

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

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

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

Delårsrapport 1. kvartal 2013

Resumé for 1. kvartal 2013

- Driften af koncernens ejendomsportefølje er i 1. kvartal 2013 forløbet som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et positivt resultat eksklusiv værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørte aktiviteter (udenlandske aktiviteter) på 2,7 mio. kr. (1. kvartal 2012: 3,8 mio. kr.).
- Den væsentligste aktivitet i årets 3 første måneder har været forhandlinger om indgåelse af en forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste kreditinstitutter, der udløb pr. 31. december 2012 og som i december 2012 blev forlænget til 31. marts 2013. Tillæg til bankaftalen blev indgået den 25. marts 2013 og medfører, at bankaftalen er forlænget til den 31. december 2013 på visse ændrede vilkår.
- Ledelsen i Nordicom arbejder p.t. på et oplæg til kreditinstitutterne vedrørende en yderligere forlængelse af bankaftalen, når den eksisterende aftale udløber ved udgangen af 2013, og vil snarest muligt påbegynde en dialog med kreditinstitutterne herom. Nordicom er desuden fortsat i dialog med et kreditinstitut uden for bankaftalen om den nødvendige refinansiering af lån på 52 mio. kr., som skal refinansieres ved udgangen af juni 2013. Manglende refinansiering af de pågældende lån vil være en misligholdelsesgrund i bankaftalen, såfremt det pågældende kreditinstitut accelererer lånene.
- Lokalplanprocessen vedrørende Enghave Brygge, København SV forløber planmæssigt. Nordicom forventer en endelig lokalplan vedtaget inden udgangen af juni 2013. Når lokalplanforslaget vedtages endeligt, vil ejendommen være solgt til en udenlandsk bygherre, som i marts 2013 købte byggeretterne bl.a. betinget af den nævnte lokalplan.
- Ny lokalplan for ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden) blev vedtaget af Herlev Kommune i februar 2013, og er således endelig. Nordicom har marts 2013 afgivet køberet til ejendommen til en dansk investor, som kan udnytte køberetten frem til 1. juli 2013 til overtagelse senest 31. december 2013.
- Der er i 1. kvartal 2013 foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme (eksklusiv udenlandske ejendomme) med -5,4 mio. kr. (1. kvartal 2012: 0,6 mio. kr.) som følge af ændrede lejeforhold på visse af koncernens danske ejendomme. Regulering til dagsværdi er endvidere positivt påvirket af dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter med 4,4 mio. kr. i 1. kvartal 2013 (1. kvartal 2012: -9,6 mio. kr.) som følge af generelle markedsforhold.
- Ledelsen har truffet beslutning om i efteråret 2013 at flytte Nordicoms domicil til ledige lokaler i en af koncernens egne ejendomme i Københavns nordvestkvarter, hvorved der opnås en større besparelse i forhold til den nuværende husleje. Herudover er der i 2013 gennemført reduktioner af Nordicoms personaleomkostninger dels i form af reduceret honorar til Nordicoms bestyrelse og dels som følge af en reduktion af antal medarbejdere i koncernen på ca. 10 %.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2013 udgør 5,2 mio. kr. (1. kvartal 2012: 1,1 mio. kr.) og er påvirket positivt som følge af oprulning af renter med 4,9 mio. kr. i henhold til den i marts 2013 indgåede forlængelse af bankaftalen.
- Efter balancedagen har Nordicom solgt koncernens ejendom i Hamborg i Tyskland. Ejendommen overtages af køber med virkning pr. 1. maj 2013. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtager aktieposten i Nordicoms tyske datterselskab Nordteam III. GmbH. Det samlede kontante provenu, der kan overføres til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgør ca. 27 mio. kr., der delvist vil blive anvendt til nedbringelse af gæld.
- Nordicom forventer fortsat i 2013 at opnå et EBVAT (resultat eksklusiv værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter i niveauet 10 – 20 mio. kr.

