverste ledelsesorgan nedsætter et vederlagsudvalg.

Nordicom har valgt at fravige dette punkt, da bestyrelsen mener, at opgaverne med at vurdere ledelsens indsats, kvalifikationer og vederlag bedst varetages af den samlede bestyrelse.

- Det anbefales, at vederlagspolitikken indeholder en begrundelse for valget af de enkelte vederlagskomponenter og en beskrivelse af de kriterier, der ligger til grund for balancen mellem de enkelte vederlagskomponenter.

Vederlagspolitikken indeholder ikke begrundelse for valg eller beskrivelse af kriterier, men en udtømmende beskrivelse af de komponenter, der indgår i vederlæggelsen.

- Det anbefales, at der, hvis vederlagspolitikken indeholder variable komponenter, 1) fastsættes grænser for de variable dele af den samlede vederlæggelse, 2) sikres en passende og afbalanceret sammensætning mellem ledelsesaflønning, påregnelige risici og værdiskabelsen for aktionærerne på kort og lang sigt, 3) er klarhed om resultatkræfter og målbarhed for udmøntning af variable dele og 4) er kriterier, der sikrer, at hel eller delvis optjening af en variabel del af en vederlagsaftale strækker sig over mere end et kalenderår.

Nordicom har valgt at fravige dette punkt vedrørende optjeningen af direktionens variable aflønning, da bonus alene optjenes over ét kalenderår. Under hensyntagen til Nordicoms nuværende strategi vurderer bestyrelsen, at det er mere hensigtsmæssigt at direktionens bonusaflønning optjenes og evalueres årligt.

- Det anbefales, at vederlagsaftaler for direktionen, der indeholder aftaler om variable lønandele, fastslår en ret for koncernen til i helt særlige tilfælde at kræve hel eller delvis tilbagebetaling af variable lønandele, der er udbetalt på grundlag af oplysninger, der efterfølgende dokumenteres fejlagtige.

Nordicom har valgt at fravige dette punkt, da ledelsen alene finder det relevant at kræve tilbagebetaling af variable lønandele i tilfælde, hvor Nordicom har et krav på tilbagebetaling iht. dansk ret.

Nordicom har valgt at offentliggøre den fulde lovpligtige redegørelse på koncernens hjemmeside www.nordicom.dk/uploads/media_items/corporategovernance2012.original.pdf.

Ledelsesforhold

Bestyrelsen

Bestyrelsens sammensætning og mødefrekvens

Selskabets bestyrelse består af i alt seks medlemmer og skal ifølge selskabets vedtægter udgøres af minimum tre og maksimum seks medlemmer. Bestyrelsen vil på generalforsamlingen den 25. april 2013 foreslå, at antallet af medlemmer af selskabets bestyrelse reduceres til 5.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen, og udskiftning sker i henhold til Selskabslovens almindelige regler. Medlemmer af bestyrelsen skal iht. bestyrelsens forretningsorden og vedtægter fratræde ved den første ordinære generalforsamling efter det kalenderår, hvori de er fyldt 70 år. Det i marts 2013 indgåede tillæg til bankaftalen gældende for 2013 medfører begrænsninger i udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer, idet koncernens finansielle bankkreditorer kan afvise nye medlemmer. Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicoms bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisningen, betragtes bankaftalen som misligholdt jf. beskrivelsen i koncernregnskabet note 32.

På side 24 i årsrapporten fremgår oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmers alder, stilling samt øvrige direktions- og bestyrelsesposter i såvel danske som udenlandske virksomheder.

Nordicom har ingen medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen mødes mindst fem gange årligt i henhold til en i forvejen fastlagt møde- og arbejdsplan. I 2012 har bestyrelsen afholdt 13 bestyrelsesmøder. Mindst én gang om året afholder bestyrelsen et strategimøde med henblik på at drøfte og fastlægge bestyrelsens væsentligste opgaver og ansvar i relation til ledelsen af koncernen. Yderligere møder afholdes, når dette skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt i lyset af koncernens behov.

Bestyrelsesmedlemmernes uafhængighed

Bestyrelsens medlemmer anses for at være uafhængige.

Bestyrelsens selvevaluering

Bestyrelsens formand forestår årligt en struktureret evaluering af bestyrelsens arbejde, resultater og sammensætning. Endvidere omfatter evalueringen samarbejdet mellem bestyrelse og direktion samt direktionens

arbejde og resultater. Resultatet af evalueringen drøftes i bestyrelsen og har ikke givet anledning til yderligere tiltag.

Bestyrelsesudvalg

Bestyrelsen har nedsat to udvalg, henholdsvis et revisionsudvalg og et ejendomsudvalg, der begge består af to medlemmer.

Det er revisionsudvalgets opgave at overvåge koncernens regnskabs-aflæggelsesproces, det interne kontrolmiljø samt fastsætte rammerne for den eksterne revision. Udvalget består af de to bestyrelsesmedlemmer Michael Vad Petersen, formand, og Allan Andersen, der begge bl.a. har regnskabsmæssig erfaring. Revisionsudvalget afholder ca. 6 møder årligt.

Bestyrelsen har udarbejdet et kommissorium for revisionsudvalget, hvori udvalgets ansvarsområde og kompetence er fastlagt. Kommissoriet kan læses på www.nordicom.dk.

Ejendomsudvalget består af de to bestyrelsesmedlemmer Allan Andersen, formand, og Mette Lis Andersen. Ejendomsudvalget bistår direktionen med igangværende udviklingsprojekter. Begge udvalgsmedlemmer har indgående kendskab til ejendomsdrift og udvikling og har i en lang årrække arbejdet indenfor ejendomsbranchen.

I forbindelse med indgået aftale om tillæg til bankaftalen nedsættes i 2013 desuden et konsultations- og rådgivningsudvalg jf. omtalen i koncernregnskabs note 32. Dette udvalg består af repræsentanter for de i forhold til koncernens respektive låneengagementer største bankkreditorer, den største realkreditkreditor og de øvrige bankkreditorer. Udvalget skal holdes orienteret om koncernens drift og ejendoms-salg, ligesom det bl.a. har mulighed for at indhente samtlige de finansielle kreditorers udtalelse om forhold, som Nordicom har forelagt udvalget.

Vederlag til bestyrelse og direktion

Der er udarbejdet en vederlagspolitik, der beskriver retningslinjerne for fastlæggelse og godkendelse af vederlag til medlemmer af bestyrelse og direktion. Vederlagspolitikken er godkendt på selskabets general-forsamling og er tilgængelig på www.nordicom.dk. Ifølge den eksisterende vederlagspolitik oppebærer formanden tre gange grundhonorar og næstformanden to gange grundhonorar. Nordicom er i henhold til det i marts 2013 indgåede tillæg til bankaftalen gældende for 2013 ikke berettiget til at forhøje vederlaget til medlemmer af Nordicoms bestyrelse jf. omtalen i koncernregnskabs note 32.

Bestyrelsens grundhonorar udgør 300.000 kr. p.a., mens medlemmerne af henholdsvis revisionsudvalget og ejendomsudvalget p.t. ikke modtager et separat honorar for udvalgsarbejdet. Bestyrelsen foreslår på generalforsamlingen den 25. april 2013, at grundhonoraret reduceres til 200.000 kr. p.a. fra 1. maj 2013. Samtidig foreslår bestyrelsen, at der indføres vederlag til medlemmer af Nordicoms ejendomsudvalg og revisionsudvalg, således at de respektive udvalgsformænd modtager et vederlag på 150.000 kr. p.a., mens de menige udvalgsmedlemmer oppebærer et vederlag på 75.000 kr. p.a. fra 1. maj 2013.

Formålet med koncernens aflønning, herunder eventuelle incitaments-aflønninger, er at tiltrække og fastholde koncernens ledelsesmæssige kompetencer. Nordicoms nuværende bestyrelse har ingen uudnyttede aktieoptioner.

Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes minimum én gang årligt af bestyrelsen. Lønnen består af fast løn, bilordning og pension. Herudover oppebærer direktionen fri telefon m.v. Den samlede lønpakke sammensættes, så niveauet er markedskonformt og opfylder koncernens specifikke behov. Der henvises til koncernregnskabs note 5 angående vederlag til direktionen.

Direktionen kan opsiges med 12 måneders varsel og er berettiget til en fratrædelsesgodtgørelse på 3 måneders løn.

Direktionen kan ifølge de overordnede retningslinjer for koncernens incitamentsaflønning ud over sit sædvanlige vederlag modtage variabel aflønning i form af kontant bonus. Den kontante bonusordning vil være afhængig af, at direktionen opnår forud fastsatte bonusmål. Bonusmål fastlægges af bestyrelsen en gang om året i forbindelse med godkendelse af det kommende års budget. Opfyldelse af kriterierne for tildeling af kontant bonus vurderes af bestyrelsen ved det pågældende regnskabsårs afslutning. Den kontante bonus kan maksimalt udgøre 20 % af direktørens faste vederlag for det pågældende år.

Der er ikke udstedt aktieoptioner til den nuværende direktion i regnskabs-året eller i tidligere regnskabsår.

Risikofaktorer vedrørende regnskabsaflæggelse

Ifølge Selskabslovens § 115 er bestyrelsen ansvarlig for de interne kontrol- og risikostyringsystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

Koncernens risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på:

- Aflæggelse af interne regnskaber, som giver mulighed for opfølgning på koncernens præstationer.
- Aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Nordicoms interne kontrolsystem er tilrettelagt således, at det kan reducere snarere end eliminere risikoen for fejl i regnskabsaflæggelsen. Såvel opbygningen som beskrivelsen af de interne kontroller tager udgangspunkt i COSO-begrebsrammens fem hovedkomponenter:

- Kontrolmiljø.
- Risikovurdering.
- Kontrolaktiviteter.
- Information og kommunikation.
- Overvågning.

Kontrolmiljø

Kontrolmiljøet angiver tonen i organisationen og påvirker medarbejdernes bevidsthed om kontrolspørgsmål. Det udgør grundlaget for den interne kontrol og fastsætter den kultur og struktur, som de øvrige kontrolkomponenter hviler på.

Nordicom har procedurer og politikker såsom bestyrelsens forretningsorden, instrukser til den administrerende direktør og attestationsregler, som angiver, hvorledes ansvar skal delegeres, og godkendelsesregler, som beskriver, på hvilket niveau personer kan træffe beslutninger om omkostninger, investeringer, aftaler m.v.

Nordicom har fastlagt procedurer for regnskabsaflæggelsen, herunder for værdiansættelse af ejendomme og projektbeholdninger. Regnskabsstandarder og regnskabsmanualer til udenlandske dattervirksomheder er baseret på IFRS for at sikre ensartethed og stringens i regnskabsaflæggelsen.

Der er vedtaget en personalepolitik, som sikrer, at medarbejderne har de rette egenskaber og kompetencer, som kræves i deres respektive stillinger. Procedurer og skabeloner for ansættelse og medarbejderevaluering anvendes kontinuerligt, ligesom jobbeskrivelser er definerede og dokumenterede.

Risikovurdering

Koncernen udsættes for en række forskellige risici fra såvel eksterne som interne kilder. En forudsætning for at kunne vurdere risikoen er, at der er opstillet konkrete mål og politikker for hvilke risici, koncernen vil påtage sig.

Overordnede risikovurderinger kan føre til, at særlige tiltag gennemføres for at afbøde uventede risici. Ved risikovurdering skal forstås det at identificere og analysere relevante risici for ikke at nå målene eller leve op til de fastsatte politikker. Den interne kontrol af regnskabsaflæggelsen er et af de områder, som vurderes i den forbindelse.

Væsentlige og risikofyldte regnskabsposter i regnskabet omfatter:

Regnskabspost	Kontrolmål
Nettoomsætning	Fuldstændighed, nøjagtighed
Investeringsejendomme	Værdiansættelse, rettigheder
Kreditinstitutter	Fuldstændighed, præsentation og oplysning
Projektbeholdninger	Værdiansættelse
Tilgodehavender	Værdiansættelse
Pante- og gældsbreve	Værdiansættelse
Eventualforpligtelser	Præsentation og oplysning

Herudover er der risiko vedrørende vurdering af going concern, overholdelse af IFRS, implementerede it-systemer / it-kontroller samt besvigelser. I koncernregnskabs note 1 er væsentlige vurderinger og skøn i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet omtalt yderligere, herunder forhold vedrørende usikkerhed om fortsat drift efter 2013.

I 2012 har Nordicom implementeret en ny applikation til opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme, der samtidigt indebærer, at dagsværdierne fra og med 2012 er opgjort baseret på en afkastbaseret cash flow-model mod tidligere en normalindtjeningsmodel. Implementering af nye applikationer medfører generelt en forøget risiko i implementeringsåret, eksempelvis for at de opgjorte dagsværdier er opgjort på et inkonsistent grundlag i forhold til tidligere år eller på et fejlbehæftet grundlag. Kompenserende kontroller og analyser er gennemført i forbindelse med implementeringen af applikationen og ved regnskabsudarbejdelsen.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteter er processer, som hjælper til med at sikre, at ledelsens anvisninger følges, og at de nødvendige skridt tages til håndtering af risici. Der findes kontrolaktiviteter i hele organisationen på alle niveauer og i alle funktioner. De omfatter en række aktiviteter så forskellige som godkendelse, bemyndigelse, verifikation, afstemning, resultatopfølgning, sikring af aktiver og opdeling af arbejdsopgaver.

Nordicom har bl.a. forankret en del af kontrolaktiviteterne i organisationen gennem et elektronisk dokumentstyringsystem, som sikrer, at alle fakturaer kun kan godkendes af personer, som er bemyndiget hertil, og inden for de beløbsgrænser, som er fastlagt af ledelsen.

Der er implementeret faste rutiner i form af månedlig opfølgning på porteføljens resultater i forhold til forventningerne, herunder forklaringer på eventuelle afvigelser.

Der er etableret en fast og formel proces for tilblivelsen af delårsrapporter og årsrapporter, ligesom der findes tjeklister til sikring af korrekt information til noter og andre lovpligtige oplysningskrav.

I 2012 har ledelsen gennemført en sårbarhedsscanning og penetrations-test af de interneteksponerede it-systemer, som Nordicom anvender.

Andre væsentlige kontroller omfatter desuden finansielle applikationer, som er afgørende for regnskabsaflæggelsen. Det vil sige programmerte kontroller i applikationer og de manuelle kontroller, som udføres i tilknytning til processen. Endvidere omfattes fysisk sikkerhed i virksomheden og generelle it-kontroller vedrørende de systemer, som understøt-

ter regnskabsaflæggelsesprocessen. Dette gælder også etablerede it-baserede beredskabsplaner.

Information og kommunikation

Velfungerende informations- og kommunikationskanaler er nødvendige for at sikre et velfungerende internt kontrolsystem. Formålet med effektive kommunikationskanaler er endvidere at sikre,

- at oplysninger er fuldstændige, nøjagtige, og som minimum lever op til de lovmæssige krav,
- rettidig rapportering til fondsbørsen og offentligheden i øvrigt,
- tilstrækkelig åbenhed i og omkring virksomheden,
- at væsentlige risici og bestyrelsens holdning til intern kontrol er kendt, herunder væsentlige tiltag til reduktion af de identificerede risici i regnskabsaflæggelsen,
- at direktion og medarbejdere kender deres ansvar for risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og,
- at alle i virksomheden har den fornødne viden, herunder de rette informationer til rådighed, for at kunne udføre deres hverv.

Nordicom har indrettet kommunikationskanaler således, at medarbejderne kan opfylde deres ansvarsopgaver effektivt, og at ledelsen har de nødvendige midler til i tide at kunne reagere på baggrund af den kommunikation, som kommer fra organisationen. I den forbindelse har Nordicom implementeret et intranet, som giver medarbejderne lettere adgang til politikker, instruktioner, vejledninger, håndbøger m.v.

Informationssystemer leverer rapporter, som gør det muligt at drive og kontrollere virksomheden. Disse systemer håndterer ikke kun interne oplysninger, men også informationer om eksterne begivenheder, aktiviteter og forhold, som er vigtige for virksomhedens beslutningstagning og eksterne rapportering.

Overvågning

Overvågning er den proces, som bedømmer kvaliteten af det interne kontrolsystem gennem løbende overvågningsaktiviteter, separate vurderinger samt en kombination heraf.

Løbende overvågning er en integreret del af det daglige arbejde. Det indgår i ledelsens daglige aktiviteter og i de aktiviteter, som medarbejderne udfører i forbindelse med deres arbejde. Eventuelle konstaterede svagheder, kontrolsvigt og overskridelser af rammer, beføjelser og politikker rapporteres opad i organisationen i henhold til de vedtagne politikker. Utilstrækkeligheder i den interne kontrol skal rapporteres til den nærmeste overordnede, og alvorlige fejl skal rapporteres til direktionen og bestyrelsen.

Der er lagt faste processer og tidspunkter for direktionens rapportering til bestyrelsen respektive revisionsudvalget, herunder indhold og omfang af rapporteringen. Et vigtigt led i overvågningen er en detaljeret budgetopfølgning, hvor udviklingstendenser i forhold til budget samt tidligere år analyseres og forklares.

Overvågningsprocedurer og politikker defineres og gennemføres med jævne mellemrum for at sikre, at den interne kontrol er effektiv. I direktionens overvågning indgår anbefalinger vedrørende den interne kontrol fra den generalforsamlingsvalgte revision.

Bestyrelsen respektive revisionsudvalget holder endvidere løbende møder med den generalforsamlingsvalgte revision, ligesom denne rapporterer om væsentlige fejl eller mangler i revisionsprotokollen.

Bestyrelsen respektive revisionsudvalget overvåger løbende, at direktionen gennemfører aftalte tiltag til imødegåelse af identificerede risici i regnskabsaflæggelsesprocessen, og at direktionen foretager den fornødne overvågning og reagerer rettidigt på identificerede fejl og mangler

samt eventuelle overtrædelser af aftalepolitikker, processer og forretningsgange.

Samfundsansvar

Nordicom har vedtaget politikker med henblik på at integrere Corporate Social Responsibility (CSR) i koncernens kerneværdier, holdninger samt langsigtede processer og investeringer.

Politikker

Formålet med Nordicoms CSR-politik er at sætte fokus på sin direkte og indirekte miljøpåvirkning. Nordicom ønsker, at CSR-tiltag gennem miljøledelse og lavere energiforbrug kan være med til at sikre færre omkostninger. Endvidere ønskes det, at CSR-arbejdet vil skabe øget opmærksomhed og bedre omdømme i omverdenen samt mere engagerede medarbejdere.

Det er således Nordicoms strategi,

- at der, hvor det er muligt, med koncernens CSR-politik for øje ved ny-, til- og ombygninger af ejendomme skal tilstræbes brug af miljørigtige og energibesparende produkter, og
- at sikre et godt og sikkert arbejdsklima for koncernens medarbejdere.

Nordicoms overordnede mål er at skabe værdi for aktionæerne. Indsats og beslutninger om ansvarlighed skal derfor være i balance med koncernens økonomiske mål, og indsatsområderne skal derfor prioriteres på økonomisk effektiv vis.

Implementering og resultater

Under hensyntagen til Nordicoms økonomiske situation har ledelsen i 2012 fortsat valgt at fokusere på omstillingen af koncernen i overensstemmelse med Nordicoms strategi samt forhandling med koncernens finansielle kreditorer med henblik på at sikre et tilstrækkeligt finansielt beredskab efter udløbet af bankaftalen pr. 31. december 2012.

Udover inddragelse af miljørigtige og energibesparende produkter i igangværende til- og ombygninger har ledelsen derfor i 2012 valgt ikke at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar, og der kan således ikke rapporteres om opnåede resultater.

Forventninger og prioriteringer vedrørende samfundsansvar

Nordicoms ledelse vil løbende vurdere sine politikker for samfundsansvar og koncernens ressourcer i forhold til prioritering af en struktureret proces for arbejdet med samfundsansvar.

Aktionærforhold

Aktieinformation	
Aktiekapital	120.278.580 kr.
Nominel stykstørrelse	10 kr.
Antal aktier	12.027.858 stk.
Aktieklasser	En
Antal stemmer pr. aktie	En
Ihændeoverpapir	Ja
Stemmeretsbegrænsning	Nej
Begrænsninger i omsættelighed	Nej
Fondskode	DK0010158500
Fondsbørs	Nasdaq OMX København

Ledelsen vil på den kommende generalforsamling den 25. april 2013 foreslå nedsættelse af aktiekapitalen i Nordicom A/S fra nominelt 120.278.580 kr. til nominelt 12.027.858 kr. Nedsættelsen vil ske ved ændring af aktiekapitalens pålydende værdi fra 10 kr. pr. aktie til 1 kr. pr. aktie. Nedsættelsen vil blive anvendt til dækning af underskud samt delvis dækning af moderselskabets kapitaltab.

Antallet af navnenoterede aktionærer udgjorde pr. 31. december 2012 1.423 stk. (31. december 2011: 1.397 stk.). De navnenoterede aktionærer udgør 89 % af aktiekapitalen.

Bestyrelsen og direktionens direkte og indirekte besiddelse af aktier i Nordicom A/S udgør følgende:

Antal stk.	31.12.2011	Bevægelser i året	31.12.2012
Bestyrelse:			
Allan Andersen	13.665	0	13.665
Michael Vad Petersen	0	0	0
Július Thorfinnsson	0	0	0
Leif Djurhuus	0	0	0
David Overby	0	0	0
Mette Lis Andersen	0	0	0
Direktion:			
Ole Steensbro	12.522	0	12.522

Alle Nordicom A/S' aktier er noteret på Nasdaq OMX København og indgår i Small Cap-segmentet. Aktiekursen sluttede den 31. december 2012 på kurs 4,7 hvilket er en stigning på 0,35 point i forhold til aktiekursen pr. 31. december 2011. Markedsværdien af Nordicom A/S udgør pr. 31. december 2012 56,5 mio. kr. (31. december 2011: 52,3 mio. kr.). Der er i regnskabsåret omsat for 6,3 mio. kr. af Nordicom A/S' aktier på Nasdaq OMX København (2011: 20,3 mio. kr.).

Bemyndigelser

I henhold til vedtægternes punkt 3.7 er bestyrelsen bemyndiget til i tiden indtil den 1. april 2014 ad én eller flere omgange at optage lån mod obligationer eller andre gældsbreve, der giver indehaveren ret til at konvertere fordringen til aktier for et lånebeløb på op til 70 mio. kr. mod kontant betaling eller overtagelse af værdier. Lån kan optages med eller uden fortegningsret for koncernens eksisterende aktionærer som besluttet af bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde. Fortegningsretten kan ved kontant indskud alene fraviges, såfremt lånet optages til en kurs, der svarer til markedskursen eller derover.

Bestyrelsen er bemyndiget til ved konverteringen at gennemføre de tilhørende kapitalforhøjelser. Aktier udstedt i henhold til bemyndigelsen skal være omsætningspapirer. Aktierne udstedes til ihændeover, men kan noteres på navn i koncernens ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade aktier indløse helt eller delvist. Aktierne skal have de samme rettigheder som eksisterende aktier. Aktierne skal give aktionæren ret til udbytte og andre rettigheder i koncernen fra tidspunktet for bestyrelsens beslutning om forhøjelse af aktiekapitalen.

Ifølge vedtægterne punkt 3.8 er bestyrelsen bemyndiget til indtil den 22. marts 2015 ad én eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med højst 150 mio. kr. (i kursværdi) til markeds- eller favørkurs ved kontant indbetaling med fortegningsret for koncernens eksisterende aktionærer. De nye aktier skal være omsætningspapirer udstedt til ihændeover, men kan noteres på navn i koncernens ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade deres aktier indløse helt eller delvist. Ingen aktie har særrettigheder, og aktierne skal give aktionæren ret til udbytte og andre rettigheder i koncernen fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervsstyrelsen.

Af vedtægternes punkt 3.8 a fremgår det, at bestyrelsen ved bestyrelsesbeslutning af den 7. september 2010 har truffet beslutning om delvis udnyttelse af bemyndigelsen i punkt 3.8. Som konsekvens heraf er der tegnet aktier i koncernen for nominelt kr. 89.000.000. Restbemyndigelsen i punkt 3.8 udgør herefter kr. 61.000.000 (i kursværdi).

Ifølge vedtægterne punkt 3.9 er bestyrelsen bemyndiget til indtil den 22. marts 2015 ad én eller flere omgange mod vederlag at udstede konvertible gældsbreve på maksimalt 80 mio. kr. uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, der tillægger långiver ret til at konvertere hele eller dele af sin fordring til aktier i koncernen til markedskursen på enten udstedelsestidspunktet af gælds brevet eller markedskursen på et andet tidspunkt efter bestyrelsens skøn, dog senest på konverteringstidspunktet samt til at foretage den deraf følgende kapitalforhøjelse. De nye aktier skal være omsætningspapirer udstedt til ihændeover, men kan noteres på navn i koncernens ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i aktiernes omsættelighed, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade sine aktier indløse helt eller delvist. Ingen aktie har særrettigheder, og aktierne skal give kapitalejeren ret til udbytte og andre rettigheder i koncernen fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervsstyrelsen.