Koncernens hoved- og nøgletal

| Hovedtal | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Beløb i 1.000 kr. | 1. kvrt. 2013 | 1. kvrt. 2012 | Hele året 2012 |
| Resultatopgørelse | | | |
| Huslejeindtægter | 45.236 | 50.280 | 216.290 |
| Nettoomsætning i alt | 47.653 | 50.674 | 223.281 |
| Bruttoresultat | 37.010 | 39.108 | 165.041 |
| Resultat af primær drift | 24.530 | 19.943 | 86.644 |
| Finansielle poster | -23.324 | -24.184 | -93.857 |
| Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter) | 2.730 | 3.829 | 26.468 |
| Periodens resultat af fortsættende aktiviteter | 904 | -3.176 | -4.964 |
| Periodens resultat af ophørte aktiviteter | -1.719 | 1.925 | -38.548 |
| Periodens resultat | -815 | -1.251 | -43.512 |
| Opgørelse af finansiell stilling | | | |
| Investeringsejendomme | 2.439.504 | 3.352.383 | 2.856.773 |
| Investeringer i materielle aktiver | 3.714 | 9.332 | 41.987 |
| Balancesum i alt | 3.251.755 | 3.839.168 | 3.281.589 |
| Rentebærende gæld | 3.062.297 | 3.573.547 | 3.087.327 |
| Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S | 39.601 | 84.083 | 40.257 |
| Pengestrømsopgørelse | | | |
| Pengestrømme fra driften | 5.208 | 1.130 | -24.094 |
| Pengestrømme fra investering | 18.493 | 172.669 | 402.606 |
| Pengestrømme fra finansiering | -25.535 | -180.451 | -413.157 |
| Øvrige oplysninger | | | |
| Andel af langfristet gæld af total gæld (%) | 52,5 | 48,2 | 52,4 |
| Aktiekapital | 120.279 | 120.279 | 120.279 |
| Børskurs, ultimo (kr.) | 4,7 | 5,6 | 4,7 |
| Aktiekursændring i kurspoint | 0,0 | 1,3 | 0,3 |
| Udbytte pr. aktie | 0 | 0 | 0 |
| Antal medarbejdere i koncernen | 32 | 32 | 32 |
| Nøgletal | | | |
| | 1. kvrt. 2013 | 1. kvrt. 2012 | Hele året 2012 |
| Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter | 4,5 | 4,6 | 5,1 |
| Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter | 3,1 | 3,0 | 2,9 |
| Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter | 1,4 | 1,6 | 2,2 |
| Forrentning af egenkapital (%) | -1,6 | -1,4 | -69,5 |
| Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.) | 3,3 | 7,1 | 3,4 |
| Resultat pr. aktie (kr.) | -0,1 | -0,1 | -3,6 |
| Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.) | 0,1 | -0,3 | -0,4 |
| Udbytteafkast (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kurs/indre værdi, ultimo | 1,4 | 0,8 | 1,4 |
| Cashflow pr. aktie (kr.) | 0,4 | 0,1 | -2,0 |
| Soliditet (%) | 1,1 | 2,1 | 1,2 |

De finansielle hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Der henvises til koncernregnskabet note 38 i årsrapporten 2012. Hovedtal for 1. kvartal 2012 er tilpasset som konsekvens af reklassifikation af tyske og svenske aktiviteter til ophørte aktiviteter.

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom opnåede i 1. kvartal 2013 et resultat før skat for fortsættende aktiviteter på 1,2 mio. kr. (1. kvartal 2012: -4,2 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 5,4 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

Den væsentligste aktivitet i årets 3 første måneder har været forhandlinger om indgåelse af en forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste kreditinstitutter, der udløb pr. 31. december 2012 og som i december 2012 blev forlænget til 31. marts 2013. Tillæg til bankaftalen blev indgået den 25. marts 2013 og medfører, at bankaftalen er forlænget til den 31. december 2013. Indholdet af tillæg til bankaftalen er omtalt i koncernregnskabets note 32 i årsrapporten for 2012.

Sideløbende med forhandlingerne med kreditinstitutterne har Nordicom i 1. kvartal 2013 fortsat lokalplanarbejdet vedrørende koncernens større udviklingsejendomme, herunder ejendommen Enghave Brygge, København SV og ejendommen Herlev Hovedgade, Herlev ("DISA grunden").

Lokalplanprocessen vedrørende Enghave Brygge, København SV forløber planmæssigt. Københavns Kommune sendte i februar 2013 lokalplanforslaget i offentlig høring, og behandler i øjeblikket indkomne indlæg. Nordicom forventer en endelig lokalplan vedtaget inden udgangen af juni 2013. Når lokalplanforslaget vedtages endeligt, vil ejendommen være solgt til en udenlandsk bygherre, som i marts 2013 købte byggeretterne betinget af den nævnte lokalplan.

Ny lokalplan for ejendommen Herlev Hovedgade, Herlev ("DISA"-grunden) blev vedtaget af Herlev Kommune i februar 2013, og er således endelig. Lokalplanen åbner mulighed for omdannelse af ejendommen til et butikscenter med store udvalgsvarerforretninger, dagligvarebutikker og et spisestue. Nordicom har marts 2013 afgivet køberet til ejendommen til en dansk investor, som kan udnytte køberetten frem til 1. juli 2013.

Driften af koncernens ejendomsportefølje i 1. kvartal 2013 er forløbet som forventet. Nordicom arbejder målrettet på at genudleje ledige lokaler og derved nedbringe tomgangen, som på koncernens strategiske ejendomme udgør 21,6 % i 1. kvartal 2013 mod 17,1 % i tilsvarende periode i 2012. Tomgangsprocenten steg betydeligt i slutningen af 2012 som følge af flere større lejeres fraflytninger, og forventes at falde igen i løbet af 2013 i takt med, at nye lejere i henhold til allerede indgåede lejekontrakter flytter ind.

Ved indgåelse af nye lejekontrakter mærkes fortsat vanskeligheder med at fastholde det hidtidige lejeniveau, ligesom Nordicom også i 1. kvartal 2013 oplever, at en del af koncernens eksisterende lejere er mærket af krisen, hvilket har medført nye fraflytninger eller tiltag for at fastholde lejerne i deres lejemål. Nordicom har i 1. kvartal 2013 indgået en række nye lejeaftaler, bl.a. en etage i ejendommen på Femøvej i Næstved, butikslokaler i Rebæk Søpark Butikscenter, Hvidovre, butikslokaler i ejendommen Helligkorsgade, Kolding, Ros Have 14-16, Roskilde samt i en række mindre lejemål. Der er endvidere kontraktforhandlinger med andre potentielle nye lejere i flere af koncernens ejendomme.

Nordicom har i 1. kvartal 2013 afleveret flere mindre grundstykker og ejendomme som følge af frasalg. Efter balancedagen har Nordicom solgt koncernens ejendom i Hamborg i Tyskland. Ejendommen overtages af køber med virkning pr. 1. maj 2013. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtager aktieposten i Nordicoms tyske datterselskab Nordteam III. GmbH. Det samlede kontante provenu, der kan overføres til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgør ca. 27 mio. kr., der delvist vil blive anvendt til nedbringelse af gæld. Koncernen vil fortsætte afsøgningen af markedet for salg af ikke-strategiske ejendomme, og det er selskabets forventning at gennemføre yderligere frasalg i løbet af 2013.