Af vedtægterne punkt 3.9.1 fremgår det, at bestyrelsen delvist har udnyttet bemyndigelsen i vedtægternes punkt 3.9. Således har koncernen optaget lån på 69 mio. kr. mod udstedelse af obligationer, der giver långiverne ret til at konvertere deres fordringer til aktier i koncernen.

Regler for ændring af vedtægter

Nordicom A/S' vedtægter kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med Selskabslovens §§ 106 og 107. Beslutning om ændringer af vedtægterne er kun gyldig, hvis den tiltrædes af mindst 2/3 såvel af de stemmer, som er afgivet, som af den del af aktiekapitalen, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Insiderregler

Ledelsens og medarbejdernes handel med koncernens aktier finder kun sted i en 4-ugers periode efter offentliggørelse af koncernens års- og delårsrapporter. Der bliver ført register over insiders beholdninger og beholdningsændringer, hvilket bliver offentliggjort i henhold til gældende lov.

Udgangspunktet er, at ledelsen og medarbejdere kun må handle inden for de åbne handelsvinduer på fire uger. Såfremt ledelsen eller medarbejdere besidder intern viden, som kan påvirke kursdannelsen, må disse ikke handle, selvom handelsvinduet er åbent. Dispensation til at handle uden for handelsvinduet vil alene blive meddelt undtagelsesvist, såfremt bestyrelsen træffer beslutning herom, herunder i forbindelse med nedenstående tilfælde:

- Tegning af medarbejderaktier.
- Udnyttelse af eller salg af tegningsretter.
- Udnyttelse af tegningsoptioner.
- Udnyttelse af forkøbsret eller -pligt.

Ejerforhold

Følgende aktionærer har over for Nordicom A/S oplyst at eje mere end 5 % af Nordicom A/S' aktiekapital:

Navn	Hjemsted	Kapitalandel
Investeringskoncernen Bøg ApS	Fredensborg	25,5 %
Stodir hf	Reykjavik	11,4 %
JEW Holding ApS	Odense	10,4 %
SB Holding 2009 ApS	København	6,7 %

Udbytte

Bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2012 ikke udbetales udbytte.

Investor Relations

Det er Nordicoms politik at informere hurtigt om relevante forhold. Information målrettes specielt Nasdaq OMX København, aktionærer, potentielle investorer, aktieanalytikere og børsmæglere.

Direktionen informerer aktionærer og investorer efter retningslinjer aftalt med bestyrelsen, og det er målet til hver en tid at opfylde de af Nasdaq OMX København formulerede oplysningsforpligtelser. Nordicom ønsker at øge kendskabet til koncernen og dens aktiviteter – og dermed samtidigt tilgodese markedets informationsbehov ved investeringsbeslutninger omkring Nordicom.

Det indgår i Nordicoms informationspolitik, at

- udsende kvartalsvise delårsrapporter,
- udsende årsrapporter,
- give hurtige besvarelser på henvendelser til koncernen og
- deltage i seminarer og investormøder.

Fondsbørsmeddelelser i 2012 og 2013

Dato	Titel
13-01-2012	Nordicom A/S - Handel gennemført af Amager Strand-grundene
29-03-2012	Nordicom A/S - Årsrapport for 2011
29-03-2012	Nordicom A/S - Indkaldelse til ordinær generalforsamling
26-04-2012	Nordicom A/S - Orientering om forløb af ordinær generalforsamling
10-05-2012	Vedtægter af 26. april 2012
24-05-2012	Nordicom A/S - Kvartalsrapport for 1. kvartal 2012
11-07-2012	Nordicom A/S - Salg af selskabets svenske portefølje
12-07-2012	Nordicom A/S - Salg af restlejligheder på Sluseholmen, København SV
18-07-2012	Nordicom A/S - Betinget salg af ejendommene Sluseholmen 10, 12 og 14A, samt Ved Stigbordene 3, 2450 København SV
10-08-2012	Nordicom A/S - Handel gennemført af restlejligheder på Sluseholmen, København SV
23-08-2012	Nordicom A/S - Handel gennemført af ejendommene Sluseholmen 10, 12 og 14A, samt Ved Stigbordene 3, 2450 København SV
30-08-2012	Nordicom A/S - Delårsrapport 1. halvår 2012
27-09-2012	Nordicom A/S - Opjustering af forventninger til årets resultat (EBVAT)
29-11-2012	Nordicom A/S - Delårsrapport 3. kvartal 2012
20-12-2012	Nordicom A/S - Finanskalender 2013
21-12-2012	Nordicom A/S - Status på bankaftaleforhandling
13-03-2013	Nordicom A/S - Betinget salg af "Enghave Brygge"
13-03-2013	Nordicom A/S - Indgåelse af optionsaftale på ejendommen Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev
25-03-2013	Nordicom A/S - Forlængelse af bankaftale

Finanskalender

Dato	Titel
14-03-2013	Sidste frist for fremsættelse af forslag til dagsorden på selskabets generalforsamling.
26-03-2013	Årsrapport 2012
18-04-2013	Registreringsdag*
25-04-2013	Generalforsamling
27-05-2013	Delårsrapport 1. kvartal 2013
29-08-2013	Delårsrapport 1. – 2. kvartal 2013
29-11-2013	Delårsrapport 1. – 3. kvartal 2013
26-03-2014	Årsrapport 2013
23-04-2014	Generalforsamling

* Registreringsdag regulerer møde- og stemmeret til Nordicoms generalforsamling

Yderligere information

På Nordicoms hjemmeside www.nordicom.dk findes yderligere informationer om selskabs- og aktionærforhold samt koncernens aktiviteter. Forespørgsler vedrørende koncernens relationer til investorer og aktiemarkedet kan stiles til:

Adm. direktør Ole Steensbro

Tlf.: +45 33 33 93 03

E-mail: os@nordicom.dk

Bestyrelsen



Allan Andersen

Født 1945 • Formand for bestyrelsen • Indvalgt i bestyrelsen i januar 2011

Allan Andersen er uddannet civilingeniør fra DTU og HD fra Handelshøjskolen i København.

Allan Andersen har i sin karriere haft direktørstillinger i DSB, FDB, The Cosmos Group A/S, Ejendomsselskabet Tor I/S og Freja ejendomme A/S. Siden 2009 har Allan Andersen drevet egen rådgivningsvirksomhed, AA Consult ApS.

Direktionsposter

AA Consult ApS

Bestyrelsesposter

Greater Europe Deep Value Fund Ltd • Greater Europe Fund Ltd. • DVF SPV Ltd. • GEF SPV Ltd. • NeuroSearch A/S (formand)



Michael Vad Petersen

Født 1958 • Næstformand for bestyrelsen • Indvalgt i bestyrelsen i april 2007

Michael Vad Petersen er uddannet i den finansielle sektor.

Michael Vad Petersen har siden 2005 drevet virksomheden RE-CONSULT Denmark ApS, der beskæftiger sig med rådgivnings- og serviceydelser i forbindelse med investering i og finansiering af danske, tyske og svenske udlejningsejendomme. Med et karriereforløb bl.a. som afdelingsleder hos Danske Bank A/S, erhvervschef hos Sydbank A/S, direktør hos Scandic Hotels A/S, afdelingsdirektør hos Aareal Bank AG og adm. direktør for et københavnsk ejendomsinvesterings- og projektudbyderselskab besidder Michael Vad Petersen omfattende kompetence og erfaring med ejendomsinvestering og -udvikling på ejendomsmarkedet i Danmark såvel som internationalt.

Direktionsposter

RE-CONSULT Denmark ApS • MVP-INVEST Holding ApS

Bestyrelsesposter

SEAL Invest A/S (samt 25 datterselskaber)



Júlíus Thorfinnsson

Født 1965 • Indvalgt i bestyrelsen januar 2011

Júlíus Thorfinnsson er uddannet B.S., Business Administration fra South Carolina University.

Júlíus Thorfinnsson er CEO for det islandske investeringsfirma Stodir. Før udnævnelsen til CEO i maj 2010 arbejdede Júlíus Thorfinnsson med den finansielle restrukturering af Stodir. Júlíus Thorfinnsson har siden afslutningen af sin uddannelse arbejdet som managing director for flere forskellige islandske selskaber.

Direktionsposter

Stodir hf.

Bestyrelsesposter

Ferskur Holding B.V. • Tryggingamidstodin – TM hf. (næstformand)



Leif Djurhuus

Født 1953 • Indvalgt i bestyrelsen i januar 2011

Leif Djurhuus er uddannet cand.jur. fra Københavns Universitet og advokat med møderet for Højesteret.

Leif Djurhuus er partner i advokatfirmaet Plesner og rådgiver primært omkring køb og salg, udlejning samt finansiering af fast ejendom og i særdeleshed inden for projektudvikling, indkøbscentre, hoteller og investeringssejendomme.

Leif Djurhuus har omfattende erfaring med retssager, i særdeleshed omkring kontraktfortolkning og lejefastsættelse.

Direktionsposter

Ingen direktionsposter

Bestyrelsesposter

Berlin Residential Holding A/S • Bispebjerg Kollegiet A/S (formand) • Egeskov & Lindquist A/S (formand) • Familien Erichsens Mindefond (formand) • Festo A/S (formand) • K/S Klinten Faaborg • Kystvejen 18 A/S • SB Private Equity A/S (formand) • Team Klinten ApS (formand) • Tegel Holding ApS • 67 Holding ApS • 67 Tegel Holding ApS • Nordic Property Vision A/S • Brink Serviced Offices A/S (formand)



David Overby

Født 1978 • Indvalgt i bestyrelsen i april 2011

David Overby er uddannet cand. merc. i Applied Economics and Finance fra Handelshøjskolen i København.

David Overby har igennem sit karriereforløb dels beskæftiget sig med køb og salg af virksomheder og dertil hørende strategiske, finansielle og procesmæssige arbejdsopgaver, og dels med strategisk arbejde gennem diverse bestyrelsesposter. Disse strategiske opgaver har i de seneste par år blandt andet været kapitaltilførsler, gældsrestruktureringer samt gennemgribende organisatoriske ændringer.

Direktionsposter

Copenhagen Skyline Holding ApS • Selskabet af 8. oktober 1954 ApS

Bestyrelsesposter

Billetlugen A/S • Copenhagen Skyline Holding ApS (samt 9 datterselskaber) • Venuepoint Holding • Crowne Plaza Copenhagen Towers A/S • SB Holding 2009 ApS • Selskabet af 8. oktober 1954 ApS • SG Nord Holding A/S • Bella Center A/S



Mette Lis Andersen

Født 1955 • Indvalgt i bestyrelsen i april 2011

Mette Lis Andersen er uddannet cand. arch. på Kunstakademiets Arkitektskole i København.

Mette Lis Andersen har gennem sin karriere overvejende beskæftiget sig med planlægning og ledelse. Først i DSB, hvor hun blev kontorchef med særligt ansvar for miljøspørgsmål, siden som teknisk direktør i Hillerød Kommune, som fondschef i Realdania, som adm. direktør i Københavns Kommunes Bygge- og Teknikforvaltning og nu som direktør for Realdania By, der står for et antal større by omdannelses- og ejendomsudviklingsprojekter.

Direktionsposter

Realdania By A/S • Jord ApS • Arealudviklingselskabet FredericiaC P/S

Bestyrelsesposter

Kvæsthusselskabet A/S (formand) • Arealudviklingselskabet FredericiaC P/S • Arealudviklingselskabet Køge Kyst P/S • Ringkøbing K.

Direktion

Bestyrelsen har ansat en direktion bestående af administrerende direktør Ole Steensbro. Direktionen varetager den daglige ledelse af koncernen i henhold til bestyrelsens retningslinjer og anvisninger.



Ole Steensbro

Født 1963 • Adm. direktør siden februar 2011

Ole Steensbro er uddannet cand.merc. fra Handelshøjskolen i København.

Ole Steensbro har været ansat i Nordicom siden den 1. februar 2008 og har tidligere i sin karriere bl.a. besat stillinger som økonomidirektør i Veolia Transport Danmark A/S og nordisk økonomidirektør i erhvervsrejsebureauet Mærsk/DFDS Travel.

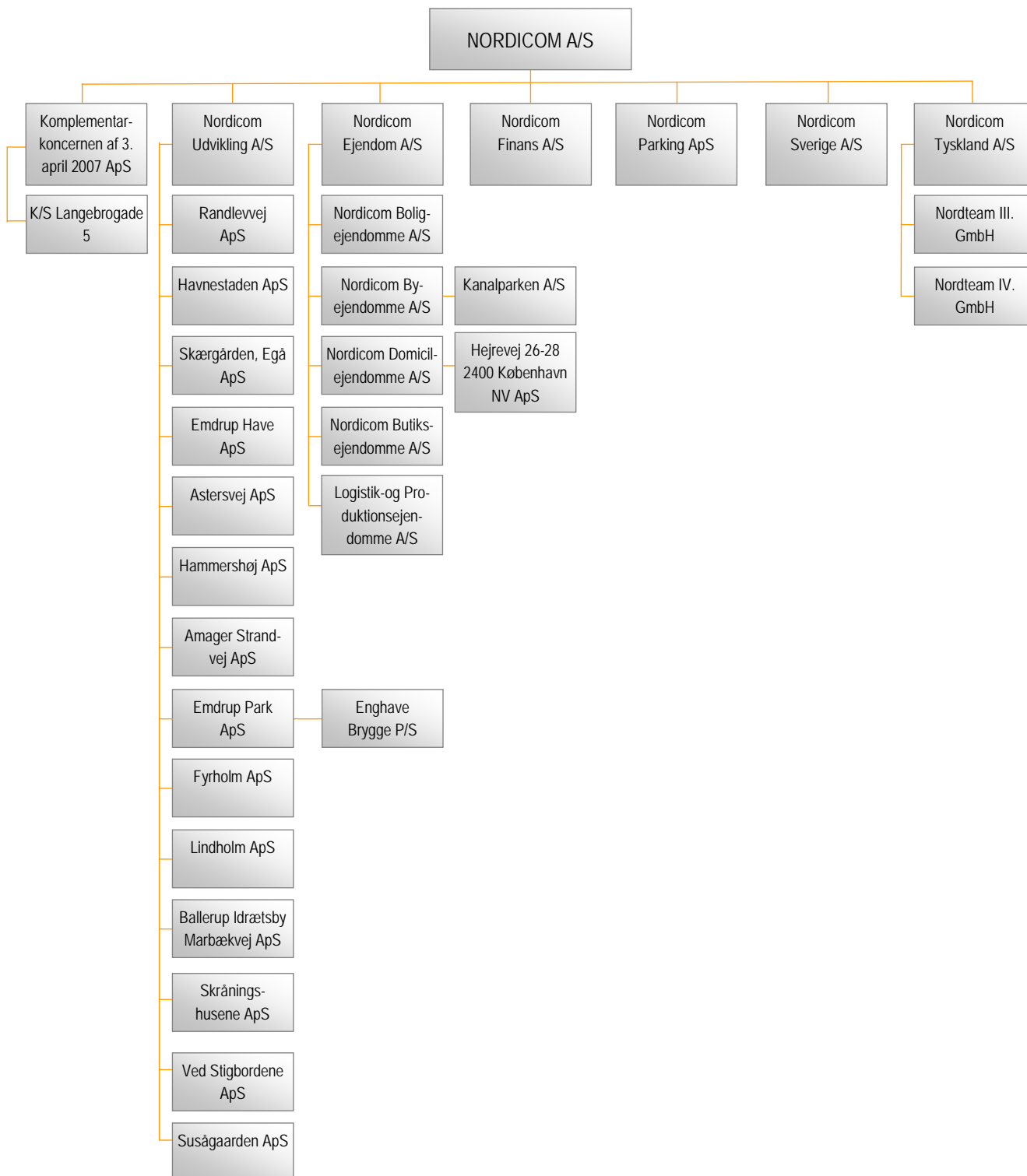
Direktionsposter

Nordteam III. GmbH

Bestyrelsesposter

Ingen bestyrelsesposter

Koncernstruktur pr. 31. december 2012



Oplysninger om ejerandele fremgår af note 18 i modervirksomhedens årsregnskab.

Dyssegårdsvej, Næstved

/ Rema1000 åbnede endnu en butik i Næstved i april 2012. /

REMA 1000



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Nordicom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncer-

nens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet og koncernen står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 26. marts 2013

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Július Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

Leif Djurhuus

David Overby

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordicom A/S Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nordicom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af finansiel stilling, opgørelse af egenkapital, opgørelse af pengestrømme og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlingerne for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlingerne afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 26. marts 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

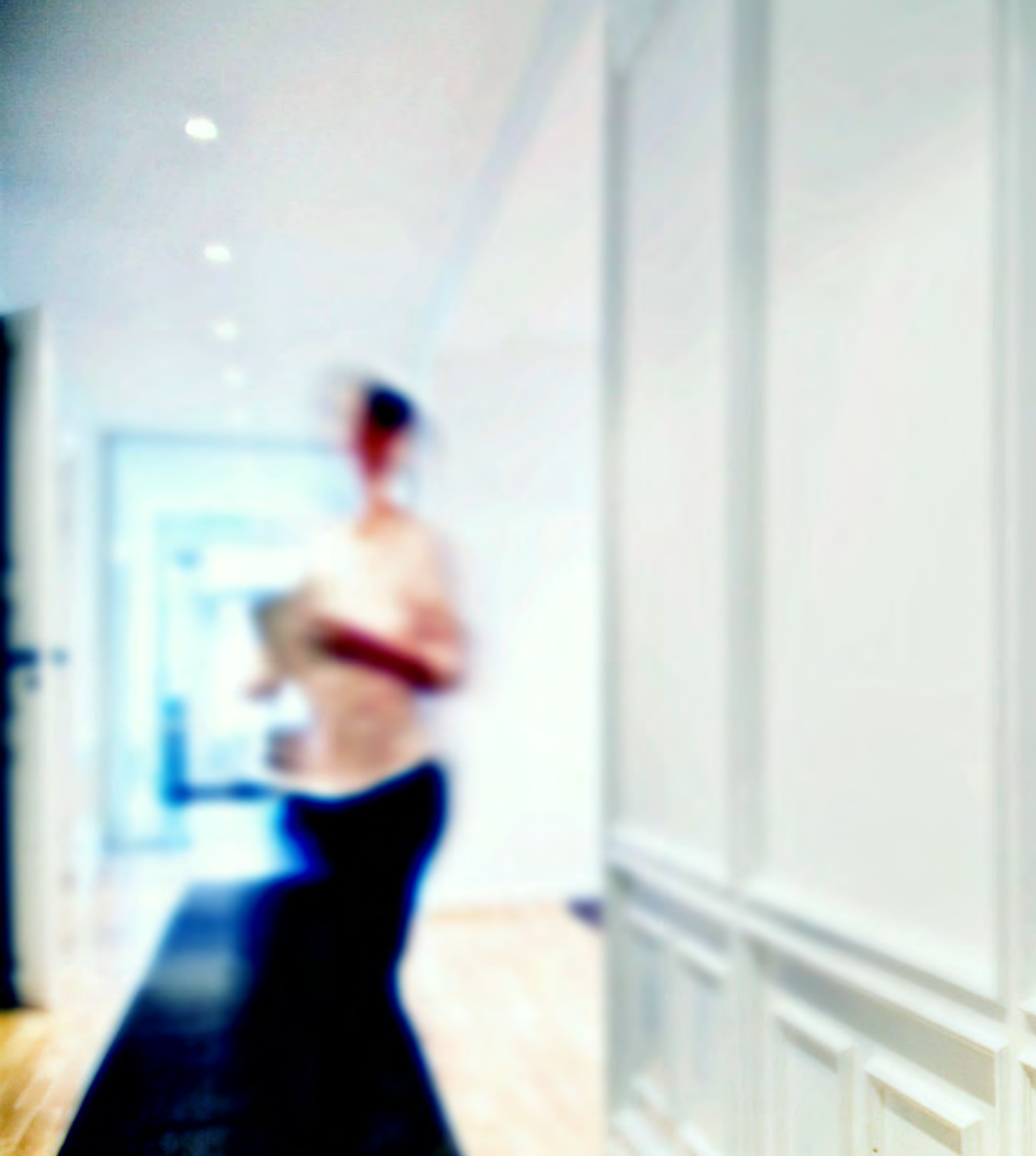
Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens omtale af regnskabsmæssige vurderinger og skøn i koncernregnskabet note 1 og ledelsens beretning om risiko for misligholdelse eller opsigelse af bankaftalen i 2013, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift i 2013, at bankaftalens forudsætninger overholdes, herunder bl.a. at Nordicom kan få refinansieret banklån på 52 mio. kr. udenfor bankaftalen, der udløber i 2013.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til ledelsens omtale af regnskabsmæssige vurderinger og skøn i koncernregnskabet note 1 og ledelsens beretning om usikkerhed for selskabets fortsatte drift efter 2013, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom indgår en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditører om forlængelse af løbetiden på bankgælden på i alt ca. 1,3 mia. kr. og en aftale med såvel bankkreditører og realkreditinstitutter om rente- og bidragssatser på et niveau, som koncernen vil være i stand til at honorere.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.



Koncernre



nordicom

anskab

Koncernregnskab // 2012

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
3	Nettoomsætning	223.281	230.765
4	Driftsomkostninger	-58.240	-68.317
	Bruttoresultat	165.041	162.448
5,6	Personaleomkostninger	-28.313	-33.902
7	Andre eksterne omkostninger	-15.307	-16.934
8	Af- og nedskrivninger	-1.096	-1.854
	Resultat før værdireguleringer	120.325	109.758
9	Regulering til dagsværdi, netto	-33.385	-100.260
10	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-296	-3.338
	Resultat af primær drift	86.644	6.160
11	Finansielle indtægter	2.960	3.971
12	Finansielle omkostninger	-96.817	-108.985
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	-7.213	-98.854
13	Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	2.249	20.805
	Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-4.964	-78.049
24	Årets resultat af ophørte aktiviteter	-38.548	-36.985
	Årets resultat	-43.512	-115.034
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	-43.380	-113.487
	Minoritetsinteresser	-132	-1.547
	Årets resultat	-43.512	-115.034
14	Resultat pr. aktie	-3,64	-9,54
14	Udvandet resultat pr. aktie	-3,64	-9,54
14	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-0,42	-6,56
14	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-0,42	-6,56

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
	Årets resultat	-43.512	-115.034
	Anden totalindkomst:		
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-968	352
	Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.992
13	Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.312
	Anden totalindkomst efter skat	-968	4.032
	Årets totalindkomst	-44.480	-111.002
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	-44.348	-109.455
	Minoritetsinteresser	-132	-1.547
	Årets totalindkomst	-44.480	-111.002

Opgørelse af finansiel stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
15	Software	463	578
		463	578
Materielle aktiver			
16	Domicilejendomme	47.482	47.752
17	Investeringsjendomme	2.441.248	3.344.661
18	Inventar og driftsmidler	632	1.343
		2.489.362	3.393.756
Finansielle aktiver			
19	Pante- og gældsbreve	45.501	0
27	Udskudte skatteaktiver	0	9.785
	Tilgodehavender	1.700	5.627
		47.201	15.412
Langfristede aktiver i alt		2.537.026	3.409.746
Kortfristede aktiver			
20	Projektbeholdninger	223.245	218.682
21	Tilgodehavender	49.796	284.998
	Periodeafgrænsningsposter	4.635	5.155
22	Pante- og gældsbreve	10.225	17.212
23	Likvide beholdninger	33.715	72.711
		321.616	598.758
24	Aktiver bestemt for salg	422.947	0
Kortfristede aktiver i alt		744.563	598.758
Aktiver i alt		3.281.589	4.008.504

Opgørelse af finansiel stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	120.279	120.279
	Reserve for valutakursregulering	-135	833
	Overført resultat	-79.887	-36.507
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		40.257	84.605
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	-2.465	-2.333
25,26	Egenkapital i alt	37.792	82.272
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
27	Udskudt skat	4.125	6.375
28	Hensatte forpligtelser	0	3.515
29,30	Konvertible obligationer	47.120	46.046
30	Kreditinstitutter	1.621.274	3.200.665
	Deposita	27.742	34.410
		1.700.261	3.291.011
Kortfristede forpligtelser			
28	Hensatte forpligtelser	9.380	16.334
30	Kreditinstitutter	1.385.679	384.737
	Skyldige omkostninger vedr. projekter	3.133	5.346
	Leverandørgæld	13.821	22.072
	Selskabsskat	0	43
	Deposita	24.440	20.490
	Anden gæld	24.397	21.905
		1.460.850	470.927
24	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	82.686	164.294
		1.543.536	635.221
Forpligtelser i alt		3.243.797	3.926.232
Passiver i alt		3.281.589	4.008.504

Oversigt over noter fremgår på side 38.