Endvidere har Nordicom i 2013 foretaget en række tiltag med henblik på at nedbringe koncernens kapacitetsomkostninger yderligere. Ledelsen har truffet beslutning om i efteråret 2013 at flytte Nordicoms domicil til ledige lokaler i en af koncernens egne ejendomme i Københavns nordvestkvarter, hvorved der opnås en større besparelse i forhold til den nuværende husleje. Herudover er der gennemført reduktioner af Nordicoms personaleomkostninger dels i form af reduceret honorar til Nordicoms bestyrelse og dels som følge af en reduktion af antal medarbejdere i koncernen med ca. 10 %. Reduktionen af honoraret til bestyrelsen blev besluttet på Nordicom A/S' ordinære generalforsamling den 25. april 2013 og vil årligt udgøre 0,65 mio. kr. som følge af såvel reduceret honorar pr. bestyrelsesmedlem som reduktion af antal bestyrelsesmedlemmer fra 6 til 5.

Som beskrevet i årsrapporten for 2012 er det ledelsens vurdering, at det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom indgår en ny forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter, når den eksisterende aftale udløber ved udgangen af 2013. Ledelsen i Nordicom arbejder p.t. på et oplæg til kreditinstitutterne, og vil snarest muligt påbegynde en dialog med kreditinstitutterne om den nødvendige forlængelse.

Uden for bankaftalen har Nordicom lån for i alt 52 mio. kr. hos et kreditinstitut, hvor der skal foretages refinansiering ved udgangen af juni 2013. Manglende refinansiering af de pågældende lån vil være en misligholdelsesgrund i bankaftalen, såfremt det pågældende kreditinstitut accelererer lånene. Nordicom er fortsat i dialog med det pågældende kreditinstitut om den nødvendige refinansiering, der forventes opnået på i al væsentlighed uændrede vilkår for koncernen.

Resultatopgørelsen

Koncernens udenlandske aktiviteter er som følge af frasalg præsenteret separat i resultatopgørelsen som ophørte aktiviteter. Resultat fra de ophørte aktiviteter er præsenteret efter resultat for de fortsættende aktiviteter bestående af koncernens danske aktiviteter. Der er foretaget tilsvarende tilpasning af sammenligningstal.

Nordicom har i 1. kvartal 2013 opnået et bruttoresultat på 37,0 mio. kr. (1. kvartal 2012: 39,1 mio. kr.) respektive realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og eksklusive ophørte aktiviteter på 2,7 mio. kr. (1. kvartal 2012: 3,8 mio. kr.), svarende til et fald på 1,1 mio. kr. I forhold til samme periode sidste år er EBVAT i 1. kvartal 2013 påvirket såvel positivt som negativt af gennemførte frasalg af ejendomme i 2012 samt negativt af en højere tomgangsprocent på koncernens strategiske ejendomme.

Huslejeindtægterne udgør i 1. kvartal 2013 45,2 mio. kr. mod 50,3 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til et fald på 5,1 mio. kr. For koncernens strategiske ejendomme udgør tomgangen i 1. kvartal 2013 21,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 17,1 % i samme periode sidste år.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 11,0 mio. kr. i 1. kvartal 2013 mod 11,1 mio. kr. i 1. kvartal 2012, svarende til et fald på 0,1 mio. kr., og er således på samme niveau som tilsvarende periode sidste år.

Efter en samlet gennemgang af koncernens danske ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investeringsejendomme med -5,4 mio. kr. i 1. kvartal 2013 (1. kvartal 2012: 0,6 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne tilskrives ændringer i de enkelte ejendomes forhold, herunder ændringer i lejeforhold og afgivne rabatter.

Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. kvartal 2013 påvirket resultatet positivt med 4,4 mio. kr. (1. kvartal 2012: -9,6 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne vedrører primært kursudsving på gæld til realkreditinstitutter.

Finansielle poster netto udgør -23,3 mio. kr. (1. kvartal 2012: -24,2 mio. kr.), hvilket er en positiv ændring på 0,9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Den lavere rentekomkostning skyldes reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Periodens resultat af fortsættende aktiviteter før skat udgør i 1. kvartal 2013 1,2 mio. kr. (1. kvartal 2012: -4,2 mio. kr.) og periodens resultat af fortsættende aktiviteter efter skat udgør i 1. kvartal 2013 0,9 mio. kr. (1. kvartal 2012: -3,2 mio. kr.).

Periodens resultat af ophørte aktiviteter (tyske aktiviteter) udgør i 1. kvartal 2013 -1,7 mio. kr. (1. kvartal 2012: 1,9 mio. kr.). I 1. kvartal 2012 var de svenske aktiviteter også indeholdt i ophørte aktiviteter.

Balance pr. 31. marts 2013

Koncernens langfristede aktiver udgør pr. 31. marts 2013 2.514,2 mio. kr. (31. december 2012: 2.537,0 mio. kr.), svarende til et fald på 22,8 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt reklassifikation af pante- og gældsbreve til kortfristede aktiver pr. 31. marts 2013.

Kortfristede aktiver udgør 737,5 mio. kr. (31. december 2012: 744,6 mio. kr.), svarende til et fald på 7,1 mio. kr., og er således på samme niveau som pr. 31. december 2012 trods ovennævnte reklassificering af pante- og gældsbreve til kortfristede aktiver, der er modsvaret af et fald i øvrige tilgodehavender.

Egenkapitalen udgør 37,0 mio. kr. inklusive minoritetsinteresser (31. december 2012: 37,8 mio. kr.), svarende til et fald på 0,8 mio. kr. i 2013. Ændringen skyldes periodens resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør 2.990,7 mio. kr. (31. december 2012: 3.007,0 mio. kr.), svarende til en reduktion på 16,3 mio. kr. Faldet skyldes primært indfrielse af bank- og realkreditgæld i forbindelse med solgte ejendomme. Langfristede forpligtelser pr. 31. marts 2013 udgør 1.688,7 mio. kr., svarende til 52,5 % af den samlede gæld (31. december 2012: 52,4 %). Pr. 31. marts 2013 udgør oprullede renter ca. 32 mio. kr.

Pengestrømme for 1. kvartal 2013

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2013 udgør 5,2 mio. kr. (1. kvartal 2012: 1,1 mio. kr.), svarende til en stigning på 4,1 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen skyldes blandt andet oprulning af renter med 4,9 mio. kr. i 1. kvartal 2013.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. kvartal 2013 18,5 mio. kr. (1. kvartal 2012: 172,7 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer udgør -5,5 mio. kr. (1. kvartal 2012: -7,6 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 24,0 mio. kr. i 1. kvartal 2013 (1. kvartal 2012: 180,2 mio. kr.), hvoraf hovedparten vedrører salg af 2 boligejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. kvartal 2013 -25,5 mio. kr. (1. kvartal 2012: -180,5 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 38,3 mio. kr. pr. 31. marts 2013 mod 66,3 mio. kr. pr. 31. december 2012. Af koncernens likvide beholdninger pr. 31. marts 2013 knytter 5,9 mio. kr. sig til ophørte aktiviteter.

Segmentoplysninger

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i 4 segmenter fordelt på strategiske ejendomme (erhvervsjendomme) og ikke-strategiske ejendomme (udviklingsjendomme og grunde, boligejendomme og hoteller samt udenlandske ejendomme). Yderligere oplysninger om segmenterne fremgår af delårsrapportens note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt koncernens ejendom i Hamborg i Tyskland. Ejendommen overtages af køber med virkning pr. 1. maj 2013. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtager aktieposten i Nordicoms tyske datterselskab Nordteam III. GmbH. Det samlede kontante provenu, der kan overføres til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgør ca. 27 mio. kr., der delvist vil blive anvendt til nedbringelse af gæld. Koncernens tyske aktiviteter betragtes som et geografisk område der fra og med årsrapporten for 2012 blev præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen og som aktiver bestemt for salg i balancen.