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	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 2012								
Årets resultat	0	0	0	-43.380	0	-43.380	-132	-43.512
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	1.462	0	0	1.462	0	1.462
Overført til resultatopgørelsen ved salg af dattervirksomhed	0	0	-2.430	0	0	-2.430	0	-2.430
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	0	-968	0	0	-968	0	-968
Totalindkomst for regnskabsåret	0	0	-968	-43.380	0	-44.348	-132	-44.480
Egenkapital pr. 31. december 2012	120.279	0	-135	-79.887	0	40.257	-2.465	37.792
Egenkapital pr. 1. januar 2011	120.279	-3.680	481	76.934	0	194.014	-786	193.228
Totalindkomst i 2011								
Årets resultat	0	0	0	-113.487	0	-113.487	-1.547	-115.034
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	352	0	0	352	0	352
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.992	0	0	0	4.992	0	4.992
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.312	0	0	0	-1.312	0	-1.312
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	3.680	352	0	0	4.032	0	4.032
Totalindkomst for regnskabsåret	0	3.680	352	-113.487	0	-109.455	-1.547	-111.002
Transaktioner med ejere								
Salg af egne aktier	0	0	0	46	0	46	0	46
Transaktioner med ejere i 2011 i alt	0	0	0	46	0	46	0	46
Egenkapital pr. 31. december 2011	120.279	0	833	-36.507	0	84.605	-2.333	82.272

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
	Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter	86.644	6.160
	Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter	-21.233	-28.338
33	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	60.665	159.474
	Ændring i projektbeholdninger, netto	-4.563	7.464
34	Ændring i øvrig driftskapital	-3.982	-5.884
	Pengestrømme vedrørende primær drift	117.531	138.876
	Modtagne finansielle indtægter	1.725	2.075
	Betalte finansielle omkostninger	-143.350	-127.701
	Betalt / modtaget selskabsskat	0	91
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-24.094	13.341
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Køb af immaterielle aktiver	0	-247
	Forbedringer på investeringsejendomme	-35.347	-57.400
	Salg af investeringsejendomme	412.562	122.460
	Køb af øvrige materielle aktiver	0	-661
	Salg af øvrige materielle aktiver	0	1.900
35	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	25.391	15.016
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	402.606	81.068
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	12.146	20.283
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-425.303	-158.042
	Salg af egne aktier	0	46
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-413.157	-137.713
	Årets pengestrøm i alt	-34.645	-43.304
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	72.711	115.680
	Kursregulering af likvide beholdninger	2.102	335
	Likvide beholdninger pr. 31. december	40.168	72.711
	Fordeles således:		
	Likvide beholdninger pr. 31. december, fortsættende aktiviteter	33.715	72.711
	Likvide beholdninger pr. 31. december, indeholdt i aktiver bestemt for salg	6.453	-
	Likvide beholdninger pr. 31. december	40.168	72.711

Oversigt over noter til koncernregnskabet

Note 01 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	39
Note 02 – Segmentoplysninger	43
Note 03 – Nettoomsætning	47
Note 04 – Driftsomkostninger	47
Note 05 – Personaleomkostninger	48
Note 06 – Aktiebaseret vederlæggelse	49
Note 07 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	49
Note 08 – Af- og nedskrivninger	49
Note 09 – Regulering til dagsværdi, netto	50
Note 10 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	50
Note 11 – Finansielle indtægter	50
Note 12 – Finansielle omkostninger	50
Note 13 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst	51
Note 14 – Resultat pr. aktie	52
Note 15 – Software	53
Note 16 – Domicilejendom	53
Note 17 – Investeringsejendomme	54
Note 18 – Inventar og driftsmidler	55
Note 19 – Pante- og gældsbreve (langfristede)	56
Note 20 – Projektbeholdninger	56
Note 21 – Tilgodehavender	57
Note 22 – Pante- og gældsbreve (kortfristede)	58
Note 23 – Likvide beholdninger	58
Note 24 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg	59
Note 25 – Aktiekapital	61
Note 26 – Egne aktier	61
Note 27 – Udskudt skat	62
Note 28 – Hensatte forpligtelser	64
Note 29 – Konvertible obligationer	65
Note 30 – Kreditinstitutter	66
Note 31 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	68
Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	69
Note 33 – Ikke-likvide driftsposter m.v.	76
Note 34 – Ændring i øvrig driftskapital	76
Note 35 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	77
Note 36 – Nærtstående parter	78
Note 37 – Begivenheder efter balancedagen	78
Note 38 – Anvendt regnskabspraksis	79

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Usikkerhed ved fortsat drift efter 2013

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået aftale om et tillæg til den eksisterende bankaftale indgået i marts 2010, og som udløb pr. 31. december 2012 (forlænget til den 31. marts 2013 ved aftale den 21. december 2012). Tillægget til bankaftalen indbefatter en række ændringer i forhold til de eksisterende vilkår, herunder forlængelse til og med 2013 jf. beskrivelsen i note 32.

Bankaftalen omfatter pr. 31. december 2012 finansiel gæld med en samlet hovedstol på i alt 2.899 mio. kr. (31. december 2011: 3.350 mio. kr.), hvoraf bankgæld udgør 1.285 mio. kr. (31. december 2011: 1.725 mio. kr.), og realkreditgæld udgør 1.614 mio. kr. (31. december 2011: 1.625 mio. kr.). Et realkreditinstitut med et tilgodehavende på 342 mio. kr. udtræder af bankaftalen pr. 1. april 2013. Nordicom har indgået aftale med det pågældende realkreditinstitut om, 1) at de omfattede lån frem til udgangen af 2013 serviceres med samme bidragssatser, som gælder for realkreditinstitutter omfattet af bankaftalen, og 2) at et lån på 37 mio. kr., der forfalder 1. juni 2013, forlænges til udgangen af 2013.

Den indgåede aftale om tillæg til bankaftalen medfører, at den kortsigtede refinansierings- og renterisiko på koncernens væsentligste bankgæld er elimineret til og med den 31. december 2013. Tillægget til bankaftalen indebærer ligeledes, at bidragssatserne på koncernens realkreditlån er fastlåste frem til den 31. december 2013.

Nordicom havde ønsket en ny 3-årig aftale med kreditinstitutterne, men under forhandlingsforløbet blev det klart, at det alene var muligt at opnå en aftale for 2013 på trods af, at ledelsen i Nordicom skønner, at der også i tiden efter 2013 vil være behov for en kreditoraftale omfattende alle væsentlige kreditinstitutter.

Behovet for at indgå en ny aftale med de væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter skal blandt andet ses i lyset af de generelt vanskelige markedsvilkår, som ejendomsbranchen, og dermed Nordicom, i de seneste år har oplevet, samt Nordicoms finansielle situation i øvrigt. De udfordrende vilkår for Nordicom forventes at fortsætte i de kommende år.

Den indgåede aftale om forlængelse af bankaftalen udløber ved udgangen af 2013, hvorefter koncernens væsentligste kreditinstitutter i 2014 igen kan hæve rente- og bidragssatser til almindelige markedsvilkår, ligesom bankgælden kan kræves indfriet.

Ledelsen vurderer derfor, at det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom indgår en yderligere forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste bankkreditorer omfattende løbetiden på bankgæld. Tilsvarende gælder for lån uden for bankaftalen, der forfalder ved udgangen af 2013. Endvidere er det en forudsætning, at Nordicom indgår aftale med såvel banker og realkreditinstitutter om et niveau for rente- og bidragssatser, som koncernen vil være i stand til at honorere.

Nordicom vil i forlængelse af det netop indgåede tillæg til bankaftalen for 2013 snarest muligt påbegynde dialogen med kreditinstitutterne om indgåelse af et nyt tillæg til den eksisterende bankaftale, der skal gælde for tiden efter 2013. Et led i disse forhandlinger vil blive at søge tilført ny aktiekapital til koncernen.

Alle væsentlige kreditinstitutter har skriftligt tilkendegivet overfor Nordicom, at de er indstillet på at indgå i en konkret drøftelse med ledelsen i Nordicom A/S om mulighederne for at indgå en ny forlængelse af den eksisterende bankaftale. Det er på den baggrund ledelsens forventning,

at disse drøftelser vil føre til, at der indgås en konkret aftale herom i løbet af 2013.

Ledelsen forventer under hensyntagen til foranstående, at Nordicom ved udgangen af 2013 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 2013.

Uden for bankaftalen har Nordicom gæld for i alt 52 mio. kr. til et kreditinstitut, hvor der skal foretages refinansiering medio 2013. Manglende refinansiering af den pågældende gæld vil være en misligholdelsesgrund i bankaftalen, dog kun såfremt det pågældende kreditinstitut accelererer lånene. Nordicom er i dialog med det pågældende kreditinstitut om den nødvendige refinansiering, der forventes opnået på i al væsentlighed uændrede vilkår for koncernen. Herudover har Nordicom bank- og realkreditinstitutgæld for 50 mio. kr., som skal refinansieres ved udløbet af 2013.

Risiko ved misligholdelse eller opsigelse af bankaftalen i 2013

Bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Manglende refinansiering af banklån uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013, jf. ovenfor, anses for i visse tilfælde at være en misligholdelsesgrund i bankaftalen. Misligholdelsesgrunde er yderligere omtalt i note 32.

De ovenfor anførte forhold om forudsætning for Nordicoms fortsatte drift gør sig således tilsvarende gældende på et tidligere tidspunkt, hvis bankaftalen ophører på et tidligere tidspunkt i 2013 som følge af enten Nordicoms misligholdelse af bankaftalen eller opsigelse.

Øvrige væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

Derudover er det nødvendigt, ved anvendelse af den i note 38 beskrevne regnskabspraksis, at foretage vurderinger og opstille kriterier, der kan anvendes konsistent fra år til år.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget nedenstående regnskabsmæssige vurderinger og skøn, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme fastlægger ledelsen principper og beregningsmetoder, som anvendes til at skønne over ejendommens dagsværdier. Nordicom besidder en varieret portefølje af investeringsejendomme og har derfor opdelt porteføljen i følgende kategorier af investeringsejendomme til brug for opgørelse af dagsværdier:

- A. Færdige investeringsejendomme.
- B. Investeringsejendomme med udviklingsprojekter.
- C. Byggeretter.
- D. Øvrige.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig således opdelt på ovenstående kategorier:

Beløb i mio. kr.	2012	2011
Færdige investeringsejendomme	2.344	2.302
Investeringsejendomme med udviklingsprojekter	127	213
Byggeretter	222	364
Øvrige	164	466
I alt	2.857	3.345

Ledelsen har valgt ikke at anvende eksterne vurderinger med henblik på at underbygge de foretagne værdiansættelser i årsrapporten for 2012.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn underbygget af markedsmæssige benchmarks.

A. Færdige investeringsejendomme

Færdige investeringsejendomme omfatter ejendomme, der genererer løbende afkast, og hvor ejendommene ikke er under væsentlig udvikling. Nordicom har i årsrapporten for 2012 ændret principper og beregningsmetoder for fastsættelse af skøn over dagsværdierne af ejendomme i denne kategori. Fra og med 2012 baseres principper og beregningsmetoder på en afkastbaseret cash flow-model inspireret af Ejendomsforeningen Danmarks principper, jf. publikationen "Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen". Tidligere baserede Nordicom værdiansættelserne på en normalindtjeningsmodel. De ændrede principper og beregningsmetoder har ikke ændret på skønnene over investeringsejendommenes dagsværdier.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til den afkastbaserede cash flow-model tager udgangspunkt i de forventede fremtidige pengestrømme på hver enkelt ejendom. Ved fastsættelsen af de forventede fremtidige pengestrømme tager Nordicom i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede pengestrømme og konkrete budgetter, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser, for hver enkelt ejendom. Nordicom har valgt at anvende nominelle værdier i budgetterne og foretager således ikke indeksreguleringer i budgetperioden som følge af inflation m.v. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et afkastkrav, som af ledelsen fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene fastsættes uden hensyntagen til inflation og indeksreguleringer, og svarer således til principperne for fastsættelsen af afkastkravene i den tidligere anvendte normalindtjeningsmodel.

Den anvendte model indeholder følgende hovedelementer og opgøres over en 10-årig periode inkl. et terminalled:

1	+ Årlige lejeindtægter (fuldt udlejet)
2	+/- Regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3	- Rabatter og lejeværdi af uudlejede arealer (tomgang)
4	- Driftsomkostninger
5	- Løbende vedligeholdelse
6	- Større vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger
7	- Administration
8	+ Forrentning af deposita
	= Årligt cash flow
9	Tilbagediskontering med afkastkrav
	= Dagsværdi

Ad. 1) De forventede lejeindtægter opgøres for de kommende 10 driftsår samt for et terminalled med en forudsætning om fuld udlejning. For ledige arealer er markedslejen anslået. For udlejede arealer anvendes den aktuelle leje.

Ad. 2) Såfremt det vurderes, at den aktuelle leje er lavere eller højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en korrektion af den aktuelle leje til den forventede leje ved genudlejning, dog tidligst fra muligt genudlejningstidspunkt.

Ad. 3) Såfremt en ejendom ikke er fuldt udlejet, fratrækkes et beløb svarende til tomgangsleje, indtil ejendommens ledige lokaler forventes genudlejet. Der fratrækkes desuden et beløb vedrørende indgåede rabataftaler. I terminalledet fratrækkes herudover en skønsmæssig opgjort langsigtet strukturel tomgang.

Ad. 4) Samtlige forventede fremtidige driftsomkostninger fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsomkostninger, serviceabonnementer etc.

Ad. 5) Vedligeholdelse skønnes individuelt pr. ejendom baseret på konkrete vedligeholdelsesbudgetter for hver enkelt ejendom og et skøn over den langsigtede gennemsnitlige vedligeholdelse i terminalledet. Der hensættes ikke til indvendig vedligeholdelse på erhvervslejemarket, da disse omkostninger afholdes af lejerne.

Ad. 6) Er der væsentlige vedligeholdelses- og/eller moderniseringsbehov, som er nødvendige for at sikre eller fastholde en udlejning af ejendommen, fratrækkes de anslåede udgifter hertil. Med væsentlige vedligeholdelses- og/eller moderniseringsbehov forstås specifikke udgifter, som ikke er dækket af den løbende vedligeholdelse.

Ad. 7) Administration medregnes med et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger (ca. 3 % af bruttolejen).

Ad. 8) Modtaget deposita fra lejere forrentes med en rente, som svarer til renten på en 10-årig dansk statsobligation.

Ad. 9) Afkastkravet fastsættes individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område (hvor dette er muligt) samt ejendommens risikoprofil. Afkastkravene fastsættes uden hensyntagen til inflation og indeksreguleringer, og svarer således til principperne for fastsættelsen af afkastkravene i den tidligere anvendte normalindtjeningsmodel. Afkastkravene justeres dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af erfaringer med årets salg og ændringer i den enkelte ejendoms risiko og forhold i øvrigt. Afkastkravene ligger pr. 31. december 2012 i intervallet 5,25 % - 9,25 % p.a. (pr. 31. december 2011 i intervallet 5,00 % - 9,00 % p.a.).

Porteføljens langsigtede cash flow (dvs. terminalledet, der anses for at være udtryk for normalindtjeningen) divideret med de færdige ejendommens dagsværdi udgør 6,76 % p.a. pr. 31. december 2012 mod 7,51 % p.a. pr. 31. december 2011, hvilket udtrykker det gennemsnitlige afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2012 er ikke direkte sammenligneligt med det tilsvarende opgjorte gennemsnitlige afkastkrav på 7,51 % p.a. pr. 31. december 2011, da ejendommenes langsigtede cash flow efter de ændrede principper og beregningsmetoder, modsat tidligere, bl.a. indeholder fradrag for strukturel tomgang. Ved en tilnærmet opgørelse af det gennemsnitlige afkastkrav baseret på tidligere principper udgør afkastkravet 7,49 % p.a. pr. 31. december 2012.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

De anvendte afkastkrav ved fastsættelse af dagsværdien har væsentlig betydning for Nordicoms resultat og egenkapital. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet er belyst i nedenstående tabel, hvoraf det fremgår, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers markedsværdi med 88 mio. kr. (31. december 2011: 74 mio. kr.), hvorimod et tilsvarende fald i afkastprocenten vil forøge investeringsejendommenes markedsværdi med 95 mio. kr. (31. december 2011: 79 mio. kr.).

Ændring i afkastkrav (%-point)	Ændring i markedsværdi (mio. kr.)
+1,00%	-317
+0,75%	-246
+0,50%	-170
+0,25%	-88
-0,25%	95
-0,50%	198
-0,75%	309
-1,00%	430

B. Investeringsejendomme med udviklingsprojekter

Investeringsejendomme med udviklingsprojekter omfatter ejendomme, der er under væsentlig udvikling med henblik på fremtidig eller fortsat anvendelse som investeringsejendomme. Ved udvikling forstås i denne sammenhæng mere end den fysiske konstruktion af aktivet, idet udarbejdelse af lokalplan m.v. ligeledes betragtes som udvikling.

Ved opgørelse af dagsværdien for investeringsejendomme med udviklingsprojekter tager ledelsen udgangspunkt i dagsværdien, i det væsentligste opgjort efter principperne for færdige investeringsejendomme, hvor det forudsættes, at den planlagte udvikling er færdiggjort. Dagsværdien på balancedagen opgøres herefter således:

1	Dagsværdi af ejendom ved færdig udvikling
2	- Resterende udviklingsomkostninger
3	- Finansielle omkostninger til færdiggørelse af udvikling
4	- Fradrag for projektrisici og projektavance
	= Dagsværdi

Ad. 1) Den forventede dagsværdi, når udviklingen på ejendommen er færdiggjort, baseres på ledelsens forventninger til ejendommens driftsresultater ved endt udvikling. Herefter opgøres dagsværdien i det væsentligste efter principperne for færdige investeringsejendomme, jf. beskrivelsen ovenfor.

Det gennemsnitlige afkastkrav anvendt til opgørelse af den forventede værdi ved færdigudvikling udgør 6,75 % p.a. pr. 31. december 2012 (31. december 2011: 7,11 %).

Ad. 2) Resterende udviklingsomkostninger omfatter de resterende omkostninger, der på balancedagen forventes afholdt til at færdiggøre udviklingen.

Ad. 3) Omfatter et skøn over finansielle omkostninger, der vil påløbe til finansiering af udviklingen frem til tidspunktet, hvor udviklingen på ejendommen er færdiggjort.

Ad. 4) Omfatter et skøn over, hvad en potentiel kvalificeret køber på balancedagen vil forlange i nedslag for at overtage en ejendom med et igangværende eller forventet udviklingsprojekt. Nedslaget kompenserer køber en avance for at færdiggøre udviklingen og risici forbundet med

færdiggørelsen, herunder udsving i udviklingsomkostninger, lejeforhold og projektet i øvrigt.

C. Byggeretter

Byggeretter omfatter grundstykker, hvor dagsværdien ikke kan opgøres på basis af et sædvanligt driftsafkast. Dagsværdien for byggeretter baseres på et skøn over, hvad grundene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen.

Det største grundstykke i Nordicoms portefølje af investeringsejendomme omfatter Enghave Brygge, der består af to matrikler ved havnefronten i Københavns sydhavn. Der forventes i 2013 vedtaget en lokalplan for området, der tildeler Nordicom mulighed for ca. 75.000 byggeretskvadratmeter. Grundene er p.t. bebygget og udlejet til erhvervsformål.

Skønnet over grundstykkernes dagsværdi baseres bl.a. på en intern kalkule baseret på kapitalværdiberegninger af et projekts løbetid set med en investors øjne.

Værdien understøttes endvidere af salgsaftalen vedrørende grundstykkekerne indgået den 13. marts 2013, der er betinget af opnåelse af den nævnte lokalplan.

D. Øvrige

Øvrige investeringsejendomme omfatter investeringsejendomme, herunder ejerlejligheder og udenlandske investeringsejendomme, hvor den skønnede dagsværdi er baseret på identificerede sammenlignelige transaktioner og konkrete skøn fra Nordicoms samarbejdspartnere og anvendte ejendomsmæglere i forbindelse med salgsprocesser.

Klassifikation af ejendomme

Nordicom klassificerer ejendomme i følgende kategorier i opgørelsen af finansiell stilling:

- Domicilejendomme.
- Investeringsejendomme.
- Projektbeholdninger.

Der henvises til omtalen i note 38 under anvendt regnskabspraksis for en nærmere redegørelse af hvilke ejendomme, der indgår i ovennævnte klassifikationer.

Klassifikation af ejendomme sker på baggrund af ledelsens hensigt med hver enkelt grund eller ejendom på erhvervestidspunktet. Såfremt det fremtidige formål med en grund ikke er endeligt klarlagt på erhvervestidspunktet, klassificeres grunden som en investeringsejendom.

I nogle tilfælde kan leverede tjenesteydelser til lejere mv. udgøre væsentlige ydelser. Nordicom ejer og driver et hotel, hvor tjenesteydelser til gæsterne udgør en væsentlig del af det samlede produkt. Ejendommen er klassificeret som en domicilejendom.

Der foretages reklassifikation af ejendomme mellem kategorier af ejendomme, når anvendelsen ændres og en række kriterier er opfyldte. I noter til de enkelte regnskabsposter er anført, hvorvidt der er foretaget ændringer i klassifikationen vedrørende ejendomme, der besiddes af Nordicom.

Opgørelse af dagsværdi af pantebreve

Måling af pantebreve til dagsværdi er forbundet med et skøn over de anvendte forudsætninger.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Dagsværdien opgøres ved brug af en værdiansættelsesmodel, der estimerer nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme. Værdiansættelsen er dels baseret på observerbare markedsdata (renter) og dels på vurderinger af lånets restløbetid og prioritetsstilling samt debtors bonitet og en generel vurdering af pantets værdi.

Den regnskabsmæssige værdi af pantebreve, der måles til dagsværdi, udgør pr. 31. december 2012 10,2 mio. kr. (31. december 2011: 17,2 mio. kr.). Den regnskabsmæssige værdi af pantebreve, der måles til amortiseret kostpris, udgør pr. 31. december 2012 45,5 mio. kr. (31. december 2011: 0 mio. kr.).

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser

Måling af udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser er forbundet med skøn.

Værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskudsfræfrelse og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskudsfræfrelse og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne påvirkes såvel positivt som negativt. Nordicom værdiansætter herudover skatteaktiver på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger for en 3-årig periode. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. december 2012 0 mio. kr. (31. december 2011: 9,8 mio. kr.).

Der er i 2012 vedtaget et lovforslag, hvor adgangen til at modregne underskud fra tidligere år i årets skattepligtige indkomst begrænses. Lovændringen medfører, at underskud fra tidligere år alene kan reducere årets skattepligtige indkomst med 60 %, ud over en bundgrænse på 7,5 mio. kr. Ved vurderingen af hvorvidt Nordicom kan anvende tidligere års underskud, herunder foretage modregning i udskudte skatteforpligtelser, anvendes samme principper som beskrevet ovenfor vedrørende vurdering af udskudte skatteaktiver. Den regnskabsmæssige værdi af udnyttede underskud, der er modregnet i udskudte skatteforpligtelser, udgør pr. 31. december 2012 41,4 mio. kr. (31. december 2011: 89,4 mio. kr.).

Måling af udskudte skatteforpligtelser baserer sig på gældende skatteregler, herunder muligheder for at fradrage nettofinansieringsomkostninger i den skattepligtige indkomst. Ledelsen har i samråd med koncernens skatterådgivere vurderet, at koncernens renteudgifter tilknyttet danske ejendomme kan fradrages fuldt ud i den skattepligtige indkomst. Dermed begrænses fradrag for nettofinansieringsomkostningerne ikke som følge af de gældende skatteregler. Tidligere har ledelsen modsat vurderet, at de pågældende nettofinansieringsomkostninger var omfattet af fradragsbegrænsninger og under visse forudsætninger alene kunne anvendes på et senere tidspunkt.

Nordicom har anmodet skattemyndighederne om genoptagelse af skatteansættelsen for 2009 og afventer fortsat skattemyndighedernes stillingtagen hertil. Hvis skattevæsenet er uenig i ledelsens vurdering, vil udnyttelsen af de omfattede nettofinansieringsomkostninger være behæftet med større usikkerhed og derfor ikke i fuldt omfang indgå i opgørelsen af de udskudte skatteforpligtelser.

Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter på statusdagen

Dagsværdier af koncernens realkreditgæld er baseret på officielle markedskurser for de underliggende obligationer.

Dagsværdien af koncernens bankgæld er baseret på renten for de specifikke lån under hensyntagen til lånets kreditrisiko, herunder en vurdering af den sikkerhed, der er stillet for lånet samt koncernens

kreditværdighed. Såfremt bankgælden er fastforrentet, er dagsværdien opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetaling ved anvendelse af den aktuelle rentekurve udledt af aktuelle markedsrenter. Ved indgåelsen af bankaftalen i 2010 blev dagsværdien af bankgælden opgjort i forbindelse med opgørelse af regnskabsmæssig gevinst. Koncernens kreditrating vurderes ikke at være ændret siden bankaftalens indgåelse, og årets dagsværdireguleringer er således ikke påvirket heraf.