På den ordinære generalforsamling i Nordicom A/S den 25. april 2013 blev selskabets aktiekapital besluttet nedsat med nominelt kr. 108.250.722 fra nominelt kr. 120.278.580 til nominelt kr. 12.027.858 til dækning af underskud. Ændringen er sket ved ændring af pålydende værdi fra nominelt kr. 10 pr. aktie til nominelt kr. 1 pr. aktie.

På samme ordinære generalforsamling blev besluttet, at vederlag til Nordicom A/S' bestyrelse nedsættes til et grundhonorar pr. medlem på kr. 200.000 p.a. (tidligere kr. 300.000 p.a.) gældende fra 1. maj 2013. Formanden oppebærer fortsat tre gange grundhonoraret og næstformanden oppebærer fortsat to gange grundhonoraret. Herudover blev besluttet, at medlemmer af Nordicom A/S' bestyrelseskomitéer, henholdsvis ejendomsudvalget og revisionsudvalget, med virkning fra 1. maj 2013 oppebærer et grundhonorar på kr. 75.000 p.a. Formænd for komitéerne oppebærer to gange grundhonoraret. Udover reduceret honorar til bestyrelsesmedlemmerne blev antallet af bestyrelsesmedlemmer samtidigt reduceret fra 6 til 5.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

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

- forudsætning om fortsat drift efter 2013,
- dagsværdi af investeringsejendomme,
- klassifikation af ejendomme,
- dagsværdi af pantebreve,
- udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser,
- dagsværdi af gæld til kreditinstitutter,
- nedskrivningstest på domicilejendomme, og
- indregning af indtægter vedrørende modtagne optionspræmier

Da der er tale om skøn, knytter der sig usikkerhed til de nævnte forhold og poster. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet. Der henvises desuden til koncernregnskabs note 1 i årsrapporten for 2012 for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder. Nye og ændrede vurderinger og skøn i 1. kvartal 2013 er omtalt i note 1 (side 14).

Risikofaktorer

Som omtalt i årsrapporten for 2012 arbejder Nordicom på at omstille koncernen fra at være udviklingsorienteret til at fokusere på driftsoptimering af koncernens ejendomsportefølje. Ledelsen har identificeret følgende væsentlige risici for gennemførelsen af strategien:

- Usikkerhed ved fortsat drift efter 2013, idet det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom indgår en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter.
- Risiko ved misligholdelse eller opsigelse af bankaftalen i 2013, herunder risiko ved manglende refinansiering af banklån uden for bankaftalen, der udløber medio 2013.
- Finansielle risici.
- Forretningsmæssige risici.

For yderligere omtale af risici og risikostyring henvises til årsrapporten 2012.

Forventninger til 2013

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

Det forventes, at beholdningen af koncernens ikke-strategiske ejendomme nedbringes yderligere i 2013. I den forbindelse forventes det, at lokalplanen for Enghave Brygge, København SV bliver endeligt godkendt, samt at denne ejendom og ejendommen Herlev Hovedgade 17 i Herlev bliver endeligt solgt til investorer, som vil investere i det byggeri, som de respektive lokalplaner muliggør.

Der er endvidere 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 gennemførelse og timing for salg af større ejendomme og eventuelle opsigelser fra eller konkurser hos større lejere kan påvirke det forventede EBVAT. Herudover kan det forventede resultat påvirkes af renteændringer på den del af koncernens realkreditgæld, der skal rentetilpasses medio 2013.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 31. marts 2013 for Nordicom A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. marts 2013.

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

København, den 27. maj 2013

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Július Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

David Overby

Resultatoppgørelse

| Note | Beløb i 1.000 kr. | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|------|--|----------------|----------------|
| 4 | Nettoomsætning | 47.653 | 50.674 |
| 5 | Driftsomkostninger | -10.643 | -11.566 |
| | Bruttoresultat | 37.010 | 39.108 |
| | Personaleomkostninger | -7.370 | -6.957 |
| | Andre eksterne omkostninger | -3.459 | -3.930 |
| | Af- og nedskrivninger | -127 | -208 |
| | Resultat før værdireguleringer | 26.054 | 28.013 |
| 6 | Regulering til dagsværdi, netto | -1.068 | -8.987 |
| 7 | Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme | -456 | 917 |
| | Resultat af primær drift | 24.530 | 19.943 |
| | Finansielle indtægter | 874 | 720 |
| | Finansielle omkostninger | -24.198 | -24.904 |
| | Resultat af fortsættende aktiviteter før skat | 1.206 | -4.241 |
| | Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter | -302 | 1.065 |
| | Periodens resultat af fortsættende aktiviteter | 904 | -3.176 |
| 8 | Periodens resultat af ophørte aktiviteter | -1.719 | 1.925 |
| | Periodens resultat | -815 | -1.251 |
| | Fordeles således | | |
| | Moderselskabets aktionærer | -656 | -1.221 |
| | Minoritetsinteresser | -159 | -30 |
| | Periodens resultat | -815 | -1.251 |
| | Resultat pr. aktie | -0,06 | -0,10 |
| | Udvandet resultat pr. aktie | -0,06 | -0,10 |
| | Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie | 0,08 | -0,27 |
| | Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie | 0,08 | -0,27 |

Opgørelse af totalindkomst

| Note | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Beløb i 1.000 kr. | | |
| Periodens resultat | -815 | -1.251 |
| Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet | | |
| Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder | 0 | 699 |
| Anden totalindkomst efter skat | 0 | 699 |
| Periodens totalindkomst | -815 | -552 |
| Fordeles således | | |
| Moderselskabets aktionærer | -656 | -522 |
| Minoritetsinteresser | -159 | -30 |
| Periodens totalindkomst | -815 | -552 |

Opgørelse af finansiel stilling

| Note | Beløb i 1.000 kr. | 31.03.2013 | 31.03.2012 | 31.12.2012 |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| AKTIVER | | | | |
| Langfristede aktiver | | | | |
| Immaterielle aktiver | | | | |
| | Software | 443 | 541 | 463 |
| | | 443 | 541 | 463 |
| Materielle aktiver | | | | |
| | Domicilejendomme | 47.414 | 47.684 | 47.482 |
| 9 | Investeringsjendomme | 2.439.504 | 3.352.383 | 2.441.248 |
| | Inventar og driftsmidler | 618 | 1.227 | 632 |
| | | 2.487.536 | 3.401.294 | 2.489.362 |
| Finansielle aktiver | | | | |
| | Pante- og gældsbreve | 26.237 | 49.800 | 45.501 |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 9.866 | 0 |
| | Tilgodehavender | 0 | 5.540 | 1.700 |
| | | 26.237 | 65.206 | 47.201 |
| Langfristede aktiver i alt | | 2.514.216 | 3.467.041 | 2.537.026 |
| Kortfristede aktiver | | | | |
| | Projektbeholdninger | 221.384 | 220.076 | 223.245 |
| | Tilgodehavender | 39.980 | 53.868 | 49.796 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 8.227 | 14.780 | 4.635 |
| | Pante- og gældsbreve | 26.610 | 17.111 | 10.225 |
| | Likvide beholdninger | 32.446 | 66.292 | 33.715 |
| | | 328.647 | 372.127 | 321.616 |
| 8 | Aktiver bestemt for salg | 408.892 | 0 | 422.947 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 737.539 | 372.127 | 744.563 |
| Aktiver i alt | | 3.251.755 | 3.839.168 | 3.281.589 |