Nedskrivningstest på domicilejendom

Pr. 31. december 2012 har Nordicom vurderet, hvorvidt der var indikationer på nedskrivninger eller tilbageførsel af nedskrivninger på koncernens domicilejendom i Ballerup, hvori der drives hotel. Vurderingen har ikke givet anledning til ændrede skøn over hotellets genindvindingsværdi.

Note 2 - Segmentoplysninger

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

Strategiske ejendomme

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

Ikke-strategiske ejendomme

Udviklingsjendomme og grunde	Danske udviklingsjendomme og grunde, 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 (solgt pr. 1. oktober 2012), 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 ophørte aktiviteter i segmentresultatet.

Nordicom har endvidere reklassificeret koncernens resterende to tyske selskaber til ophørte aktiviteter i såvel segmentresultatet som segmentaktiverne, idet de efter en samlet plan er bestemt for salg og forventes solgt i 2013. Dermed er alle udenlandske ejendomme præsenteret som ophørte aktiviteter.

Der henvises til note 24 for en yderligere specifikation af koncernens ophørte aktiviteter.

Segmentresultatet for de enkelte driftssegmenter opgøres som indtægter og omkostninger, som direkte kan henføres til ejendommens drift, herunder et internt allokeret administrationshonorar. Følgende poster medtages ikke i driftssegmenter og fremgår derfor af afstemningsposterne til koncernens resultat før skat:

- Renteindtægter fra pante- og gældsbreve.
- Fælles administrationsomkostninger, der ikke direkte kan allokeres til ejendommens drift, blandt andet løn- og kapacitetsomkostninger og afskrivninger. Internt allokerede administrationshonorarer modregnes i fælles administrationsomkostninger.
- Dagsværdireguleringer af gæld til kreditinstitutter og pantebreve.
- Finansielle poster, der ikke direkte knytter sig til finansiering af ejendomme.

Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

Segmentresultat og segmentaktiver 2012

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	153.204	24.896	37.999	0	216.099
Salgsummer, projektbeholdninger	0	388	5.030	0	5.418
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-30.124	-10.880	-17.549	0	-58.553
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-2.776	-4.130	0	-6.906
Bruttoresultat	123.080	11.628	21.350	0	156.058
Af- og nedskrivninger	-15	-20	-1.061	0	-1.096
Resultat før værdireguleringer	123.065	11.608	20.289	0	154.962
Regulering til dagsværdi, netto	-44.720	53.263	-6.134	0	2.409
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	98	-825	431	0	-296
Resultat af primær drift	78.443	64.046	14.586	0	157.075
Finansielle omkostninger	-62.810	-16.304	-14.136	0	-93.250
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	15.633	47.742	450	0	63.825
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-30.292	-30.292
Segmentresultat i alt	15.633	47.742	450	-30.292	33.533
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.573
Fælles administrationsomkostninger					-36.210
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-35.794
Finansielle poster					-607
Segmentresultat (ophørte aktiviteter), tilbageført					30.292
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-7.213
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.060.020	90.535	338.175	0	2.488.730
Projektbeholdninger	0	210.845	12.400	0	223.245
Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg)	84.755	221.703	12.612	96.455	415.525
Segmentaktiver i alt	2.144.775	523.083	363.187	96.455	3.127.500

Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

Segmentresultat og segmentaktiver 2011

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	139.248	25.679	54.659	0	219.586
Salgsummer, projektbeholdninger	0	2.392	5.195	0	7.587
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-24.316	-18.460	-18.240	0	-61.016
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-28	-9.290	-5.769	0	-15.087
Bruttoresultat	114.904	321	35.845	0	151.070
Af- og nedskrivninger	0	0	-365	0	-365
Resultat før værdireguleringer	114.904	321	35.480	0	150.705
Regulering til dagsværdi, netto	-88.522	71.650	-16.026	0	-32.898
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-516	-3.237	415	0	-3.338
Resultat af primær drift	25.866	68.734	19.869	0	114.469
Finansielle omkostninger	-66.641	-20.429	-17.455	0	-104.525
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	-40.775	48.305	2.414	0	9.944
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-39.910	-39.910
Segmentresultat i alt	-40.775	48.305	2.414	-39.910	-29.966
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.812
Fælles administrationsomkostninger					-42.756
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-67.362
Finansielle poster					-492
Segmentresultat (ophørte aktiviteter), tilbageført					39.910
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-98.854
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.162.010	392.130	442.311	395.962	3.392.413
Projektbeholdninger	0	204.702	13.980	0	218.682
Segmentaktiver i alt	2.162.010	596.832	456.291	395.962	3.611.095

Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

Omsætning til eksterne kunder

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Nettoomsætning for præsentationspligtige segmenter:		
Huslejeindtægter	216.099	219.586
Salgssummer, projektbeholdninger	5.418	7.587
	221.517	227.173
Øvrig nettoomsætning:		
Fremlejeindtægter	191	1.780
Renteindtægter, pante-/gældsbreve	1.573	1.812
	1.764	3.592
Omsætning til eksterne kunder i alt	223.281	230.765

Nettoomsætning repræsenterer salg til koncerneksterne kunder. I regnskabsåret har der ikke været internt salg mellem segmenterne udover allokering af administrationshonorarer, som er modregnet i fælles administrationsomkostninger. Koncernen har ikke kunder/lejere, der udgør mere end 10 % af koncernens huslejeindtægter.

Segmentaktiver og samlede aktiver

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Segmentaktiver	3.127.500	3.611.095
Ikke fordelte aktiver	154.089	397.409
Aktiver i alt	3.281.589	4.008.504

Omsætning og langfristede aktiver fordelt på geografiske områder

Beløb i 1.000 kr.	Nettoomsætning		Langfristede aktiver	
	2012	2011	2012	2011
Danmark	223.281	230.765	2.537.026	3.013.784
Sverige (ophørte aktiviteter)	20.450	26.363	-	302.662
Tyskland (ophørte aktiviteter)	5.540	4.545	-	93.300
I alt	249.271	261.673	2.537.026	3.409.746

Note 3 – Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Huslejeindtægter	216.290	221.366
Salgssummer, projektbeholdninger	5.418	7.587
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	1.573	1.812
	223.281	230.765

Note 4 – Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-51.334	-53.230
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	-6.906	-15.087
	-58.240	-68.317

Note 5 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Løn og gager ¹⁾	22.653	29.401
Bidragbaserede pensioner ²⁾	1.856	1.934
Andre omkostninger til social sikring	216	195
Øvrige personaleomkostninger	4.197	3.633
	28.922	35.163
Personaleomkostninger indregnes således:		
Personaleomkostninger	28.313	33.902
Omkostninger medgået til udvikling af investeringsejendomme	609	1.261
	28.922	35.163
Gennemsnitligt antal medarbejdere	32	33
Vederlag til modervirksomhedens direktion udgør følgende ³⁾ :		
Løn og gager	2.556	2.590
Bidragbaserede pensioner	256	275
Bonus	300	160
Fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	0	4.666
	3.112	7.691
Vederlag til modervirksomhedens bestyrelse udgør følgende ⁴⁾ :		
Bestyrelses honorar	2.700	3.273
	2.700	3.273

1) Løn og gager er i 2011 påvirket negativt med 5,3 mio. kr. vedrørende afviklingen af ansættelsesforholdet med den tidligere administrerende direktør og den tidligere bestyrelsesformand.

2) Koncernen har alene indgået bidragbaserede pensionsordninger. I bidragbaserede pensionsordninger er arbejdsgiver forpligtet til at indbetale et bestemt bidrag til et pensionsselskab, men har ingen risiko med hensyn til den fremtidige udvikling i rente, inflation, dødelighed, invaliditet mv. for så vidt angår det beløb, der skal udbetales til medarbejderen.

3) En række medarbejdere, herunder moderselskabets direktion, er omfattet af særlige bonusordninger afhængig af individuelt fastsatte resultatmål. Den administrerende direktør har i 2012 fået tilføjet en fratrædelsesgodtgørelse på 3 måneders løn i sin kontrakt.

4) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 18 i årsrapporten.

Note 6 – Aktiebaseret vederlæggelse

Optjente aktieoptioner	Antal optioner	Gennemsnitlig udnyttelseskurs
Udestående optioner pr. 1. januar 2011	30.000	1.068
Udløbet i 2011	-30.000	1.068
Udestående optioner pr. 31. december 2011	0	0
Tildelt i 2012	0	0
Udestående optioner pr. 31. december 2012	0	0

Nordicom A/S har i 2005, 2007 og 2008 tildelt direktion og bestyrelse optioner i henhold til et tidligere optionsprogram. Resterende udestående optioner er udløbet i 2011. Alle optioner er optjent før 2011.

Der er ikke indgået aftale om nye optionsprogrammer, og der er således ikke tildelt optioner i 2011 og 2012.

Note 7 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

I andre eksterne omkostninger indgår følgende honorarer til den generalforsamlingsvalgte revisor Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Honorar vedrørende lovpligtig revision	1.160	1.567
Erklæringsopgaver med sikkerhed	27	23
Skatterådgivning	451	253
Andre ydelser	266	124
	1.904	1.967

Note 8 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Software, afskrivning	115	873
Domicilejendomme, afskrivning	270	291
Inventar og driftsmidler, afskrivning	310	690
Tab ved salg af driftsmidler	401	0
	1.096	1.854

Note 9 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	2.409	-32.898
Dagsværdiregulering, pantebreve	-6.737	-1.705
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-29.057	-65.657
	-33.385	-100.260

Note 10 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Salgssummer, investeringsejendomme	232.169	345.382
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-232.465	-348.720
	-296	-3.338

Note 11 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renter af indestående i pengeinstitutter	34	752
Renter af andre tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	2.926	3.219
	2.960	3.971

Note 12 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	100.584	110.962
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til amortiseret kostpris	1.199	1.332
Realiseret kurstab på prioritetsgæld målt til amortiseret kostpris	25	388
Amortisering af konvertibel obligation	1.074	1.049
Andre renter og gebyrer	564	929
Låneomkostninger	11	135
	103.457	114.795
Heraf indregnet i kostpris på projektbeholdninger og investeringsejendomme	-6.640	-5.810
	96.817	108.985

Finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen på udviklingsprojekter på investeringsejendomme er i det væsentligste baseret på faktiske afholdte omkostninger på lån tilknyttet de pågældende projekter.

Øvrige indregnede finansieringsomkostninger er indregnet baseret på de gennemsnitlige finansieringsomkostninger i koncernen, svarende til ca. 3,2 % p.a. i 2012 (2011: ca. 3,4 % p.a.).

Note 13 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

Skat af årets resultat

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Årets skat opdeles således:		
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-2.249	-20.805
Skat vedrørende ophørte aktiviteter	10.235	-3.531
Skat af anden totalindkomst	0	-1.312
	7.986	-25.648

Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter fremkommer således:

Aktuel skat af årets resultat	0	49
Aktuel skat, tidligere år	0	-380
Ændring i udskudt skat tidligere år	-376	2.854
Ændring i udskudt skat	-1.873	-23.328
	-2.249	-20.805

Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter kan forklares således:

Beregnet skat ved en skatteprocent på 25 % (2011: 25 %)	-1.803	-24.713
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	259	2.035
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter	-329	-693
Regulering vedrørende tidligere år	-376	2.566
	-2.249	-20.805

Effektiv skatteprocent	31,18%	21,05%
-------------------------------	---------------	---------------

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er beregnet ud fra en skatteprocent på 25 % (2011: 25 %).

Årets skat vedrørende ophørte aktiviteter udgør 10,3 mio. kr. (2011: -3,5 mio. kr.), hvoraf 8,1 mio. kr. (2011: 0 mio. kr.) vedrører nedskrivning af et tidligere indregnet skatteaktiv.

Skat af anden totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.312
	0	-1.312

Note 14 – Resultat pr. aktie

Beregning af resultat pr. aktie er baseret på følgende grundlag:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Årets resultat	-43.512	-115.034
Minoritetsinteresser	132	1.547
Moderselskabets aktionærers andel af årets resultat, anvendt til beregning af resultat pr. aktie	-43.380	-113.487
Gennemsnitligt antal aktier	12.027.858	12.027.858
Gennemsnitligt antal egne aktier	-119.491	-128.833
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	11.908.367	11.899.025
Konvertible obligationers gennemsnitlige udvandingseffekt	0	0
Udvandet gennemsnitlig antal aktier i omløb	11.908.367	11.899.025
Resultat pr. aktie (kr.)	-3,64	-9,54
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-3,64	-9,54
Ved beregning af resultat pr. aktie for henholdsvis fortsættende og ophørte aktiviteter er moderselskabets andel af resultat opdelt som følger:		
Resultat af fortsættende aktiviteter	-4.964	-78.049
Resultat af ophørte aktiviteter	-38.416	-35.438
Moderselskabets aktionærers andel af årets resultat	-43.380	-113.487
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-0,42	-6,56
Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-0,42	-6,56
Resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie (kr.)	-3,22	-2,98
Udvandet resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie (kr.)	-3,22	-2,98

Antal aktier anvendt ved beregning af henholdsvis "Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie" og "Resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie" er de samme som ved beregning af "Resultat pr. aktie".

Det gennemsnitlige antal aktier anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie, ville være større, såfremt 690.500 stk. udestående aktier i 2011 og 2012, som kan opnås ved konvertering af konvertible obligationer, havde en udvandingseffekt.

Note 15 – Software

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	7.254	7.007
Tilgang	0	247
Kostpris pr. 31. december	7.254	7.254
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-6.676	-5.803
Årets afskrivninger	-115	-873
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-6.791	-6.676
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	463	578

Note 16 – Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	62.701	64.701
Afgang	0	-2.000
Kostpris pr. 31. december	62.701	62.701
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-14.949	-14.707
Årets afskrivninger	-270	-291
Afskrivninger vedr. afgang	0	49
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-15.219	-14.949
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	47.482	47.752

Domicilejendomme vedrører et hotel i Ballerup.

Domicilejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter jf. omtalen i note 31.

Note 17 – Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Balance pr. 1. januar	3.344.661	3.652.540
Kursregulering	4.649	1.827
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	-185.000
Omkostninger afholdt til forbedringer	41.302	62.939
Regulering til dagsværdi, netto	-34.247	-81.331
Afgang ved salg	-28.950	-106.314
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-886.167	0
Balance pr. 31. december	2.441.248	3.344.661

Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1. Der er ikke erhvervet ejendomme i 2011 og 2012.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter jf. omtalen i note 31.

Koncernen har pr. 31. december 2012 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 14 mio. kr. pr. 31. december 2012 (31. december 2011: 28,5 mio. kr.).

Årets nettoindtægter af fortsættende aktiviteter fra porteføljen af investeringsejendomme og domicilejendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	216.099	219.586
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.409	-32.898
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-40.090	-38.941
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-11.244	-14.289
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	167.174	133.458

Note 17 – Investeringsejendomme (fortsat)

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af koncernens investeringsejendomme. Lejekontrakterne indgås med op til 10 års uopsigelighed for såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter vedrørende fortsættende aktiviteter fordeler sig således:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Resterende uopsigelighed inden for 1 år fra balancedagen	140.144	144.201
Resterende uopsigelighed mellem 1 og 5 år fra balancedagen	293.349	330.978
Resterende uopsigelighed efter 5 år fra balancedagen	114.447	91.929
	547.940	567.108

I resultatopgørelsen for 2012 indgår betingede lejeydelser med 4,2 mio. kr. (2011: 4,9 mio. kr.).

Note 18 – Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	11.300	10.639
Årets tilgang	0	661
Årets afgang	-555	0
Kostpris pr. 31. december	10.745	11.300
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-9.957	-9.267
Årets afskrivninger	-310	-690
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	154	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-10.113	-9.957
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	632	1.343

Note 19 – Pante- og gældsbreve (langfristede)

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Tilgodehavende pr. 1. januar	0	0
Årets tilgang	49.800	0
Årets afdrag	-4.299	0
Tilgodehavende pr. 31. december	45.501	0

Koncernens langfristede pante- og gældsbreve udløber i følgende perioder:

Valuta	Udløb	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
DKK	2014	4,0%	-	17.850	-	17.850	-
DKK	2015	5,0%	-	9.800	-	9.800	-
DKK	2016	6,0%	-	17.851	-	17.851	-
				45.501	-	45.501	-

Pante- og gældsbreve indregnet som langfristede aktiver måles til amortiseret kostpris. Den oplyste dagsværdi er baseret på skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Note 20 – Projektbeholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Projektbeholdninger pr. 1. januar	218.682	41.146
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomkostninger	9.081	7.623
Indregnet i resultatopgørelsen som driftsomkostninger, projektbeholdninger	-4.518	-15.087
Overført til/fra investeringsejendomme	0	185.000
Projektbeholdninger pr. 31. december	223.245	218.682
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdninger indregnet til nettorealiseringsværdi	32.139	33.682
Nedskrivninger af projektbeholdninger indregnet i resultatopgørelsen	0	467

Projektbeholdninger er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter jf. omtalen i note 31. Nedskrivningerne indgår i posten "Driftsomkostninger" i resultatopgørelsen.

Note 21 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Tilgodehavende lejeindtægter	6.939	8.439
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	0	219.426
Refusionsret i forbindelse med hensatte garantiforpligtelser	6.230	10.177
Deponerede midler i pengeinstitutter til senere frigivelse	23.238	33.359
Andre tilgodehavender	13.389	13.597
Tilgodehavende pr. 31. december	49.796	284.998

Nedskrivninger på tilgodehavender er foretaget efter en individuel vurdering og har udviklet sig således:

Nedskrivninger 1. januar	14.478	11.403
Årets nedskrivninger	2.601	4.713
Realiseret	-3.802	-1.638
	13.277	14.478

I ovenstående tilgodehavender er indregnet tilgodehavender, der var overforfaldne pr. 31. december, men som ikke er nedskrevet, med følgende beløb:

Op til 30 dage	451	1.802
Mellem 30 og 90 dage	236	597
Over 90 dage	1.659	2.895
	2.346	5.294

I tilgodehavender indgår salgssummer vedrørende solgte ejendomme, hvor handlen og gældsovertagelsen endnu ikke er berigtiget på balance-dagen, herunder tilgodehavende salgssum, refusionsopgørelse mv. I 2011 indgik tilgodehavender ved salget af grunden Amager Strandvej, København S med 235 mio. kr. Beløbet er berigtiget i 2012.

Tilgodehavender er overvejende ikke rentebærende. Nordicom har oppebåret en rente fra tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme. De pågældende tilgodehavender er ikke værdiforringede.

Note 22 – Pante- og gældsbreve (kortfristede)

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Tilgodehavende pr. 1. januar	17.212	20.001
Årets afdrag	-250	-1.084
Årets regulering til dagsværdi	-6.737	-1.705
Tilgodehavende pr. 31. december	10.225	17.212

Koncernens kortfristede pante- og gældsbreve udløber i følgende perioder:

Valuta	Udløb	Effektiv rente		Dagsværdi	
		2012	2011	2012	2011
DKK	2019	6,0%	6,0%	3.200	8.535
DKK	2025	7,5%	7,5%	7.025	8.677
				10.225	17.212

Pante- og gældsbreve indregnet som kortfristede aktiver måles til dagsværdi. Den oplyste dagsværdi er baseret på skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Note 23 – Likvide beholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kontant beholdning	27	37
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	33.688	72.674
	33.715	72.711

Note 24 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Hovedtal for ophørte aktiviteter		
Nettoomsætning	25.990	30.908
Øvrige omkostninger	-9.105	-10.545
Regulering til dagsværdi, netto	-36.656	-48.433
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-1.073	55
Tab ved salg	-2.611	-323
Valutakursregulering overført til resultatopgørelsen mv.	2.222	0
Resultat af primær drift	-21.233	-28.338
Finansielle poster, netto	-7.080	-12.178
Resultat før skat	-28.313	-40.516
Skat af ophørte aktiviteter	-10.235	3.531
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-38.548	-36.985
Fordeles således:		
Moderselskabets aktionærer	-38.416	-35.438
Minoritetsinteresser	-132	-1.547
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-38.548	-36.985
Årets resultat af ophørte aktiviteter kan specificeres således:		
Ordinært resultat efter skat	-35.937	-36.662
Tab ved salg	-2.611	-323
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-38.548	-36.985
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		
Pengestrømme fra driftsaktivitet	10.878	7.862
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.321	-10.623
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	11.920	-5.692
Pengestrømme i alt	18.477	-8.453
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg		
Investeringsejendomme	415.525	0
Tilgodehavender	969	0
Likvide beholdninger	6.453	0
Aktiver bestemt for salg	422.947	0
Kreditinstitutter	80.374	164.294
Øvrige forpligtelser	2.312	0
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	82.686	164.294

Note 24 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg (fortsat)

Årets bevægelser vedrørende investeringsejendomme bestemt for salg specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Investeringsejendomme pr. 1. januar	0	314.924
Valutakursregulering	7.379	0
Reklassifikation fra investeringsejendomme	886.167	0
Øvrige tilgange	685	242
Afgang ved salg af virksomheder jf. note 35	-279.200	-66.714
Afgang ved salg af investeringsejendomme	-199.506	-248.452
Investeringsejendomme pr. 31. december	415.525	0

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme bestemt for salg specificeres således på segmenter:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Erhvervsejendomme	84.755	0
Udviklingsejendomme og grunde	221.703	0
Boligejendomme og hoteller	12.612	0
Udenlandske ejendomme	96.455	0
	415.525	0

Nordicom reklassificerer aktiviteter til ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen, når et væsentligt forretningsområde eller geografisk område er solgt eller efter en samlet plan er bestemt for salg. Resultatet af ophørte 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 regnskabsåret eller i tidligere regnskabsår, men først afleveres til køber i et efterfølgende regnskabsår. Ejendommene måles fortsat til dagsværdi efter reklassifikationen. Tilhørende gældsforpligtelser reklassificeres tilsvarende til en særskilt post under gældsforpligtelser, når visse kriterier er opfyldte. Når ejendommene forventes genindvundet ved salg af dattervirksomheder, der ejer ejendommene, reklassificeres alle dattervirksomhedens aktiver og forpligtelser.

Nordicom har i 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 271 mio.

kr. (320 mio. SEK). I forbindelse med salget blev ejendommenes dagsværdi reguleret med ca. -37 mio. kr., ligesom der blev foretaget udgiftsførelse af et udskudt skatteaktiv på ca. 8 mio. kr. Koncernens svenske aktiviteter betragtes som et geografisk område og er i årsrapporten for 2012 præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen, hvor der samtidigt er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

- Koncernens tyske aktiviteter forventes solgt som virksomhedssalg i 2013, jf. koncernens godkendte budget for 2013. Der pågår konkrete salgsforhandlinger med potentielle købere, og disse forhandlinger forventes at føre til et samlet virksomhedssalg i 2013. Koncernens tyske aktiviteter betragtes som et geografisk område og er i årsrapporten for 2012 præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen og som aktiver bestemt for salg i balancen. I resultatopgørelsen er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.
- To investeringsejendomme, der pr. 31. december 2012 forventes solgt i 2013, jf. koncernens godkendte budget for 2013. Der er i 2013 indgået salgsaftale vedrørende den ene ejendom. Ejendommene er reklassificeret til aktiver bestemt for salg i balancen.
- 2 mindre boligejendomme, der er solgt pr. 1. januar 2013. Ejendommene er i balancen reklassificeret til aktiver bestemt for salg.

Note 25 – Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Aktiekapital pr. 1. januar	120.279	120.279
Aktiekapital pr. 31. december	120.279	120.279

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

Note 26 – Egne aktier

	Antal stk.		Nominel værdi		% af selskabskapital	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
1. januar	119.491	129.069	1.195	1.291	1,0%	1,1%
Solgt i året	0	-9.578	0	-96	0,0%	-0,1%
31. december	119.491	119.491	1.195	1.195	1,0%	1,0%

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S. Salgssum for solgte egne aktier i året udgør 0 t.kr. (2011: 46 t.kr.).

Note 27 – Udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Udskudt skat pr. 1. januar	-3.410	18.142
Kursregulering	-451	-54
Salg af virksomheder	0	1.195
Indregnet i anden totalindkomst	0	1.312
Indregnet i resultatopgørelsen som fortsættende aktiviteter	-2.249	-20.474
Indregnet i resultatopgørelsen som ophørte aktiviteter	10.235	-3.531
Udskudt skat pr. 31. december	4.125	-3.410
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	0	-9.785
Udskudt skat (forpligtelse)	4.125	6.375
Udskudt skat pr. 31. december	4.125	-3.410

Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

Nordicom har ikke indregnet skatteaktiver i balancen pr. 31. december 2012. Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen pr. 31. december 2011 vedrører de svenske aktiviteter, der blev solgt pr. 1. oktober 2012.

Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet i balancen

Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet i balancen, vedrører:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Fradragsberettigede midlertidige forskelle	9.772	8.808
Fremførbare skattemæssige underskud	661	9.145
	10.434	17.953

Ikke indregnede midlertidige forskelle vedrører koncernens tyske ejendom. Skattemæssigt tab ved eventuelt salg af ejendommen forventes ikke at kunne udnyttes af koncernen.

Ikke indregnede skattemæssige underskud vedrører danske virksomheder (2011: både danske og svenske virksomheder), som genererer regnskabs- og skattemæssige underskud, og hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddene indenfor en overskuelig fremtid. De uudnyttede underskud har ingen udløbsdato.

Nordicom har ingen fremførselsberettigede EBIT-saldi efter Selskabs-skatteloven § 11 C vedrørende nettofinansieringsomkostninger. Ledelsen vurderer, at fradragsbegrænsning i henhold til disse bestemmelser

ikke gælder for renteudgifter, der knytter sig til koncernens danske ejendomme. Ledelsen har i 2011 anmodet skattemyndighederne om genoptagelse af skatteansættelsen for tidligere år vedrørende dette forhold og forventer at få medhold i, at koncernens fratrukne nettofinansieringsudgifter kan fradrages uden begrænsninger. Nordicom afventer fortsat skattemyndighedernes stillingtagen til anmodningen.

Udskudte skatteforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Der er ingen udskudte skatteforpligtelser, som ikke er indregnet.

Note 27 – Udskudt skat (fortsat)

Specifikation af udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Indregnet i anden total- indkomst	Salg af virksomheder	Balance 31/12
2012					
Immaterielle aktiver	301	-185	0	0	116
Investeringsjendomme	111.593	-15.888	0	0	95.705
Inventar og driftmidler	-406	-166	0	0	-572
Projektbeholdninger	2.682	-18.112	0	0	-15.430
Tilgodehavender	-3.556	237	0	0	-3.319
Pante- og gældsbreve	-1.700	-1.684	0	0	-3.384
Hensatte forpligtelser	-1.022	247	0	0	-775
Kreditinstitutter	-21.900	-4.919	0	0	-26.819
Fremførelsesberettigede underskud	-89.402	48.005	0	0	-41.397
	-3.410	7.535	0	0	4.125
2011					
Immaterielle aktiver	96	205	0	0	301
Investeringsjendomme	129.082	-18.684	0	1.195	111.593
Inventar og driftmidler	-259	-147	0	0	-406
Projektbeholdninger	3.722	-1.040	0	0	2.682
Tilgodehavender	-2.699	-857	0	0	-3.556
Pante- og gældsbreve	-9.527	7.827	0	0	-1.700
Hensatte forpligtelser	-1.550	528	0	0	-1.022
Kreditinstitutter	-8.672	-13.228	0	0	-21.900
Sikring af fremtidige pengestrømme	-1.312	0	1.312	0	0
Fremførelsesberettigede underskud	-90.739	1.337	0	0	-89.402
	18.142	-24.059	1.312	1.195	-3.410

Note 28 – Hensatte forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Garantiforpligtelser pr. 1. januar	13.692	17.171
Anvendt i året	-8.269	-3.960
Hensat i året	807	481
Garantiforpligtelser pr. 31. december	6.230	13.692
Andre hensatte forpligtelser pr. 1. januar	6.157	6.950
Anvendt i året	-210	-7.800
Tilbageført i året	-3.085	-470
Hensat i året	288	7.477
Andre hensatte forpligtelser 31. december	3.150	6.157
Hensatte forpligtelser pr. 31. december	9.380	19.849
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Langfristede forpligtelser	0	3.515
Kortfristede forpligtelser	9.380	16.334
Hensatte forpligtelser pr. 31. december	9.380	19.849

Koncernen hæfter for garantiforpligtelser som f.eks. forpligtelser til at udbedre fejl ved 1 års og 5 års gennemgang af solgte projektejendomme. Koncernen har normalt en tilsvarende garanti fra den anvendte hovedentreprenør, hvorved mangler på de af koncernen afleverede projektejendomme typisk vil blive dækket af garantier stillet af entreprenøren. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet. Hvis garantiforpligtelsen er dækket af underentreprenører, er et tilsvarende aktiv medtaget under andre tilgodehavender.

Andre hensatte forpligtelser vedrører forpligtelser til imødegåelse af voldgifts- og retssager.

Note 29 – Konvertible obligationer

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Dagsværdi af finansiel forpligtelse på udstedelsestidspunkt	44.384	44.384
Amortisering af konvertible obligationer pr. 1. januar	1.662	613
Årets amortisering	1.074	1.049
Amortisering af konvertible obligationer pr. 31. december	2.736	1.662
Regnskabsmæssig værdi pr. 31 december	47.120	46.046

Koncernen udstedte i 2010 konvertible obligationer til en række kreditinstitutter for i alt nominelt 69,0 mio. kr. Obligationerne er uopsigelige fra kreditinstitutternes side frem til den 31. december 2029 og afdrages og forrentes ikke. Kreditinstitutterne er berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014 til markedskursen på udstedelsestidspunktet (dog minimum 100 kr. pr. aktie).

Dagsværdien af de konvertible obligationer udgør 41,7 mio. kr. pr. 31. december 2012 (31. december 2011: 40,5 mio. kr.). Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af en markedsrente på 3,01 % (31. december 2011: 3,01 %) som diskonteringsfaktor.

Note 30 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kreditinstitutter	3.083.554	3.773.907
Kursregulering til dagsværdi	50.893	21.835
	3.134.447	3.795.742
Forpligtelserne indgår således i balancen:		
Kreditinstitutter, langfristet	1.668.394	3.246.711
Kreditinstitutter, kortfristet	1.385.679	384.737
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	80.374	164.294
	3.134.447	3.795.742

Koncernen har pr. 31. december følgende lån og kreditter:

Lån/valuta	Udløb	Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
		2012	2011	2012	2011
DKK	0 - 1 år	3,63%	3,64%	1.245.429	1.678.969
DKK	0 - 1 år	3,17%	8,95%	89.031	12.203
EUR	0 - 1 år	-	2,51%	-	59.474
SEK	0 - 1 år	-	3,44%	-	238.955
DKK	2 - 5 år	1,52%	3,54%	41.798	94.013
EUR	2 - 5 år	1,42%	-	71.620	-
DKK	6 - 10 år	5,75%	3,31%	11.449	49.380
DKK	11 - 15 år	1,95%	2,52%	384.027	170.835
DKK	16 - 20 år	2,67%	3,04%	90.985	314.034
DKK	21 - 25 år	2,96%	3,22%	919.811	859.377
DKK	26 - 30 år	4,45%	3,10%	142.495	204.380
Nominel restgæld i alt				2.996.645	3.681.620
Kursregulering til dagsværdi				50.893	21.835
Regnskabsmæssig værdi				3.047.538	3.703.455

Note 30 – Kreditinstitutter (fortsat)

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
Lån/valuta	Udløb	2012	2011	2012	2011
DKK	0 - 1 år	3,63%	3,64%	39.789	46.241
DKK (rentefrie konvertible obligationer)	16 - 20 år	-	-	47.120	46.046
Regnskabsmæssig værdi				86.909	92.287

Oplysninger om rentebindingsperioder fremgår af note 32 på side 73. Bankgæld omfattet af bankaftalen, i alt nominelt 1.285,2 mio. kr., har fast rentebinding frem til den 31. december 2013, hvorefter der skal ske en genforhandling af bankaftalen, herunder fastsættelse af rentesatser i perioden efter 2013. Koncernens øvrige gæld omfattende gæld til realkreditinstitutter og bankgæld uden for bankaftalen, i alt nominelt 1.751,2 mio. kr., er variabelt forrentet med rentebindingsperioder på op til 5 år.

Den gældende bankaftale med Nordicoms væsentligste kreditinstitutter blev i december 2012 forlænget til den 31. marts 2013. Ved tillæg til bankaftalen den 25. marts 2013 blev aftalen yderligere forlænget til og med den 31. december 2013. Bankgæld omfattet af aftalen er i ovenstående tabeller anført med udløb 0 - 1 år. Gælden pr. 31. december 2012 udgør 1.285,2 mio. kr. (31. december 2011: 1.725,2 mio. kr.).

Gæld til kreditinstitutter tilknyttet aktiver bestemt for salg reklassificeres til en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser. Pr. 31. december 2012 udgør gæld tilknyttet aktiver bestemt for salg 80,4 mio. kr. (31. december 2011: 164,3 mio. kr.), der hovedsageligt vedrører koncernens tyske aktiviteter.

Koncernen måler gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, jf. IAS 39 ("dagsværdioptionen"), som godkendt af EU. Denne metode anvendes for at modvirke "accounting mismatch" mellem måling af investeringsejendomme og tilknyttede finansielle gældsforpligtelser. Hvis ikke både investeringsejendomme og den tilknyttede gæld måles til dagsværdi, vil dette give en inkonsekvent indregning af gevinst og tab på disse aktiver og forpligtelser. Det er Nordicoms opfattelse, at måling af både investeringsejendomme og den tilknyttede gæld til dagsværdi giver mere relevant regnskabsinformation.

Dagsværdier af koncernens realkreditgæld er baseret på officielle markedskurser for de underliggende obligationer. Dagsværdien af koncernens bankgæld er baseret på renten for de specifikke lån under hensyntagen til lånets kreditrisiko, herunder en vurdering af den sikkerhed, der er stillet for lånet, samt koncernens kreditværdighed. Såfremt bankgælden er fastforrentet, er dagsværdien opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den aktuelle rentekurve udledt af aktuelle markedsrenter.

I forbindelse med indgåelsen af bankaftalen i 2010 blev dagsværdien af bankgælden opgjort ved opgørelse af regnskabsmæssig gevinst. Koncernens kreditrating vurderes ikke at være ændret væsentligt siden bankaftalens indgåelse, og årets dagsværdireguleringer er således ikke påvirket heraf.

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris, afviger ikke væsentligt fra disse forpligtelsers dagsværdi, idet disse har en kort løbetid. For oplysninger om dagsværdi af de konvertible obligationer, henvises til note 29.

De i tabellerne oplyste nominelle beløb udgør de beløb, som Nordicom i henhold til låneaftalerne skal tilbagebetale ved aftalernes udløb.

Note 31 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2012 i alt 2.844 mio. kr. (31. december 2011: 3.417 mio. kr.), er lyst pant (eller stillet sikkerhed i aktier i dattervirksomheder) for i alt 3.398 mio. kr. (31. december 2011: 3.930 mio. kr.) i koncernens investerings- og domicilejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 2.867 mio. kr. (31. december 2011: 3.381 mio. kr.).

Til sikkerhed for mellemværende med koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2012 i alt 158 mio. kr. (31. december 2011: 168 mio. kr.), er lyst pant for i alt 183 mio. kr. (31. december 2011: 220 mio. kr.) i koncernens projektbeholdninger med regnskabsmæssige værdier på 211 mio. kr. (31. december 2011: 219 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med kreditinstitutter pr. 31. december 2012 på 4 mio. kr. (31. december 2011: 4 mio. kr.) er depone-ret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på i alt 2 mio. kr. (31. december 2011: 4 mio. kr.).

Koncernen har pr. 31. december 2012 afgivet en garanti på 1 mio. kr. (31. december 2011: 1 mio. kr.) for en kommunes omkostninger forbundet med lokalplanarbejde.

Retssager og tvister

Koncernen er pr. 31. december 2012 part i retssager og tvister med et samlet krav mod koncernen på ca. 15 mio. kr. (31. december 2011: 18 mio. kr.), hvor procesrisiciene vurderes at være under 50 %.

Eventualaktiver

Nordicom har pr. 31. december 2012 rejst krav på ca. 17 mio. kr. (31. december 2011: 16 mio. kr.) hos 3 underleverandør for mangler vedrørende leverede byggematerialer og manglende arbejder.

Operationelle leasingforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende leje af kopimaskiner og biler samt lejekontrakt vedrørende kontorlejemål på Kgs. Nytorv 26 i København. Lejekontrakterne for kontorlejemål og kopimaskiner udløber 31. december 2013. Biler leases over en 3-årig periode.

Operationelle leasingforpligtelser:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Inden for 1 år fra balancedagen	5.082	3.615
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	526	3.428
Efter 5 år fra balancedagen	0	0
Operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december	5.608	7.043
Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse	5.284	5.446

Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Pante- og gældsbreve	10.225	17.212
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	10.225	17.212
Pante- og gældsbreve	45.501	0
Tilgodehavender (langfristede)	1.700	5.627
Tilgodehavender (kortfristede)	50.765	284.998
Likvide beholdninger	40.168	72.711
Udlån og tilgodehavender	138.134	363.336
Kreditinstitutter	3.047.538	3.703.455
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	3.047.538	3.703.455
Konvertible obligationer	47.120	46.046
Kreditinstitutter	39.789	46.241
Deposita	52.182	54.900
Skyldige omkostninger vedr. projekter	3.133	5.346
Leverandørgæld	13.821	22.072
Anden gæld	26.709	21.905
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	182.754	196.510

Koncernens risikostyringspolitik

Nordicoms finansielle risikostyring varetages centralt og i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen.

Den finansielle styring i koncernen er målrettet mod stabilisering og optimering af koncernens drift, men samtidig mod at minimere koncernens finansielle risikoeksponering. Det indgår i koncernens politik ikke at foretage spekulative forretninger ved aktiv anvendelse af finansielle instrumenter.

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for en række finansielle risici, herunder likviditetsrisici, markedsrisici (valuta og rente) og kreditrisici.

Ledelsen forholder sig løbende til koncernens risikoprofil på områder med de største risici. Ledelsens aktuelle væsentligste fokus er forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter.

Likviditetsrisici

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået aftale om et tillæg til den eksisterende bankaftale indgået i marts 2010. Tillægget indbefatter en

række ændringer i forhold til de eksisterende vilkår jf. den efterfølgende beskrivelse. Forlængelsen af bankaftalen gælder til og med 2013. Den indgåede aftale om tillæg til bankaftalen medfører, at den kortsigtede refinansierings- og renterisiko på koncernens væsentligste bankgæld er elimineret til og med den 31. december 2013. Tillægget til bankaftalen indebærer ligeledes, at bidragssatserne på koncernens realkreditlån er fastlåst frem til den 31. december 2013.

Forudsætningerne for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013 er omtalt i note 1.

Nordicoms likviditetsrisiko består i ikke at kunne foretage løbende betalinger og i ikke at kunne tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til blandt andet at dække koncernens finansieringsomkostninger, afdragsforpligtelser samt kapitalinvesteringer. Mangel på likviditet kan bl.a. opstå som følge af svigtende betalinger fra Nordicoms lejere, øget udlejningstomgang, tilbagebetaling af depositum, frasal, køb eller uforudsete omkostninger og investeringsbehov. Mangel på likviditet kan endvidere opstå ved misligholdelse af den indgåede bankaftale som efterfølgende beskrevet samt i forbindelse med refinansiering, når eksisterende låneaftaler udløber.

Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Nordicom har ingen uudnyttede kreditfaciliteter. Forlængelsen af bankaftalen medfører, at Nordicom delvist opruller de i 2013 forfaldne renter i et niveau på 20-25 mio. kr., som dermed tillægges lånenes hovedstole. Pr. 31. december 2012 andrager der en resterende skyldig renteoprulning ca. 27 mio. kr. (pr. 31. december 2011: 63 mio. kr.) vedrørende årene 2010-2012.

Likviditetsreserven, eksklusive renteoprulningsmuligheder, udgør pr. 31. december 2012 40,2 mio. kr. (31. december 2011: 85 mio. kr.). Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er nedenfor specificeret og fordelt på tidsmæssige intervaller. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv.

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige penge- strømme	0 - 1 år	2 - 3 år	4 - 5 år	Efter 5 år
2012						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	47.120	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	3.087.327	3.658.197	1.479.921	194.849	223.842	1.759.585
Skyldige omkostninger vedrørende solgte projekter	3.133	3.133	3.133	0	0	0
Leverandørgæld	13.821	13.821	13.821	0	0	0
Deposita	52.182	52.182	24.440	9.064	9.544	9.134
Anden gæld	26.709	26.709	26.709	0	0	0
Ikke-afledte finansielle instrumenter i alt	3.230.292	3.823.092	1.548.024	203.913	233.386	1.837.769
Heraf:						
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	-82.686	-94.500	-8.089	-76.921	-1.012	-8.478
I alt	3.147.606	3.728.592	1.539.935	126.992	232.374	1.829.291
2011						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	46.046	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	3.749.696	4.486.527	2.172.488	185.540	198.145	1.930.354
Skyldige omkostninger vedrørende solgte projekter	5.346	5.346	5.346	0	0	0
Leverandørgæld	22.072	22.072	22.072	0	0	0
Selskabsskat	43	43	43	0	0	0
Deposita	54.900	54.900	20.490	17.622	7.463	9.325
Anden gæld	21.905	21.905	21.905	0	0	0
Ikke-afledte finansielle instrumenter i alt	3.900.008	4.659.843	2.242.344	203.162	205.608	2.008.729
Heraf:						
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	-164.294	-178.098	-178.098	0	0	0
I alt	3.735.714	4.481.745	2.064.246	203.162	205.608	2.008.729

Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

De centrale elementer i Nordicoms likviditetsrisiko er beskrevet nedenfor og udgør:

- A. Overholdelse af bankaftale indgået i 2010 og tillæg indgået i marts 2013.
- B. Refinansieringsrisiko.
- C. Betingelser i øvrige låneaftaler.
- D. Styring af likviditetsrisiko.

A. Overholdelse af bankaftale indgået i 2010 og tillæg indgået i marts 2013

Nordicom indgik i 2010 en bankaftale med (i) bankkreditorer, som udgør hovedparten af Nordicoms banker, samt (ii) realkreditinstitutter. Aftalen udløb oprindeligt den 31. december 2012, men blev ved aftale med samtlige bankkreditorer og realkreditinstitutter den 21. december 2012 forlænget til at gælde til og med den 31. marts 2013.

Ved tillæg til bankaftalen den 25. marts 2013 blev aftalen yderligere forlænget til og med den 31. december 2013 med visse ændringer af aftalevilkårene. Ingen dele af den omfattede bank- og realkreditgæld udløber tidligere end den 31. december 2013 udover ordinære afdrag og tilbagebetalinger af overskudslikviditet over 25 mio. kr., dog jf. omtalen nedenfor.

Bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Manglende refinansiering af banklån uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013, jf. omtalen i afsnit B, anses i visse tilfælde for at være en misligholdelsesgrund i bankaftalen. Misligholdelsesgrunde er yderligere omtalt nedenfor.

Bankaftalen omfatter pr. 31. december 2012 finansiell gæld med en samlet hovedstol på i alt 2.899 mio. kr. (31. december 2011: 3.350 mio. kr.), hvoraf bankgæld udgør 1.285 mio. kr. (31. december 2011: 1.725 mio. kr.), og realkreditgæld udgør 1.614 mio. kr. (31. december 2011: 1.625 mio. kr.). Bankaftalen omfatter ikke

- finansiell realkreditgæld på i alt 342 mio. kr. til et dansk realkreditinstitut (gældende fra 1. april 2013),
- finansiell bankgæld på i alt 66 mio. kr. pr. 31. december 2012 til to danske kreditgivere, samt
- finansiell gæld på i alt EUR 9,6 mio. til en kreditgiver i Nordicoms dattervirksomheder i Tyskland.

Bankaftalen omfatter pr. 31. december 2012 i alt 95 % af Nordicoms samlede finansielle gæld. Et realkreditinstitut med et tilgodehavende på 342 mio. kr. udtræder af bankaftalen pr. 1. april 2013. Nordicom har indgået aftale med det pågældende realkreditinstitut om, 1) at de omfattede lån frem til udgangen af 2013 serviceres med samme bidragssatser, som gælder for realkreditinstitutter omfattet af bankaftalen, og 2) at et lån på 37 mio. kr., der forfalder 1. juni 2013, forlænges til udgangen af 2013. Efter det pågældende realkreditinstituts udtræden af bankaftalen pr. 1. april 2013 omfatter bankaftalen i alt ca. 85 % af Nordicoms samlede finansielle gæld.

De væsentligste ændringer af aftalevilkårene af bankaftalen ved forlængelsen til og med den 31. december 2013 udgør følgende:

- Bidragssatser til realkreditinstitutter forhøjes fra 0,65 % til 1,10 %.
- Der indføres en fast oprulning af renter til bankkreditorer, således at der sker oprulning af rentetilskrivninger på pantsikret bankgæld, der ikke kan serviceres af likviditet fra den pågældende ejendom.

- Der indføres en fast oprulning af renter til bankkreditorer vedrørende usikrede fordringer.
- For to bankkreditorer med et samlet tilgodehavende på ca. 72 mio. kr. nedsættes den faste rente på 3,6 % p.a. til 2,15 % p.a., hvoraf 1,15 % p.a. ikke omfattes af ovennævnte oprulning af rentetilskrivninger på pantsikret bankgæld.
- Der etableres en særlig henlæggelse til konkrete formål i 2013, der indebærer et større likviditetstræk for koncernen. Henlæggelsen udgør ca. 18 mio. kr. Henlæggelsen etableres ved anvendelse af overskudsprovenu ved forventet frasalg af ejendomme.
- Der indføres en beløbsmæssig begrænsning på anvendelse af fri likviditet til istandsættelser på ejendomme. Udover almindelig vedligeholdelse er Nordicom i 2013 berettiget til at anvende 10 mio. kr. til generelle istandsættelser på ejendomme. Beløb pr. ejendom er maksimeret til 2 mio. kr. Herudover tillader aftalen gennemførelse af to større specifikke projekter på to ejendomme. Yderligere investeringer herudover fordrer, at den nødvendige likviditet tilvejebringes ved låneoptagelse hos relevante panthavere i ejendommene.
- Der indføres et konsultations- og rådgivningsudvalg bestående af fire medlemmer, der repræsenterer bankkreditorerne og realkreditinstitutterne. Udvalget skal virke som sparringspartner i forbindelse med realisation af Nordicoms strategi. Medlemmer af udvalget kan kræve, at emner forelagt for medlemmerne kan sendes til en tilkendegivelse om emnet hos samtlige bankkreditorer omfattet af bankaftalen. Endvidere kan medlemmer af udvalget kræve, at samtlige bankkreditorer omfattet af bankaftalen skal foretage godkendelse af nye bestyrelsesmedlemmer i Nordicom A/S, dog således at bestyrelseskandidaten(rne) kan godkendes af bankkreditorer, der repræsenterer (i) mindst 50 % af det samlede udestående på banklånene, og (ii) mindst 45 % af bankkreditorerne med hensyn til antal. Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicoms bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisningen, betragtes bankaftalen som misligholdt.
- Nordicom er i aftaleperioden ikke berettiget til at forhøje vederlaget til medlemmer af Nordicoms bestyrelse.
- Panthavere kan i aftaleperioden kræve, at Nordicom accepterer modtagne købstilbud på ejendomme, som henholdsvis (i) allerede er på Nordicoms salgsliste, og såfremt (ii) købstilbuddet er markedskonformt.
- De finansielle kreditorer kan ved enstemmighed opsiges bankaftalen med et varsel på 6 måneder til ophør ved udgangen af en kalendermåned.

I henhold til bankaftalen er bankkreditorerne og realkreditinstitutterne i aftaleperioden forpligtet til at fastlåse renterne til 3,6 % p.a. på den omfattede bankgæld henholdsvis bidragssatser til maksimalt 1,10 % p.a. på den omfattede realkreditgæld. For to bankkreditorer med et samlet tilgodehavende på ca. 72 mio. kr. udgør den faste rente dog 2,15 % p.a.

Bankaftalen forpligter Nordicom til i aftaleperioden at nedbringe den omfattede bankgæld og oprullede renter med fri likviditet ud over en likviditetsbeholdning på 25 mio. kr. Grænsen på 25 mio. kr. forhøjes midlertidigt med op til 18 mio. kr. til brug for visse specifikke likviditetskrævende formål i 2013. Tilbagebetalingen sker pro rata.

Beregning af likviditetsbeholdningen omfatter ikke (a) likviditet i Nordicom Tyskland (inklusive dattervirksomheder) samt (b) bundne midler (f.eks. på deponeringskonti).

Den faste oprulning af renter til bankkreditorer forventes at medføre en oprulning på 20-25 mio. kr. i 2013. Oprullede renter tilbagebetales løbende jf. beskrivelsen ovenfor og forfalder senest ved udløb af aftaleperioden.

Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Pr. 31. december 2012 har Nordicom en resterende gæld vedrørende oprullede renter på 27 mio. kr. (31. december 2011: 63 mio. kr.) vedrørende den oprindelige aftaleperiode fra 2010 til 2012.

Aftalevilkårene i den oprindelige bankaftale pålægger herudover Nordicom nogle begrænsninger og forpligtelser i aftaleperioden, bl.a.

- krav om, at Nordicom skal følge den aftalte strategi og forretningsplan,
- Nordicom skal fortsat arbejde aktivt på at nedbringe balancen,
- begrænsninger på nye forretningsområder, akquisitioner og mageskiftehandler (alle mageskiftehandler, der vedrører aktivværdier på mere end 100 mio. kr., skal godkendes af bankkreditorerne),
- begrænsninger på refinansiering af eksisterende gæld,
- begrænsninger på optagelse af ny gæld for mere end 85 mio. kr.,
- begrænsninger på byggerier og udviklingsaktiviteter,
- anvendelse af likviditet til kapitalinvesteringer i aftaleperioden må ikke overstige 235 mio. kr. (eksklusive likviditet i de tyske dattervirksomheder, deponerede midler samt likviditet, der hidrører fra kapitaludvidelsen i 2010),
- begrænsninger på anvendelse af finansielle instrumenter, og
- begrænsninger vedrørende tilførsel af likviditet til Nordicom Tyskland.

Nordicom kan anmode bankkreditorerne om dispensation til dispositioner, der er omfattet af begrænsningerne i bankaftalen.

Bankkreditorerne er ikke berettigede til i aftaleperioden at opsiges den omfattede bankgæld til indfrielse, medmindre bankkreditorerne forinden opsiges bankaftalen som misligholdt, eller såfremt samtlige finansielle kreditorer omfattet af bankaftalen er enige herom. I bankaftalen er bl.a. beskrevet følgende misligholdelsesgrunde:

- Betalingsmisligholdelse.
- Misrøgt af pantsatte ejendomme.
- Misligholdelse af finansielle forpligtelser på mere end 15 mio. kr.
- Uoprettelig misligholdelse af lån i Nordicom's tyske dattervirksomheder, der medfører, at de pågældende lån opsiges til indfrielse.
- Misligholdelse af låneforholdene med de kreditgivere, der står uden for bankaftalen.
- Manglende refinansiering af banklån uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013 på i al væsentlighed uændrede vilkår (jf. afsnit B), dog kun såfremt pågældende kreditinstitutter accelererer lånene.
- Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicom's bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisning af bankkreditorerne (gælder alene ved nyvalgte bestyrelsesmedlemmer).
- Misligholdelse af bankaftalen i øvrigt.

Såfremt der indtræder en misligholdelse, som ikke kan afhjælpes af Nordicom, vil bankkreditorerne og herefter realkreditlångiverne have ret til at opsiges bankaftalen. Såfremt samtlige finansielle kreditorer omfattet af bankaftalen, uden at der er konstateret misligholdelse, er enige om at opsiges bankaftalen gælder et varsel på 6 måneder til ophør ved udgangen af en kalendermåned.

Opsiges bankaftalen, vil de individuelle lånevilkår for Nordicom's bilaterale finansieringsaftaler igen gælde i fuldt omfang. Det vil betyde, at den omfattede bankgæld enten vil være umiddelbart forfalden eller vil kunne opsiges til indfrielse med kort varsel, ligesom realkreditlångiverne ikke længere vil være bundet af at fastholde den maksimale bidragssats på

1,10 % p.a. I den situation vil Nordicom efter al sandsynlighed ikke have et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at kunne honorere betydelige indfrielseskrav. Ligeledes vil kreditgiverne i vidt omfang kunne forhøje rente- og bidragssatser og/eller rentemarginaler med den virkning, at Nordicom's finansielle omkostninger vil blive forøget.

B. Refinansieringsrisiko

Det er overordnet koncernens politik at minimere den kortfristede refinansieringsrisiko.

Oplysninger om udløbstidspunkter for koncernens gæld fremgår af note 30, og tidspunkter for koncernens tilknyttede udgående betalingsstrømme fremgår af tabellerne på side 70.

Bankaftalen med koncernens væsentligste kreditinstitutter, der er forlænget i marts 2013, udløber ved udgangen af 2013, hvorefter kreditinstitutterne kan kræve bankgæld, der pr. 31. december 2012 udgør i alt nominelt 1.285 mio. kr., indfriet ved indgangen til 2014. I tabellerne på side 70 er disse pengestrømme inkluderet i kolonnen 0 - 1 år.

Det er en forudsætning for Nordicom's fortsatte drift efter 2013, at Nordicom indgår et nyt tillæg til bankaftalen med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på den omfattede bankgæld. Tilsvarende gælder for lån uden for bankaftalen, der forfalder ved udgangen af 2013. Det er endvidere en forudsætning, at Nordicom indgår aftaler med de involverede banker og realkreditinstitutter om et niveau for henholdsvis rente- og bidragssatser, som koncernen vil være i stand til at kunne honorere. Tilsvarende vil gøre sig gældende på et tidligere tidspunkt, hvis bankaftalen ophører tidligere i 2013 som følge af enten Nordicom's misligholdelse af bankaftalen eller opsigelse jf. ovenfor.

I forlængelse af det i marts 2013 indgåede tillæg til bankaftalen vil Nordicom snarest muligt påbegynde dialogen med kreditinstitutterne om indgåelse af et nyt tillæg til den eksisterende bankaftale, der gælder for tiden efter 2013. Et led i disse forhandlinger vil blive at søge tilførsel af ny aktiekapital til koncernen.

Alle væsentlige kreditinstitutter har skriftligt tilkendegivet overfor Nordicom, at de er indstillet på at indgå i en konkret drøftelse med ledelsen i Nordicom A/S om mulighederne for at indgå en ny forlængelse af den eksisterende bankaftale. Det er på den baggrund ledelsens forventning, at disse drøftelser vil føre til, at der indgås en konkret aftale herom i løbet af 2013.

Udenfor bankaftalen har Nordicom pr. 31. december 2012 gæld for i alt 52 mio. kr. til et kreditinstitut, hvor der skal foretages refinansiering medio 2013. Manglende refinansiering af den pågældende gæld vil være en misligholdelsesgrund i bankaftalen jf. beskrivelsen i afsnit A ovenfor, dog kun såfremt det pågældende kreditinstitut accelererer lånene. Nordicom er i dialog med det pågældende kreditinstitut om den nødvendige refinansiering, der forventes opnået på i al væsentlighed uændrede vilkår for koncernen. Herudover har Nordicom bankgæld for 13 mio. kr. som skal refinansieres ved udløbet af 2013.

Nordicom har i 2012 refinansieret koncernens lån ydet vedrørende koncernens tyske ejendom på i alt 9,6 mio. EUR, hvorefter ejendommens finansiering er forlænget til udgangen af 2015.

Koncernens gæld til realkreditinstitutter udgør 1.614 mio. kr. pr. 31. december 2012 (31. december 2011: 1.625 mio. kr.). Der er ingen refinansiering af realkreditlån i 2013, udover et realkreditlån på 37 mio. kr., der ikke er omfattet af bankaftalen, og som udløber ved udgangen af 2013. Lånet vedrører en ejendom, som forventes solgt i 2013.

Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Som følge af Nordicoms finansielle situation vurderer ledelsen, at usikkerheden omkring likviditetsfremskaffelse til refinansieringsformål kan fortsætte flere år frem, hvorfor refinansiering på såvel kort som på langt sigt er forbundet med høj risiko for koncernen. Situationen forværres yderligere af situationen på de finansielle markeder, der fortsat medfører, at det er vanskeligt at skaffe ejendomsfinansiering

C. Betingelser i øvrige låneaftaler

Nordicom A/S har pr. 31. december 2012 kautioneret for lån på i alt 7 mio. kr. (0,9 mio. EUR) til Nordteam III. GmbH vedrørende ejendommen Lippeltstrasse i Hamborg. Ligeledes indgår der i de tyske låneaftaler en change of control covenant.

D. Styring af likviditetsrisiko

Koncernen fører en stram likviditetsstyring. Således opgøres koncernens likviditetsposition med høj frekvens.

Koncernens likviditetsbehov for året prognosticeres ved udgangen af hver måned. Direktionen gennemgår den seneste likviditetsprognose, der, som led i den indgåede bankaftale, rapporteres til bankerne.

Koncernens står overfor en væsentlig refinansieringsrisiko ultimo 2013, hvor koncernens bankgæld forfalder i henhold til bankaftalen jf. beskrivelsen ovenfor. Ledelsen vil snarest muligt påbegynde dialogen med kreditinstitutterne om indgåelse af et nyt tillæg til den eksisterende bankaftale, der gælder for tiden efter 2013. Alle væsentlige kreditinstitutter har skriftligt tilkendegivet overfor Nordicom, at de er indstillet på at indgå i en konkret drøftelse med ledelsen i Nordicom A/S om mulighederne for at indgå en ny forlængelse af den eksisterende bankaftale.

Renterisiko

Nordicom er som følge af sine finansieringsaktiviteter eksponeret i relation til renteudsving.

Historisk set har Nordicom haft en politik om at have en stor andel af gæld med renteperioder på 1 år eller mindre (korte renter), idet korte renter normalt vil være lavere end de lange.

Koncernens nominelle rentebærende gæld til kreditinstitutter fordeler sig således opdelt på perioder indtil førstkommande rentetilpasningstidspunkt på lånene:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Inden for 6 måneder	745.474	936.614
Mellem 6 og 12 måneder	1.408.845	1.843.890
Mellem 1 og 2 år	238.368	52.215
Mellem 2 og 5 år	643.747	895.142
	3.036.433	3.727.861

Ovennævnte rentetilpasningstidspunkter kan enten skyldes aftalte rentebindinger eller udløb af gæld, der skal refinansieres.

Den hypotetiske indvirkning på årets resultat og egenkapital som følge af 1 %-point stigning i rentesatser (ekskl. dagsværdireguleringer) udgør -12,6 mio. kr. (beregnet af koncernens variabelt forrentede gæld).

Beløb i mio. kr.	2012	2011
Effekt på resultatopgørelse	-12,6	-15,0
Effekt på egenkapital	-12,6	-15,0

De opgivne følsomheder er opgjort på baggrund af de indregnede finansielle aktiver og forpligtelser pr. 31. december.

Nordicom anvendte pr. 31. december 2012 ingen finansielle instrumenter til renteafdækning, og koncernen har begrænsede muligheder for at påvirke renterisici, så længe koncernen er omfattet af den eksisterende bankaftale. Bankaftalen tillader ikke Nordicom at anvende finansielle instrumenter, ligesom der er begrænsninger i relation til refinansiering af eksisterende gæld og optagelse af ny gæld. Nordicom har visse muligheder for at omlægge renteperioder på eksisterende realkreditgæld og anvender derfor disse muligheder til at reducere koncernens renteeksponeringer, når det skønnes muligt og fordelagtigt.

Den kommende refinansiering af den eksisterende bankaftale ved udløbet af 2013 udgør Nordicoms aktuelle største renterisiko. Den forventede aftale vil omfatte rammerne for den fremtidige rente på hovedparten af koncernens bankgæld (i alt ca. 1,3 mia. kr.) og bidragsatser på koncernens danske realkreditlån (i alt ca. 1,6 mia. kr.). Størrelsen af rente- og bidragsatser vil afhænge af forhandlinger med kreditinstitutterne. Det er ledelsens forventning, at rente- og bidragsatser vil blive aftalt til et niveau, som koncernen vil være i stand til at honorere.

Ledelsen overvåger løbende koncernens låneportefølje med henblik på yderligere optimering af koncernens eksponering af renterisici.

Valutarisiko

Koncernen er eksponeret for valutaudsving som følge af den resterende udenlandske dattervirksomhed, der foretager udlejning af ejendomme og har tilgodehavender og gæld i anden valuta end DKK. Nordicom har i 2012 afhændet koncernens svenske aktiviteter, hvorved valutarisikoen er reduceret betydeligt.

Koncernens væsentligste valutaeksponering relaterer sig til lejeindtægter i EUR. Koncernens valutarisiko afdækkes primært ved finansiering af koncernens ejendom i Tyskland optaget i lokal valuta. Der anvendes ikke finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

I nedenstående skema er angivet den hypotetiske indvirkning på årets resultat og egenkapital som følge af en 5 %-point ændring i den udenlandske valutakurs:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving kan opgøres således:		
Indvirkning hvis SEK-kurs var 5 % lavere end faktisk kurs	-	-4.207
Indvirkning hvis EUR-kurs var 5 % lavere end faktisk kurs	-1.498	-1.490
	-1.498	-5.697
Resultatopgørelsens følsomhed overfor valutakursudsving kan opgøres således:		
Indvirkning hvis gennemsnitlig SEK-kurs var 5 % lavere end faktisk kurs	-	710
Indvirkning hvis gennemsnitlig EUR-kurs var 5 % lavere end faktisk kurs	-4.010	-2.733
	-4.010	-2.023

En stigning i de udenlandske valutakurser på 5 %-point vil have en tilsvarende modsat påvirkning af årets resultat og egenkapital. De opgivne følsomheder er opgjort på baggrund af en forudsætning om uændrede leje- og renteniveauer.

Kreditrisiko

Koncernens kreditrisici knytter sig primært til:

- Lejetilgodehavender.
- Tilgodehavender fra salg af ejendomme.
- Pantebreve.

Risici vedrørende lejetilgodehavender er begrænset som følge af Nordicoms mulighed for at modregne i indbetalte deposita og opsigelse af omfattede lejemål. Kreditrisikoen på tilgodehavender i forbindelse med salg af ejendomme er begrænset, da handlerne altid er betinget af købesummernes betaling. Med pantebreve har koncernen en sædvanlig debitorrisiko, der reduceres ved pant i ejendomme. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

For at minimere risiko for tab af tilgodehavende leje vurderes lejernes betalingsevne inden indgåelse af lejekontrakter i det omfang, det er relevant. Herudover stilles der normalt krav om et depositum, garanti og/eller forudbetalt leje. Såfremt lejere ikke er i stand til at betale, kan det imidlertid medføre tab samt reducerede indtægter som følge af udlejningstomgang ved fraflytning, lavere fremtidige lejeindtægter samt eventuelle ekstraomkostninger i forbindelse med istandsættelse mv.

Kreditrisici vedrørende tilgodehavender pr. 31. december 2012 er yderligere omtalt i note 21.

Koncernens likvide beholdninger består primært af indeståender i velrenommerede banker. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Indeståender i pengeinstitutter er variabelt forrentet.

Kapitalstyring

Nordicoms ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen, der som følge af Nordicoms nuværende situation indtil videre er vanskelig at ændre på.

Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst, og som samtidig maksimerer afkastet til koncernens aktionærer. Egenkapitalandelen (soliditeten) udgør pr. 31. december 2012 1,2 % (31. december 2011: 2,1 %).

Det er koncernens målsætning, at egenfinansieringsgraden (egenkapital samt udskudt skat) på langt sigt skal udgøre 20-25 % for koncernen som helhed. Målsætningen anses ikke for at kunne opnås på kort sigt.

Nordicoms nuværende strategi omfatter bl.a. optimering af driften på koncernens ejendomme samt generel reduktion af balancesummen. Ledelsen forventer ved gennemførelse af den nuværende strategi, at Nordicom opnår en højere egenfinansieringsgrad.

Ledelsen vil på den kommende generalforsamling den 25. april 2013 foreslå nedsættelse af aktiekapitalen i Nordicom A/S fra nominelt 120.278.580 kr. til nominelt 12.027.858 kr. Nedsættelsen vil ske ved ændring af aktiekapitalens pålydende værdi fra 10 kr. pr. aktie til 1 kr. pr. aktie. Nedsættelsen vil blive anvendt til dækning af koncernens underskud samt delvis dækning af moderselskabets selskabsretlige kapitaltab.

I forbindelse med de kommende forhandlinger med koncernens kreditinstitutter om finansiering fra 2014 vil ledelsen søge tilføje ny aktiekapital til koncernen (moderselskabet).

Note 32 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Dagsværdier

Dagsværdien af pantebreve opgøres ved brug af en værdiansættelsesmodel, der dels er baseret på observerbare markedsdata (kurs på realkreditobligationer med samme rente og løbetid) og dels på vurderinger af pantebrevets prioritetsstilling sammenholdt med pantebrevdebitors bonitet.

Dagsværdien af realkreditgæld er fastsat på baggrund af dagsværdien på de underliggende obligationer.

Dagsværdien af koncernens bankgæld er baseret på renten for de specifikke lån under hensyntagen til lånets kreditrisiko, herunder en vurdering af sikkerheden, der er stillet for lånet, samt koncernens kreditværdighed. Såfremt bankgælden er fastforrentet, er dagsværdien opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinge ved anvendelse af den aktuelle rentekurve udledt af de aktuelle markedsrenter.

Koncernens finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi, er klassificeret på følgende 3 niveauer i dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Baseret på noterede priser (ikke-justerede) på aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser.
- Niveau 2: Baseret på andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (som priser) eller indirekte (afledt af priser).
- Niveau 3: Baseret på data, som ikke er observerbare i markedet.

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
2012				
Pante- og gældsbreve	10.225	0	10.225	0
Finansielle aktiver i alt	10.225	0	10.225	0
Kreditinstitutter	3.047.538	1.667.303	1.380.235	0
Finansielle forpligtelser i alt	3.047.538	1.667.303	1.380.235	0
2011				
Pante- og gældsbreve	17.212	0	17.212	0
Finansielle aktiver i alt	17.212	0	17.212	0
Kreditinstitutter	3.703.455	1.670.994	2.032.461	0
Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	0	0	0	0
Finansielle forpligtelser i alt	3.703.455	1.670.994	2.032.461	0

Der er i regnskabsåret ikke foretaget overførsler mellem de enkelte niveauer, og de anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2011.

Note 33 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Af- og nedskrivninger	695	1.854
Regulering til dagsværdi, netto	70.041	148.693
Avance / tab ved salg af driftsmidler	401	0
Avance ved salg af ejendomme	1.369	3.283
Øvrige reguleringer	-11.841	5.644
Regulering i alt	60.665	159.474

Note 34 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Ændring i tilgodehavender	-9.708	12.876
Ændring i handelsbeholdning af pante- og gældsbreve	250	1.084
Ændring i hensatte forpligtelser	-210	-3.479
Ændring i deposita	-2.718	-1.341
Ændring i anden gæld	8.404	-15.024
Ændring i driftskapital i alt	-3.982	-5.884

Note 35 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Langfristede aktiver		
Investeringsejendomme	279.200	66.714
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavender	4.231	497
Likvide beholdninger	19.456	991
Langfristede gældsforpligtelser		
Udskudte skatteaktiver	0	1.195
Kreditinstitutter	-250.015	-45.362
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-5.414	-7.705
Regnskabsmæssig værdi af afhændede nettoaktiver	47.458	16.330
Tab ved salg	-2.611	-323
Samlet vederlag	44.847	16.007
Afhændede likvide beholdninger jf. ovenfor	-19.456	-991
Likviditetseffekt, netto	25.391	15.016

Salg af dattervirksomheder og aktiviteter i 2012 vedrører 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., der er tilført koncernens danske likviditetsberedskab.

Salg af dattervirksomheder og aktiviteter i 2011 vedrører to tyske dattervirksomheder.

Note 36 – Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses 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.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse over koncernen.

Der har i regnskabsåret været følgende transaktioner mellem Nordicom og nærtstående parter:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Andre nærtstående parter		
Rådgiveraftale med NPV Management ApS*	5.295	4.970
Årets transaktioner i henhold til rådgiveraftale med NPV Management ApS kan specificeres således:		
NPV Management ApS, honorar	2.757	3.614
NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter:		
Nærtstående familiemedlem til Nordicoms bestyrelsesformand	0	172
Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner	160	9
Øvrige (ikke nærtstående parter)	2.378	1.175
I alt faktureret fra NPV Management ApS	5.295	4.970

*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. Af de 4 omfattede ejendomme udestår der p.t. kun arbejder på to ejendomme, som forventes solgt i 2013. Herefter forventes der ikke igangsat yderligere arbejder.

Der henvises desuden til note 5, hvor vederlag til direktion og bestyrelse i Nordicom fremgår.

Note 37 – Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået aftale om et tillæg til den eksisterende bankaftale indgået i marts 2010, og som udløb pr. 31. december 2012 (forlænget til den 31. marts 2013 ved aftale den 21. december 2012). Tillægget til bankaftalen indbefatter en række ændringer i forhold til de eksisterende vilkår, herunder forlængelse til og med 2013, jf. beskrivelsen i note 32.

Nordicom har den 13. marts 2013 indgået en optionsaftale om salg af udviklingsejendommen beliggende Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev ("DISA"-ejendommen). Optionen giver optionshaver adgang til at kunne købe ejendommen på nærmere definerede vilkår. Optionshaver kan udnytte køberetten indtil den 1. juli 2013. Optionshaver betaler 2 mio. kr. for køberetten frem til den 2. april 2013 og herefter yderligere 3 mio. kr., såfremt optionsperioden forlænges frem til den 1. juli 2013. Ved udnyttelse af optionen kan optionsbetalingen modregnes i købesummen. Såfremt optionen udnyttes, udgør købesummen i alt 205 mio. kr. Overtagelsesdagen vil være senest den 31. december 2013.

Nordicom har den 13. marts 2013 betinget solgt koncernens to ejendomme på Enghave Brygge ved havnefronten i Københavns Sydhavn. Salget er bl.a. betinget af ny lokalplan for området. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og

panthaver i ejendommene opnås en salgssum på 180 mio. kr. og gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. er afhængig af købers planmæssige realisation af et byggeprojekt inden for de kommende år. Nordicom forventer regnskabsmæssigt i 2013 at indregne 225 mio. kr. af provenuet fra salget inkl. gældseftergivelse på 45 mio. kr., mens den yderligere gældseftergivelse på 35 mio. kr. først forventes at kunne indtægtsføres, når og hvis betingelserne for yderligere gældseftergivelse er opfyldt over de kommende år.

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

Note 38 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2012 for Nordicom A/S omfatter både koncernregnskab for Nordicom A/S og dets dattervirksomheder samt separat årsregnskab for moderselskabet.

Årsrapporten for Nordicom A/S for 2012 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har den 26. marts 2013 behandlet og godkendt årsrapporten for Nordicom A/S. Årsrapporten forelægges til Nordicom A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 25. april 2013.

GRUNDLAG FOR UDARBEJDELSE

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK) afrundet til nærmeste 1.000 kr., der anses for at være den primære valuta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, visse pantebreve, afledte finansielle instrumenter og visse finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi. Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nordicom A/S har med virkning fra 1. januar 2012 implementeret:

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

Ændringerne har ikke haft beløbsmæssige påvirkninger i 2012 eller i tidligere år, ligesom ændringerne ingen effekt har på resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie.

ØVRIGE ÆNDRINGER

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. De seks ejendomme er overtaget af køber pr. 1. oktober 2012. Koncernens svenske aktiviteter betragtes som et geografisk område og er i årsrapporten for 2012 præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Koncernens tyske aktiviteter er endvidere præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen og som aktiver bestemt for salg i balancen, idet disse forventes solgt i 2013. I resultatopgørelsen er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

NY REGNSKABSREGULERING

IASB har udsendt en række nye regnskabsstandarder (IAS / IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der endnu ikke er trådt i kraft. Nedenstående standard forventes at påvirke indregning og måling:

- IFRS 9, "Klassifikation og måling af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser", som ændrer den regnskabsmæssige behandling af finansielle instrumenter. Virksomheder, der vælger at måle finansielle forpligtelser til dagsværdi (dagsværdi-optionen), skal ef-

ter IFRS 9 præsentere den del af periodens ændring i dagsværdien, som kan henføres til ændringer i virksomhedens egen kreditværdighed, i anden totalindkomst. Nordicom forventer, at standarden vil få mindre betydning for koncernen, men har endnu ikke opgjort effekten. Standarden gælder for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2015 eller senere (endnu ikke godkendt af EU).

IFRS 13 "Dagsværdimåling" (godkendt af EU) træder i kraft fra 1. januar 2013 og vil medføre yderligere oplysninger om dagsværdimålinger i årsrapporten, bl.a. oplysning om dagsværdihierarki for ikke-finansielle aktiver, der måles til dagsværdi.

Øvrige nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Nordicom ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2012, forventes ikke at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen. Nordicom forventer at implementere nye standarder, ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag på tidspunktet for deres ikrafttræden.

BESKRIVELSE AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Nordicom A/S samt dattervirksomheder, hvori Nordicom A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som en sammenlægning af årsregnskabet for moderselskabet og regnskaber for de enkelte dattervirksomheder, der alle er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender, udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af totalindkomsten indgår som en del af årets totalindkomst for koncernen og allokeres til minoriteternes andel af koncernens egenkapital.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelses- og afviklingstidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorved de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventuelforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelser, indregnes i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed, og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af overtagne aktiver, forpligtelser og eventuelforpligtelser indregnes som et aktiv under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives ikke, men testes årligt for værdiforringelse.

Note 38 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder, der medfører ophør af kontrol, opgøres som forskellen mellem på den ene side dagsværdien af salgsprovenuet eller afviklingssummen og dagsværdien af eventuelle resterende kapitalandele og på den anden side den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver inkl. goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste eller det opgjorte tab indregnes i resultatet tillige med akkumulerede valutakursreguleringer, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end de enkelte virksomheders funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og betalingsdagen henholdsvis balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster.

Valutakursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst. Valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer foretaget direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, indregnes ligeledes i anden totalindkomst.

Ved hel eller delvis afståelse af 100 %-ejede udenlandske enheder, hvor kontrol afgives, reklassificeres de valutakursreguleringer, der er indregnet i anden totalindkomst, og som kan henføres til enheden, fra anden totalindkomst til årets resultat sammen med gevinst eller tab ved afståelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen.

Efter første indregning måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for effektiv sikring af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i anden totalindkomst. Den eventuelle ineffektive del indregnes straks i resultatet. På egenkapitalen posteres ændringerne af dagsværdien på en særskilt reserve for sikringstransaktioner. Når de sikrede transaktioner realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen, via anden totalindkomst, og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger og måles til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatet under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, afkast af pante- og gældsbreve og salgssummer fra solgte projektbeholdninger. Nettoomsætning måles til dagsværdi af det modtagne eller tilgodehavende vederlag, og opgøres eksklusive moms, der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

Indtægter fra salg af projektbeholdninger indregnes, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted (salgsmetoden), dvs. når et eventuelt byggeri er afsluttet samt endeligt afleveret til køber, og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

Huslejeindtægter og afkast af pante- og gældsbreve, der klassificeres som kortfristede aktiver, indregnes i de perioder, de vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet omsætningen, herunder løbende driftsomkostninger på koncernens investeringsejendomme og omkostninger tilknyttet erhvervelse og opførelse af afleverede projektbeholdninger.

Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi, netto omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser samt pante- og gældsbreve.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Avancer vedrørende solgte investeringsejendomme indregnes, når alle risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Låneomkostninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekter på investeringsejendomme eller projektbeholdninger, tillægges kostprisen på de omfattede aktiver indtil det tidspunkt, hvor projektet er færdigt og ejendommen kan benyttes til det planlagte formål. Såfremt der ikke er optaget et lån direkte til finansiering af udviklingsprojektet, beregnes låneomkostningerne på grundlag af en gennemsnitlig rente for koncernens lån bortset fra lån, der er optaget til anskaffelse af specifikke aktiver.

Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, de vedrører.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst.

BALANCEN

Immaterielle aktiver

Immaterielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Immaterielle aktiver afskrives lineært over den forventede brugstid på 3 år. Af- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Domicilejendomme

Domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Domicilejendomme afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 20-50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet

Note 38 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

brugstid (scrapværdi). Kostprisen på domicilejendomme opdeles i mindre bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter grunde og bygninger, som besiddes af Nordicom for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Principper og beregningsmetoder for ledelsens skøn over ejendommens dagsværdier fremgår af note 1.

Grunde, hvor der ikke er truffet endelig beslutning om formålet med besiddelsen, indgår i koncernens beholdning af investeringsjendomme.

Inventar og driftsmidler

Inventar og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Inventar og driftsmidler afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid på 3-10 år.

Pante- og gældsbreve, langfristede

Langfristede pante- og gældsbreve omfatter pante- og gældsbreve, der klassificeres som finansielle instrumenter i kategorien "Udlån og tilgodehavender" og indregnes ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering. Nordicom klassificerer nye pante- og gældsbreve, der modtages i forbindelse med salg af ejendomme, i denne kategori.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af langfristede immaterielle, materielle og visse finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes løbende, mindst én gang årligt, for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede salgskostninger eller kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

Hvis aktivet ikke frembringer pengestrømme uafhængigt af andre aktiver, opgøres genindvindingsværdien for den mindste pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet indgår i.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende eller færdige byggeprojekter for egen regning, og tidligere investeringsjendomme under udvikling med henblik på salg.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investe-

ringsejendom overføres til projektbeholdninger, anses som ejendommens nye kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger samt låneomkostninger, der kan henføres til projekt-/ombygningsperioden og indirekte projektomkostninger.

Når det vurderes, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om-/tilbygningsprojekter, på projektbeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet.

Under tilgodehavender er indregnet refusionsretten vedrørende garantier fra anvendte hovedentreprenører til dækning af eventuelle mangler på de af koncernen afleverede projektejendomme. Typisk anvendes almindelige betingelser for totalentreprise (ABT 93), hvorved der stilles en bankgaranti på 15 % af entreprisensummen indtil aflevering, 10 % efter aflevering og 2 % fra 1. år efter afleveringstidspunktet. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet.

Tilgodehavender måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle Nordicoms forpligtelser overfor køberne af de pågældende lejligheder. Tilgodehavender med forventet forfald efter et år er klassificeret som langfristede aktiver.

Pante- og gældsbreve, kortfristede

Kortfristede pante- og gældsbreve omfatter pante- og gældsbreve, der klassificeres som finansielle instrumenter i kategorien "Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen" og indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til dagsværdi, hvor der løbende foretages en værdiregulering heraf over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres dels på baggrund af observerbare markedsdata (renter) og dels på vurderinger af lånets restløbetid og prioritetsstilling.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret.

Reserve for valutakursregulering

Reserve for valutakursregulering omfatter kursdifferencer opstået ved omregning af regnskabstal for virksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner.

Note 38 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiebaserede incitamentsprogrammer

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor medarbejderne alene kan vælge afregning i aktieoptioner, måles til dagsværdien på tildelings-tidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over perioden, hvor den endelige ret til optionerne opnås. Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien af de tildelte optioner estimeres ved anvendelse af en Black-Scholes model. Beregningen tager hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktieoptioner.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil kunne blive udnyttet.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der som følge af en begivenhed før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

I posten indgår bl.a. hensættelse til imødegåelse af konkrete usikkerheder på afsluttede projekter samt garantiforpligtelser opgjort på baggrund af erfaringer med tilsvarende tidligere projekter.

Koncernen hæfter for garantiforpligtelser, som f.eks. forpligtelser til at udbedre fejl ved 1-års og 5-års gennemgang af solgte projektejendomme. Koncernen har imidlertid ofte en tilsvarende garanti fra den anvendte hovedentreprenør, hvorved mangler på de af koncernen afleverede projektejendomme typisk vil blive dækket af garantier stillet af entreprenøren. Idet refusionsretten ifølge IAS 37 "Hensatte forpligtelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver" ikke kan modregnes i forpligtelsen, er refusionsretten indregnet særskilt under henholdsvis langfristede og kortfristede tilgodehavender i balancen. Typisk anvendes almindelige betingelser for totalentreprise (ABT 93), hvorved der stilles en bankgaranti på 15 % af entreprisesummen indtil aflevering, 10 % efter aflevering og 2 % fra 1. år efter afleveringstidspunktet. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet.

Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn af det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries. Hensatte forpligtel-

ser med forventet forfald efter et år er klassificeret som langfristede forpligtelser.

Konvertible obligationer

Konvertible obligationer betragtes som sammensatte instrumenter bestående af en finansiel forpligtelse, der måles til amortiseret kostpris, og et egenkapitalinstrument i form af den indbyggede konverteringsret. På udstedelsesdatoen fastsættes dagsværdien af den finansielle forpligtelse ved anvendelse af en markedsrente for et tilsvarende ikke-konvertibelt gældsbrev. Forskellen mellem provenuet ved udstedelse af det konvertible gældsbrev og dagsværdien for den finansielle forpligtelse, svarende til den indbyggede option på at konvertere forpligtelsen til egenkapital, indregnes på egenkapitalen. Dagsværdien af den finansielle forpligtelse indregnes som langfristet gæld og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter langfristede gældsforpligtelser i øvrigt, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ophørte aktiviteter og langfristede aktiver bestemt for salg

Ophørte aktiviteter udgør en betydelig del af virksomheden, hvis aktiviteter og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige virksomhed, og hvor enheden enten er afhændet eller er udskilt som bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for et år i henhold til en formel plan.

Resultat efter skat af ophørte aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linie i resultatopgørelsen med tilpasning af sammenligningstal. I noterne oplyses nettoomsætning, omkostninger, regulering til dagsværdi, netto, finansielle poster, netto og skat for de ophørte aktiviteter. Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser for ophørte aktiviteter udskilles i særskilte linier i balancen uden tilpasning af sammenligningstal, og hovedposterne specificeres i noterne.

Langfristede aktiver bestemt for salg afskrives ikke, men nedskrives til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Investeringsejendomme bestemt for salg måles dog fortsat efter koncernens sædvanlige regnskabspraksis for investeringsejendomme, dvs. til dagsværdi uden fratæk af salgsomkostninger.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen ved køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes købte virksomheders pengestrømme fra overtagelsestidspunktet, og solgte virksomheders pengestrømme indregnes frem til salgstidspunktet.

Note 38 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som resultat af primær drift reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle indtægter og omkostninger og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter, køb og salg af finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder investeringsejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger den interne ledelsesrapportering.

Segmentresultatet for de enkelte driftssegmenter opgøres som indtægter og omkostninger, som direkte kan henføres til det enkelte segment, herunder et internt allokeret administrationshonorar.

Ikke allokerede poster omfatter indtægter og omkostninger vedrørende koncernens administrative funktioner, renteindtægter fra pante- og gældsbreve, dagsværdiregulering af gæld til kreditinstitutter og pantebreve samt finansielle poster, der ikke knytter sig til finansiering af ejendomme.

Segmentaktiverne omfatter domicilejendomme, investeringsejendomme og projektbeholdninger, som anvendes direkte i segmentets drift.

NØGLETAL

Nøgletal i ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010" efter følgende formler:

Afkast på investerings-ejendomme	Huslejeindtægter – ejd.driftsomk. Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme
Gennemsnitlig lånerente	Nettofinansieringsomkostninger Gennemsnitlig rentebærende gæld
Afkastmarginal på investerings-ejendomme	Afkast på investeringsejendomme - gennemsnitlig lånerente
Forrentning af egenkapital	Årets resultat Gennemsnitlig egenkapital
Indre værdi pr. aktie, ultimo	Egenkapital, ultimo Antal aktier, ultimo
Resultat pr. aktie	Årets resultat Gennemsnitligt antal aktier
Udbytteafkast	Udbytte pr. aktie Børskurs
Kurs/indre værdi, ultimo	Børskurs Indre værdi pr. aktie
Price Earning	Børskurs Resultat pr. aktie
Cash flow pr. aktie	Cash flow fra driftsaktivitet Udvandet gennemsnitlig antal aktier
Soliditet (%)	Egenkapital, ultimo Passiver, ultimo



Årsregnskab Nordicom // 2012

Regnskab

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
2	Nettoomsætning	14.348	30.051
3	Driftsomkostninger	-3.988	-4.410
Bruttoresultat		10.360	25.641
4,5	Personaleomkostninger	-28.852	-18.113
6	Andre eksterne omkostninger	-12.399	-14.016
7	Andre driftsindtægter	32.458	13.783
8	Af- og nedskrivninger	-308	-1.489
Resultat før værdireguleringer		1.259	5.806
9	Regulering til dagsværdi, netto	-3.461	-14.002
10	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	0	500
Resultat af primær drift		-2.202	-7.696
11	Indtægter af dattervirksomheder	-66.695	-39.291
12	Finansielle indtægter	17.648	17.878
13	Finansielle omkostninger	-24.214	-24.666
Resultat før skat		-75.463	-53.775
14	Skat af årets resultat	3.163	2.659
Årets resultat		-72.300	-51.116

Moderselskabet har ingen "Anden totalindkomst" og derfor svarer "Årets totalindkomst" til "Årets resultat".

Opgørelse af finansiel stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
15	Software	463	578
		463	578
Materielle aktiver			
16	Investeringsjendomme	190.468	188.994
17	Inventar og driftsmidler	593	817
		191.061	189.811
Finansielle aktiver			
18	Kapitalandele i dattervirksomheder	419.135	422.135
	Andre tilgodehavender	1.665	2.078
		420.800	424.213
Langfristede aktiver i alt		612.324	614.602
Kortfristede aktiver			
19	Tilgodehavender	1.808	7.772
11	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	49.185	125.466
	Periodeafgrænsningsposter	1.460	78
20	Likvide beholdninger	5.787	40.535
Kortfristede aktiver i alt		58.240	173.851
Aktiver i alt		670.564	788.453

Opgørelse af finansiel stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	120.279	120.279
	Overført resultat	-177.228	-104.928
21,22	Egenkapital i alt	-56.949	15.351
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
23	Udskudt skat	817	1.442
11	Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	56.738	86.801
24,25	Konvertible obligationer	47.120	46.046
25	Kreditinstitutter	105.990	269.885
	Deposita	380	59
		211.045	404.233
Kortfristede forpligtelser			
25	Kreditinstitutter	164.063	18.617
	Leverandørgæld	2.814	1.317
	Gæld til dattervirksomheder	341.346	342.065
	Selskabsskat	0	43
	Deposita	2.028	3.774
	Anden gæld	6.217	3.053
		516.468	368.869
	Forpligtelser i alt	727.513	773.102
	Passiver i alt	670.564	788.453

Oversigt over noter fremgår på side 90.

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	120.279	-104.928	0	15.351
Totalindkomst i 2012				
Årets resultat	0	-72.300	0	-72.300
Totalindkomst for regnskabsåret	0	-72.300	0	-72.300
Egenkapital pr. 31. december 2012	120.279	-177.228	0	-56.949
Egenkapital pr. 1. januar 2011	120.279	-53.858	0	66.421
Totalindkomst i 2011				
Årets resultat	0	-51.116	0	-51.116
Totalindkomst for regnskabsåret	0	-51.116	0	-51.116
Transaktioner med ejere				
Salg af egne aktier	0	46	0	46
Transaktioner med ejere i 2011 i alt	0	46	0	46
Egenkapital pr. 31. december 2011	120.279	-104.928	0	15.351

Udbytte

For regnskabsåret 2011 er der ikke udloddet udbytte, ligesom bestyrelsen har indstillet, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2012.

Udlodning af udbytte til Nordicom A/S' aktionærer har ingen skattemæssige konsekvenser for Nordicom A/S.

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
	Resultat af primær drift (EBIT)	-2.202	-7.696
28	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	5.577	16.039
29	Ændring i øvrig driftskapital	-9.246	-42.736
	Pengestrømme vedrørende primær drift	-5.871	-34.393
	Modtagne finansielle indtægter	17.648	17.878
	Betalte finansielle omkostninger	-26.666	-24.554
	Betalt / modtaget selskabsskat	0	3.042
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-14.889	-38.027
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Køb af immaterielle aktiver	0	-247
	Forbedringer på investeringsejendomme	-2.213	-29
	Køb af øvrige materielle aktiver	0	-117
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-2.213	-393
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	0	147
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-17.646	-150
	Salg af egne aktier	0	46
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-17.646	43
	Årets pengestrøm i alt	-34.748	-38.377
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	40.535	78.912
20	Likvide beholdninger pr. 31. december	5.787	40.535

Oversigt over noter til årsregnskabet for Nordicom A/S

Note 01 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	91
Note 02 – Nettoomsætning	91
Note 03 – Driftsomkostninger	91
Note 04 – Personaleomkostninger	92
Note 05 – Aktiebaseret vederlæggelse	92
Note 06 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	93
Note 07 – Andre driftsindtægter	93
Note 08 – Af- og nedskrivninger	93
Note 09 – Regulering til dagsværdi, netto	93
Note 10 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	93
Note 11 – Indtægter fra dattervirksomheder	94
Note 12 – Finansielle indtægter	95
Note 13 – Finansielle omkostninger	95
Note 14 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst	96
Note 15 – Software	96
Note 16 – Investeringsejendomme	97
Note 17 – Inventar og driftsmidler	98
Note 18 – Kapitalandele i dattervirksomheder	98
Note 19 – Tilgodehavender	100
Note 20 – Likvide beholdninger	100
Note 21 – Aktiekapital	100
Note 22 – Egne aktier	100
Note 23 – Udskudt skat	101
Note 24 – Konvertible obligationer	101
Note 25 – Kreditinstitutter	102
Note 26 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	103
Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	104
Note 28 – Ikke-likvide driftsposter m.v.	106
Note 29 – Ændring i øvrig driftskapital	107
Note 30 – Nærtstående parter	107
Note 31 – Begivenheder efter balancedagen	107
Note 32 – Anvendt regnskabspraksis	108

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

De regnskabsmæssige vurderinger og skøn anlagt ved udarbejdelsen af regnskabet for moderselskabet er de samme som beskrevet i note 1 i koncernregnskabet, hvortil der henvises.

Skøn og vurderinger vedrørende indregning og måling af kapitalandele i moderselskabets regnskab fremgår af note 11.

Note 2 – Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Huslejeindtægter	14.348	30.051
	14.348	30.051

Note 3 – Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-3.988	-4.410
	-3.988	-4.410

Note 4 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Løn og gager	22.653	14.137
Bidragbaserede pensioner ¹⁾	1.856	539
Andre omkostninger til social sikring	197	51
Øvrige personaleomkostninger	4.146	3.386
	28.852	18.113
Gennemsnitligt antal medarbejdere ²⁾ :	32	6
Vederlag til direktionen udgør følgende ³⁾ :		
Løn og gager	2.556	1.295
Bidragbaserede pensioner	256	193
Bonus	300	112
Fratrædelsesgodtgørelse og løn under fritstilling	0	4.666
	3.112	6.266
Vederlag til bestyrelsen udgør følgende ⁴⁾ :		
Bestyrelseshonorar	2.700	3.273
	2.700	3.273

1) Nordicom A/S har alene indgået bidragbaserede pensionsordninger. I bidragbaserede pensionsordninger er arbejdsgiver forpligtet til at indbetale et bestemt bidrag til et pensionselskab, men har ingen risiko med hensyn til den fremtidige udvikling i rente, inflation, dødelighed, invaliditet mv. for så vidt angår det beløb, der skal udbetales til medarbejderen.

2) Medarbejdere i Nordicom-koncernen var i 2011 ansat forholds-mæssigt (splitløn) i de enkelte selskaber i koncernen ud fra et skøn over den enkelte medarbejders ressourceanvendelse. I 2012 er denne praksis ændret, hvorefter alle medarbejdere er ansat fuldt ud i Nordicom A/S, der som konsekvens heraf har viderefaktureret en kønsmæssig andel af de samlede personaleomkostninger til øvrige koncernselskaber.

3) En række medarbejdere, herunder direktionen, er omfattet af særlige bonusordninger afhængig af individuelt fastsatte resultatmål. Den administrerende direktør har i 2012 fået tilføjet en fratrædelsesgodtgørelse på 3 måneders løn i sin kontrakt.

4) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 18 i årsrapporten.

Note 5 – Aktiebaseret vederlæggelse

Aktiebaseret vederlæggelse vedrørende moderselskabet er det samme som for koncernen som helhed. Der henvises til note 6 i koncernregnskabet.

Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

I andre eksterne omkostninger indgår følgende honorarer til den generalforsamlingsvalgte revisor Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Honorar vedrørende lovpligtig revision	330	342
Erklæringsopgaver med sikkerhed	13	23
Skatterådgivning	381	253
Andre ydelser	90	124
	814	742

Note 7 – Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører allokering af omkostninger til øvrige koncernselskaber.

Medarbejdere i Nordicom-koncernen var i 2011 ansat forholdsmæssigt (splitløn) i de enkelte selskaber i koncernen ud fra et skøn over den

enkelte medarbejders ressourceanvendelse. I 2012 er denne praksis ændret, hvorefter alle medarbejdere er ansat fuldt ud i Nordicom A/S, der som konsekvens heraf har viderefaktureret en skønsmæssig andel af de samlede personaleomkostninger til øvrige koncernselskaber.

Note 8 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Software, afskrivning	115	873
Inventar og driftsmidler, afskrivning	224	616
Avance ved salg af driftsmidler	-31	0
	308	1.489

Note 9 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-739	-8.372
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-2.722	-5.630
	-3.461	-14.002

Note 10 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Salgssummer, investeringsejendomme	0	0
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	0	500
	0	500

Note 11 – Indtægter fra dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder	-3.000	-3.700
Nedskrivning på mellemværender med dattervirksomheder	-93.758	-104.290
Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	30.063	68.699
	-66.695	-39.291

Nedskrivning på kapitalandele

Nordicom A/S har pr. 31. december 2012 gennemført nedskrivningstest af selskabets kapitalandele i dattervirksomheder. Nedskrivningstesten er gennemført som følge af, at de pågældende dattervirksomheder udviser negative resultater.

Nedskrivningstesten har medført en nedskrivning for 2012 på 3,0 mio. kr. (2011: 3,7 mio. kr.), som er omkostningsført i resultatopgørelsen, jf. ovenstående specifikation. Genindvindingsværdien er i princippet baseret på dattervirksomhedernes kapitalværdi (nytteværdi), idet dattervirksomhedernes aktiver og forpligtelser i det væsentligste er værdiansat til dagsværdi, jf. omtalen om værdiansættelse af aktiver og forpligtelser i note 1, hvortil der henvises. For opgørelse over kapitalandele i dattervirksomheder henvises til note 18.

Nedskrivning på mellemværender

Nordicom A/S har pr. 31. december 2012 tilgodehavender hos dattervirksomheder på 371,3 mio. kr. (31. december 2011: 353,8 mio. kr.). I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har ledelsen foretaget en konkret vurdering af de enkelte tilgodehavender under hensyntagen til bl.a. forpligtelser og regnskabsmæssige værdier af aktiver i de enkelte selskaber. Baseret herpå er tilgodehavender på i alt 371,3 mio. kr. (31. december 2011: 353,8 mio. kr.) anset for værdiforringede, hvilket har medført nedskrivninger i 2012 på i alt 93,8 mio. kr. (2011: 104,3 mio. kr.), hvorefter de akkumulerede nedskrivninger på mellemværender pr. 31. december 2012 udgør 322,1 mio. kr. (31. december 2011: 228,3 mio. kr.).

Den resterende regnskabsmæssige værdi af tilgodehavenderne efter nedskrivning udgør pr. 31. december 2012 49,2 mio. kr. (31. december 2011: 125,5 mio. kr.), hvilket udtrykker den resterende maksimale kreditrisiko på tilgodehavenderne. Nordicom A/S har ikke modtaget sikkerhed for tilgodehavenderne. Tilgodehavenderne forfalder på anfordring og anses derfor ikke for at være forfaldne.

Nedenstående tabel viser udviklingen i nedskrivninger på mellemværender hos dattervirksomheder:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Nedskrivninger 1. januar	228.324	124.034
Årets nedskrivninger	93.758	104.290
	322.082	228.324

Kreditkvaliteten af tilgodehavenderne knytter sig til dattervirksomhedernes generering af likviditet og eventuel realisering af aktiver til minimum de regnskabsmæssige værdier. Der knytter sig således samme usikkerhed til kvaliteten af tilgodehavenderne, som beskrevet i note 1 i koncernregnskabet vedrørende værdiansættelse af koncernens aktiver, hvortil der henvises.

Hensættelser vedrørende dattervirksomheder

Nordicom A/S har jf. note 26 afgivet en række selvskyldnerkautioner og understøttelseserklæringer for sine dattervirksomheder. Som følge af negative nettoaktiver i enkelte dattervirksomheder har ledelsen i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, at der skal foretages hensættelser til sandsynlige tab som følge af selvskyldnerkautioner og understøttelseserklæringer.

Den i koncernregnskabet note 32 beskrevne bankaftale medfører, at kreditinstitutterne ikke vil kunne gøre selvskyldnerkautioner og understøttelseserklæringer gældende før bankaftalens udløb pr. 31. december 2013 - og forudsat at dattervirksomhederne ikke misligholder låneaftalerne eller bankaftalen i øvrigt ikke misligholdes.

Uanset ledelsens forventning til refinansiering af dattervirksomhedernes lån, når bankaftalen udløber den 31. december 2013, er det ledelsens vurdering, at Nordicom A/S skal hensætte til tab.

Der knytter sig en usikkerhed til den beløbsmæssige størrelse af hensættelserne og tidspunktet for et eventuelt træk på økonomiske ressourcer i Nordicom A/S. Den beløbsmæssige størrelse og tidspunktet afhænger bl.a. af udfaldet af forhandlinger om refinansiering ved bankaftalens udløb den 31. december 2013, likviditetsgenerering i dattervirksomhederne og fremtidige værdiændringer på dattervirksomhedernes ejendomme.

Nedenstående tabel viser udviklingen i hensættelser vedrørende dattervirksomheder:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Hensættelser 1. januar	86.801	155.500
Tilbageført i året	-35.663	-78.899
Hensat i året	5.600	10.200
	56.738	86.801

Note 12 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renter af indestående i pengeinstitutter	1	445
Renter af tilgodehavender hos dattervirksomheder	13.453	12.138
Renter af andre tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	0	4
Kautionspræmier fra dattervirksomheder	4.194	5.291
	17.648	17.878

Note 13 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	9.627	10.443
Renteomkostninger af gæld til dattervirksomheder	13.339	12.962
Amortisering af konvertibel obligation	1.073	1.049
Andre renter og gebyrer	175	212
	24.214	24.666

Note 14 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Aktuel skat af årets resultat	-2.310	0
Aktuel skat, tidligere år	-228	-3.288
Ændring i udskudt skat tidligere år	-387	6.766
Ændring i udskudt skat	-238	-6.137
	-3.163	-2.659
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Beregnet skat ved en skatteprocent på 25 % (2011: 25 %)	-18.866	-13.444
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	16.318	7.307
Regulering vedrørende tidligere år	-615	3.478
	-3.163	-2.659
Effektiv skatteprocent	4,19%	4,94%

Skat af årets resultat

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er for Nordicom A/S beregnet ud fra en skatteprocent på 25 % (2011: 25 %).

Ikke-fradragsberettigede omkostninger vedrører hovedsagligt nedskrivninger af kapitalandele og mellemværender samt hensættelser vedrørende dattervirksomheder.

Note 15 – Software

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	7.254	7.007
Tilgang	0	247
Kostpris pr. 31. december	7.254	7.254
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-6.676	-5.803
Årets afskrivninger	-115	-873
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-6.791	-6.676
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	463	578

Note 16 – Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Balance pr. 1. januar	188.994	197.337
Omkostninger afholdt til forbedringer	2.213	29
Regulering til dagsværdi, netto	-739	-8.372
Balance pr. 31. december	190.468	188.994

Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1. Alle moderselskabets ejendomme indgår i kategorien "Færdige investeringsejendomme" i relation til principper for opgørelse af dagsværdier.

Afkastkravene for moderselskabet ligger pr. 31. december 2012 i intervallet 5,75 % - 7,50 % p.a. (pr. 31. december 2011 i intervallet 6,25 % - 7,50 % p.a.).

Porteføljens langsigtede cash flow (dvs. terminalleddet, der anses for at være udtryk for normalindtjeningen) divideret med de færdige ejendomes dagsværdi udgør 5,87 % p.a. pr. 31. december 2012 mod 6,71 % p.a. pr. 31. december 2011, hvilket udtrykker det gennemsnitlige afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2012 er ikke direkte sammenligneligt med det tilsvarende opgjorte gennemsnitlige afkastkrav på 6,71 % p.a. pr. 31. december 2011, da ejendommenes langsigtede cash flow efter de ændrede principper og beregningsmetoder, modsat tidligere, bl.a. indeholder fradrag for strukturel tomgang. Ved en tilnærmet opgørelse af det gennemsnitlige afkastkrav baseret på

tidligere principper udgør afkastkravet 6,20 % p.a. pr. 31. december 2012.

Der er ikke erhvervet ejendomme i 2011 og 2012.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter jf. omtalen i note 26.

Årets nettoindtægter fra porteføljen af investeringsejendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	14.157	28.271
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-739	-8.372
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-3.824	-4.344
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-164	-66
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	9.430	15.489

Nordicom A/S har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af selskabets investeringsejendomme. Lejekontrakterne indgås med op til 10 års uopsigeligthed for såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter fordeler sig således:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Inden for 1 år fra balancedagen	7.656	9.912
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	14.559	18.568
Efter 5 år fra balancedagen	8.709	9.391
	30.924	37.871

Nordicom A/S modtager ikke betingede lejeudbetalinger.

Note 17 – Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	9.442	9.325
Årets tilgang	0	117
Kostpris pr. 31. december	9.442	9.442
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.625	-8.009
Årets afskrivninger	-224	-616
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-8.849	-8.625
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	593	817

Note 18 – Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kostpris pr. 1. januar	573.206	573.206
Kostpris pr. 31. december	573.206	573.206
Nedskrivninger pr. 1. januar	-151.071	-147.371
Nedskrivninger i året	-3.000	-3.700
Nedskrivninger pr. 31. december	-154.071	-151.071
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	419.135	422.135

Årets nedskrivninger er omtalt i note 11.

Note 18 – Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Nordicom A/S' dattervirksomheder pr. 31. december omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	
		2012	2011
Direkte ejet			
Nordicom Ejendom A/S	København	100%	100%
Nordicom Udvikling A/S	København	100%	100%
Nordicom Finans A/S	København	100%	100%
Nordicom Parking ApS	København	100%	100%
Nordicom Tyskland A/S	København	100%	100%
Nordicom Sverige A/S	København	100%	100%
Komplementarselskabet af 3. april 2007 ApS	København	100%	100%
Indirekte ejet			
K/S Langebrogade 5	København	100%	100%
Logistik- og Produktionsejendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Byejeendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Boligejendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Domicilejendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Butiksejendomme A/S	København	100%	100%
Hejrevej 26-28, 2400 København NV ApS	København	100%	100%
Kanalparken A/S	København	100%	100%
Fyrholm ApS	København	100%	100%
Skærgården, Egå ApS	København	100%	100%
Havnestaden ApS	København	100%	100%
Hammershøj ApS	København	100%	100%
Emdrup Have ApS	København	100%	100%
Amager Strandvej ApS	København	100%	100%
Emdrup Park ApS	København	100%	100%
Skråningshusene ApS	København	100%	100%
Enghave Brygge P/S	København	100%	100%
Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS	København	100%	100%
Lindholm ApS	København	100%	100%
Ved Stigbordene ApS	København	100%	100%
Susågaarden ApS	København	100%	100%
Randlevvej ApS	København	100%	100%
Astersvej ApS	København	100%	100%
Nordicom Sverige AB	Sverige	0%	100%
Nordicom Norrköping AB	Sverige	0%	100%
Nordicom Linköping AB	Sverige	0%	100%
Nordicom Växjö AB	Sverige	0%	100%
Nordicom Västerås AB	Sverige	0%	100%
Nordteam III. GmbH	Tyskland	94%	94%
Nordteam IV. GmbH	Tyskland	100%	100%

Note 19 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Tilgodehavende lejeindtægter	251	105
Deponerede midler i pengeinstitutter til senere frigivelse	4	4
Andre tilgodehavender	1.553	7.663
Tilgodehavende pr. 31. december	1.808	7.772

Nedskrivninger på tilgodehavender er foretaget efter en individuel vurdering og har udviklet sig således:

Nedskrivninger 1. januar	200	288
Årets nedskrivninger	464	92
Realiseret	-129	-180
	535	200

I ovenstående tilgodehavender er indregnet tilgodehavender, der var overforfaldne pr. 31. december, men som ikke er nedskrevet, med følgende beløb:

Op til 30 dage	29	11
Mellem 30 og 90 dage	113	28
Over 90 dage	109	66
	251	105

Tilgodehavender er overvejende ikke rentebærende.

Note 20 – Likvide beholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kontant beholdning	8	7
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	5.779	40.528
	5.787	40.535

Note 21 – Aktiekapital

For en specifikation af aktiekapitalen henvises til note 25 i koncernregnskabet.

Note 22 – Egne aktier

For en specifikation af egne aktier henvises til note 26 i koncernregnskabet.

Note 23 – Udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Udskudt skat pr. 1. januar	1.442	813
Indregnet i resultatopgørelsen	-625	629
Udskudt skat pr. 31. december	817	1.442

Specifikation af udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	Balance 1/1	Indregnet i resultatopg.	Balance 31/12
2012			
Immaterielle aktiver	301	-186	115
Investerings ejendomme	12.488	-2.097	10.391
Inventar og driftmidler	-371	-140	-511
Tilgodehavender	-50	-84	-134
Kreditinstitutter	-4.618	-650	-5.268
Underskud fra tidligere år	-6.308	2.532	-3.776
	1.442	-625	817
2011			
Immaterielle aktiver	301	0	301
Investerings ejendomme	15.190	-2.702	12.488
Inventar og driftmidler	-195	-176	-371
Tilgodehavender	-213	163	-50
Kreditinstitutter	-1.924	-2.694	-4.618
Underskud fra tidligere år	-12.346	6.038	-6.308
	813	629	1.442

Nordicom A/S har ikke udskudte skatteaktiver og udskudte skatteforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen.

Nordicom A/S har ingen fremførselsberettigede EBIT-saldi efter SEL § 11 C vedrørende nettofinansieringsomkostninger. Ledelsen vurderer, at fradragsbegrænsning i henhold til disse bestemmelser ikke gælder for renteudgifter, der knytter sig til selskabets ejendomme. Ledelsen har i 2011 anmodet skattemyndighederne om genoptagelse af skatteansættelsen for tidligere år vedrørende dette forhold, og forventer at få medhold i, at selskabets fratrukne nettofinansieringsudgifter kan fradrages uden begrænsninger. Nordicom afventer fortsat skattemyndighedernes stillingtagen til anmodningen.

Note 24 – Konvertible obligationer

For en specifikation af konvertible obligationer henvises til note 29 i koncernregnskabet.

Note 25 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Kreditinstitutter	314.911	335.007
Kursregulering til dagsværdi	2.262	-459
	317.173	334.548

Forpligtelserne indgår således i balancen:

Kreditinstitutter, langfristet	153.110	315.931
Kreditinstitutter, kortfristet	164.063	18.617
	317.173	334.548

Nordicom A/S har pr. 31. december følgende lån og kreditter:

Forpligtelser indregnet til dagsværdi		Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
Lån/valuta	Udløb	2012	2011	2012	2011
DKK	0 - 1 år	3,63%	3,64%	164.063	173.030
DKK	0 - 1 år	-	8,95%	0	12.203
DKK	21 - 25 år	2,25%	2,85%	100.043	100.043
DKK	26 - 30 år	3,74%	3,74%	3.685	3.685
Nominel restgæld i alt				267.791	288.961
Kursregulering til dagsværdi				2.262	-459
Regnskabsmæssig værdi				270.053	288.502

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
Lån/valuta	Udløb	2012	2011	2012	2011
DKK (rentefri konvertibel obligation)	16 - 20 år	-	-	47.120	46.046
Regnskabsmæssig værdi				47.120	46.046

Note 25 – Kreditinstitutter (fortsat)

Oplysninger om rentebindingsperioder fremgår af note 27 på side 105. Bankgæld omfattet af bankaftalen, i alt nominelt 164 mio. kr., har fast rentebinding frem til 31. december 2013, hvorefter der skal ske en genforhandling af bankaftalen, herunder fastsættelse af rentesatser i perioden efter 2013. Selskabets øvrige gæld omfattende gæld til realkreditinstitutter, i alt nominelt 104 mio. kr., er variabelt forrentet med rentebindingsperioder på op til 5 år.

Den gældende bankaftale med Nordicoms væsentligste kreditinstitutter blev i december 2012 forlænget til den 31. marts 2013. Ved tillæg til bankaftalen den 25. marts 2013 blev aftalen yderligere forlænget til og med den 31. december 2013. Bankgæld omfattet af aftalen er i ovenstående tabeller anført med udløb 0 - 1 år. Gælden pr. 31. december 2012 udgør 164 mio. kr. (31. december 2011: 173 mio. kr.).

Nordicom A/S måler gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, jf. IAS 39 ("dagsværdioptionen"), som godkendt af EU. Denne metode anvendes for at modvirke "accounting mismatch" mellem måling af investeringsejendomme og tilknyttede finansielle gældsforpligtelser. Hvis ikke både investeringsejendomme og den tilknyttede gæld måles til dagsværdi, vil dette give en inkonsekvent indregning af gevinst og tab på disse aktiver og forpligtelser. Det er Nordicoms opfattelse, at måling af både investeringsejendomme og den tilknyttede gæld til dagsværdi giver mere relevant regnskabsinformation.

Dagsværdier af realkreditgæld er baseret på officielle markedskurser for de underliggende obligationer. Dagsværdien af bankgæld er baseret på renten for de specifikke lån under hensyntagen til lånets kreditrisiko, herunder en vurdering af den sikkerhed, der er stillet for lånet, samt selskabets kreditværdighed. Såfremt bankgælden er fastforrentet, er dagsværdien opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den aktuelle rentekurve udledt af aktuelle markedsrenter.

I forbindelse med indgåelsen af bankaftalen i 2010 blev dagsværdien af bankgælden opgjort ved opgørelse af regnskabsmæssig gevinst. Selskabets kreditrating vurderes ikke at være ændret væsentligt siden bankaftalens indgåelse, og årets dagsværdireguleringer er således ikke påvirket heraf.

For oplysninger om dagsværdi af de konvertible obligationer, henvises til note 29 i koncernregnskabet.

De i tabellerne oplyste nominelle beløb udgør de beløb, som Nordicom A/S i henhold til låneaftalerne skal tilbagebetale ved aftalernes udløb.

Note 26 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos kreditinstitutter pr. 31. december 2012 på i alt 186 mio. kr. (31. december 2011: 192 mio. kr.) er lyst pant for i alt 190 mio. kr. (31. december 2011: 192 mio. kr.) i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 på i alt 190 mio. kr. (31. december 2011: 189 mio. kr.).

Nordicom A/S har afgivet selvskyldnerkautioner for dattervirksomheders mellemværender med kreditinstitutter, der pr. 31. december 2012 udgør 963 mio. kr. (31. december 2011: 1.643 mio. kr.).

Nordicom A/S er i lighed med sidste år sambeskattet med alle sine danske dattervirksomheder. Nordicom A/S hæfter som moderselskab for skatten, der vedrører sambeskatningen.

Nordicom A/S har afgivet understøttelseserklæringer for dattervirksomhederne Nordicom Tyskland A/S, Nordicom Parking ApS, Nordicom Udvikling A/S, Nordicom Sverige A/S og K/S Langebrogade.

Operationelle leasingforpligtelser

For en specifikation af operationelle leasingforpligtelser henvises til note 31 i koncernregnskabet, der alene består af Nordicom A/S' forpligtelser.

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Andre tilgodehavender (langfristede)	1.665	2.078
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	49.185	125.466
Tilgodehavender (kortfristede)	1.808	7.772
Likvide beholdninger	5.787	40.535
Udlån og tilgodehavender	58.445	175.851
Kreditinstitutter	270.053	288.502
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	270.053	288.502
Konvertible obligationer	47.120	46.046
Deposita	2.408	3.833
Leverandørgæld	2.814	1.317
Gæld til dattervirksomheder	341.346	342.065
Anden gæld	6.217	3.053
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	399.905	396.314

Risiko- og kapitalstyring

Nordicom A/S og selskabets dattervirksomheder varetager den finansielle risikostyring centralt og i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen som helhed. Der er således ikke en separat risikostyring for Nordicom A/S. Tilsvarende er der ikke udarbejdet separate operationelle mål eller politikker for kapitalstyring for moderselskabet. Ledelsen i Nordicom A/S varetager den samlede risiko- og kapitalstyring for koncernen.

Nordicom-koncernen styrer sin danske likviditet ved cash pooling af koncernens danske likviditet i moderselskabet Nordicom A/S, ligesom koncernens danske virksomheder under ét er omfattet af den indgåede bankaftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter. Nordicom A/S hæfter endvidere i betydelig grad for datterselskabers forpligtelser jf. omtalen i note 26.

Modervirksomheden Nordicom A/S er således eksponeret over for samme finansielle risici som beskrevet i koncernregnskabet note 32, hvortil der henvises.

Udover de i koncernregnskabet note 32 anførte oplysninger om koncernen som helhed, suppleres nedenfor med separate oplysninger om Nordicom A/S.

Likviditetsrisiko

Forfaldstidspunkter for Nordicom A/S' finansielle forpligtelser er specificeret på næste side fordelt på tidsmæssige intervaller. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv.

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige penge- strømme	0 - 1 år	2 - 3 år	4 - 5 år	Efter 5 år
2012						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	47.120	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	270.053	307.149	172.412	5.486	11.702	117.549
Leverandørgæld	2.814	2.814	2.814	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder	341.346	341.346	341.346	0	0	0
Deposita	2.408	2.408	2.028	82	0	298
Anden gæld	6.217	6.217	6.217	0	0	0
I alt	669.958	728.984	524.817	5.568	11.702	186.897
2011						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	46.046	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	288.502	341.137	196.064	5.968	9.483	129.622
Leverandørgæld	1.317	1.317	1.317	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder	342.065	342.065	342.065	0	0	0
Selskabsskat	43	43	43	0	0	0
Deposita	3.833	3.833	3.774	59	0	0
Anden gæld	3.053	3.053	3.053	0	0	0
I alt	684.859	760.498	546.316	6.027	9.483	198.672

Nordicom A/S' andel af gæld (nominelt), der er omfattet af bankaftalen, udgør pr. 31. december 2012 268 mio. kr. (31. december 2011: 277 mio. kr.), hvoraf bankgæld udgør 164 mio. kr. (31. december 2011: 173 mio. kr.) og realkreditgæld 104 mio. kr. (31. december 2011: 104 mio. kr.). Nordicom A/S har ikke finansiell gæld, der ikke er omfattet af bankaftalen.

Renterisiko

Nordicom A/S' nominelle rentebærende gæld til kreditinstitutter fordeler sig således opdelt på perioder indtil førstkommende rentetilpasnings-tidspunkt på lånene:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
< 6 måneder	66.819	66.819
6-12 måneder	164.063	185.233
1-2 år	0	0
2-5 år	36.909	36.909
I alt	267.791	288.961

Den hypotetiske indvirkning på årets resultat og egenkapital som følge af 1%-point stigning i rentesatser (ekskl. dagsværdireguleringer) udgør -0,7 mio. kr. (beregnet af selskabets variabelt forrentede gæld).

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Valutarisiko

Nordicom A/S har ingen valutarisiko udover den for koncernen beskrevne risiko, som selskabet besidder via ejerskabet af dattervirksomheder.

Kreditrisiko

Nordicom A/S er eksponeret for kreditrisici vedrørende lejetilgodehavender og eventuelle tilgodehavender fra salg af ejendomme. Kreditrisici vedrørende tilgodehavender pr. 31. december 2012 er yderligere omtalt i note 19.

Dagsværdier

Nordicom A/S' finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi, er klassificeret på følgende 3 niveauer i dagsværdihierarkiet (der henvises til beskrivelse af de 3 niveauer på side 75 i koncernregnskabet):

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
2012				
Kreditinstitutter	270.053	106.612	163.441	0
Finansielle forpligtelser i alt	270.053	106.612	163.441	0
2011				
Kreditinstitutter	288.502	106.359	182.143	0
Finansielle forpligtelser i alt	288.502	106.359	182.143	0

Der er i regnskabsåret ikke foretaget overførsler mellem de enkelte niveauer, og de anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2011.

Note 28 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Af- og nedskrivninger	339	1.489
Regulering til dagsværdi, netto	3.461	14.002
Avance / tab ved salg af driftsmidler	-31	0
Avance ved salg af ejendomme	0	-500
Øvrige reguleringer	1.808	1.048
Regulering i alt	5.577	16.039

Note 29 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Ændring i tilgodehavender hos dattervirksomheder	-17.477	-36.261
Ændring i tilgodehavender	4.995	-6.197
Ændring i deposita	-1.425	193
Ændring i anden gæld	4.661	-471
Ændring i driftskapital i alt	-9.246	-42.736

Note 30 – Nærtstående parter

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

Selskaber i Nordicom-koncernen omfatter dattervirksomheder, jf. note 18, hvor Nordicom A/S har bestemmende indflydelse.

Der har i regnskabsåret været følgende transaktioner mellem Nordicom A/S og nærtstående parter:

Beløb i 1.000 kr.	2012	2011
Dattervirksomheder		
Fordeling af koncernomkostninger	32.458	13.783
Koncernmellemværender, renteindtægter	13.453	12.138
Koncernmellemværender, renteomkostninger	13.339	12.962
Kautionspræmier	4.194	5.291
Koncernmellemværender, tilgodehavender	371.267	353.790
Koncernmellemværender, gældsforpligtelser	341.346	342.065

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

Der henvises desuden til note 4, hvor vederlag til direktion og bestyrelse i Nordicom fremgår.

Note 31 – Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til koncernregnskabs note 37 for en beskrivelse af begivenheder efter balancedagen.

Note 32 – Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet Nordicom A/S for 2012 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), afrundet til nærmeste 1.000 kr., der er den funktionelle valuta for moderselskabet.

Implementering af ny IFRS har ikke haft beløbsmæssige påvirkninger i 2012 eller i tidligere år.

Ny regnskabsregulering omtalt i koncernregnskabs note 38 vil have tilsvarende påvirkning for moderselskabet.

Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er grundlæggende den samme som for koncernen, jf. note 38 i koncernregnskabet, med tillæg af nedenstående.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse som finansielle indtægter i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, gennemføres nedskrivningstest.

Skat af årets resultat

Nordicom A/S er sambeskattet med alle sine danske dattervirksomheder. Den samlede aktuelle selskabsskat vedrørende sambeskattede selskaber er fordelt mellem selskaberne i sambeskatningen i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalinteresser i dattervirksomheder måles til kostpris. Overstiger kostprisen genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender hos dattervirksomheder

Tilgodehavender hos dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet.

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive realiseret som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Fremførelsesberettigede saldi under rentefradragsbegrænsningsreglerne i selskabsskatteloven er fordelt mellem de sambeskattede selskaber i henhold til sambeskatningsaftale mellem selskaberne. Skatteværdien af saldiene indregnes, såfremt kriterierne for indregning af udskudte skatteaktiver er opfyldte.

Gæld til dattervirksomheder

Gæld til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ejendomsoversigt

Nordicom har pr. 31. december 2012 følgende 80 ejendomme (segmentopdelt) med et samlet areal på 555.613 m²:

Erhvervsjendomme	Postnr.	By	Areal m ²	Ejd.-type
Albuen 19	6000	Kolding	3.192	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.626	Andet
Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26	2300	København S	4.002	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	Lager og produktion
Banetorvet 3, ejl. nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.396	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	893	Kontor
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	37.860	Kontor
Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.391	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.869	Kontor
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2 (2 ejerlejligheder)	7400	Herning	1.917	Butik
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.819	Butik
Femøvej 3	4700	Næstved	5.555	Kontor
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	8.249	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	4.307	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	10.760	Kontor
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.304	Butik
Hersegade 23, Jernbaneg. 6 A + B	4000	Roskilde	1.054	Butik
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	12.373	Butik
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	43.000	Lager og produktion
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Loftbrovej 17	9400	Nørresundby	13.098	Butik
Mosedede Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	632	Butik
Nørregade 27 A	4100	Ringsted	365	Butik
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Rebæk Søpark Butikscener	2650	Hvidovre	11.842	Butik
Ringsted Centret	4100	Ringsted	11.032	Butik
Ro's Have 11	4000	Roskilde	1.250	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	3.454	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	2.433	Butik
Schweizerpladsen 1B, ejl. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.841	Butik
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Slangerupgade 48 D, ejl. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Stagehøjvej 22	8600	Silkeborg	4.430	Kontor
Stenbukken 1 (Center Syd)	9200	Aalborg SV	2.887	Butik
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Toldbuen 6	4700	Næstved	1.950	Kontor
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.008	Butik
Vilhelmskildevej 1 C	5700	Svendborg	2.693	Kontor
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	3.937	Kontor
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Aakirkebyvej 58-60	3700	Rønne	5.000	Butik
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
51 ejendomme			288.521	

Ejendomsoversigt (fortsat)

Udviklingsjendomme og grunde	Postnr.	By	Areal m2	Ejd.-type
Blegdammen 7-13	4700	Næstved	6.481	Lager og produktion
Ejlersvej 73-77	4700	Næstved	5.100	Bolig
Elisagårdsvej 4	4000	Roskilde	3.040	Butik
Enghave Brygge	2450	København SV	75.000	Grund
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	129	Butik
Halfdans Vænge (Gedebjergparken)	4700	Næstved	49.132	Bolig
Havnegade 50	4700	Næstved	1.538	Kontor
Herlev Hovedgade 17	2730	Herlev	43.559	Lager og produktion
Laguneparken	4700	Næstved	7.600	Bolig
Løvegade 4	4200	Slagelse	8.000	Kontor
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik
Omøvej 9	4700	Næstved	906	Kontor
Randlevvej	8300	Odder	20.931	Grund
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Skråningshusene	3070	Snekkersten	1.280	Grund
Vordingborgvej 78	4700	Næstved	2.325	Lager og produktion
Vordingborgvej 80-82	4700	Næstved	4.785	Lager og produktion
17 ejendomme			230.866	

Boligejendomme og hoteller	Postnr.	By	Areal m2	Ejd.-type
Algade 13, Hotel Prindsen	4000	Roskilde	5.938	Andet
Ballerup Hotel	2750	Ballerup	3.400	Andet
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	327	Bolig
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.592	Bolig
Løvegade 6 (solgt pr. 1. januar 2013)	4200	Slagelse	908	Bolig
Møllehusene 1-3	4000	Roskilde	258	Bolig
Rungsted Bytorv 2-9	2960	Rungsted Kyst	1.848	Bolig
Schweizerpladsen 3 (solgt pr. 1. januar 2013)	4200	Slagelse	933	Bolig
Sct. Bendtsgade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.576	Bolig
Vesterhavnen 17	5800	Nyborg	103	Bolig
11 ejendomme			28.308	

Udenlandske ejendomme	Postnr.	By	Areal m2	Ejd.-type
Lippeltstrasse 1	20097	Hamborg	7.918	Kontor
1 ejendom			7.918	

nordicom



Nordicom A/S
Kongens Nytorv 26
1050 København K

Tel: +45 33 33 93 03
Fax: +45 33 33 83 03

www.nordicom.dk
nordicom@nordicom.dk