Opgørelse af finansiel stilling

| Note | Beløb i 1.000 kr. | 31.03.2013 | 31.03.2012 | 31.12.2012 |
|--|---|------------------|------------------|------------------|
| PASSIVER | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| Aktiekapital | | 120.279 | 120.279 | 120.279 |
| Reserve for valutakursregulering | | -135 | 1.532 | -135 |
| Overført resultat | | -80.543 | -37.728 | -79.887 |
| Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer | | 39.601 | 84.083 | 40.257 |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | | -2.624 | -2.363 | -2.465 |
| Egenkapital i alt | | 36.977 | 81.720 | 37.922 |
| Forpligtelser | | | | |
| Langfristede forpligtelser | | | | |
| Udskudt skat | | 4.427 | 5.951 | 4.125 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 3.515 | 0 |
| Konvertible obligationer | | 47.443 | 46.315 | 47.120 |
| Kreditinstitutter | | 1.608.469 | 1.719.873 | 1.621.274 |
| Deposita | | 28.312 | 33.839 | 27.742 |
| | | 1.688.651 | 1.809.493 | 1.700.261 |
| Kortfristede forpligtelser | | | | |
| Hensatte forpligtelser | | 10.454 | 16.346 | 9.380 |
| Kreditinstitutter | | 1.382.208 | 1.853.674 | 1.385.679 |
| Skyldige omkostninger vedr. projekter | | 3.002 | 5.335 | 3.133 |
| Leverandørgæld | | 8.223 | 20.350 | 13.821 |
| Selskabsskat | | 0 | 43 | 0 |
| Deposita | | 24.448 | 20.709 | 24.440 |
| Anden gæld | | 23.919 | 31.498 | 24.397 |
| | | 1.452.254 | 1.947.955 | 1.460.850 |
| 8 | Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg | 73.873 | 0 | 82.686 |
| | | 1.526.127 | 1.947.955 | 1.543.536 |
| Forpligtelser i alt | | 3.214.778 | 3.757.448 | 3.243.797 |
| Passiver i alt | | 3.251.755 | 3.839.168 | 3.281.589 |

Opgørelse af egenkapital

| Beløb i 1.000 kr. | Aktiekapital | Reserve for valutakursregulering | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer | Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | Egenkapital i alt |
|--|----------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|---|---|-------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2013 | 120.279 | -135 | -79.887 | 0 | 40.257 | -2.465 | 37.792 |
| Totalindkomst i perioden | | | | | | | |
| Periodens resultat | 0 | 0 | -656 | 0 | -656 | -159 | -815 |
| Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anden totalindkomst i perioden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalindkomst i perioden | 0 | 0 | -656 | 0 | -656 | -159 | -815 |
| Egenkapital pr. 31. marts 2013 | 120.279 | -135 | -80.543 | 0 | 39.601 | -2.624 | 36.977 |
| Egenkapital pr. 1. januar 2012 | 120.279 | 833 | -36.507 | 0 | 84.605 | -2.333 | 82.272 |
| Totalindkomst i perioden | | | | | | | |
| Periodens resultat | 0 | 0 | -1.221 | 0 | -1.221 | -30 | -1.251 |
| Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder | 0 | 699 | 0 | 0 | 699 | 0 | 699 |
| Anden totalindkomst i perioden | 0 | 699 | 0 | 0 | 699 | 0 | 699 |
| Totalindkomst i perioden | 0 | 699 | -1.221 | 0 | -522 | -30 | -552 |
| Egenkapital pr. 31. marts 2012 | 120.279 | 1.532 | -37.728 | 0 | 84.083 | -2.363 | 81.720 |

Opgørelse af pengestrømme

| Note | Beløb i 1.000 kr. | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|------|--|----------------|-----------------|
| | Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter | 24.530 | 19.943 |
| | Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter | -1.414 | 4.944 |
| | Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v. | 4.183 | 8.170 |
| | Ændring i projektbeholdninger, netto | 1.861 | -1.394 |
| | Ændring i øvrig driftskapital | -5.519 | -1.865 |
| | Pengestrømme vedrørende primær drift | 23.641 | 29.798 |
| | Modtagne finansielle indtægter | 875 | 249 |
| | Betalte finansielle omkostninger | -19.308 | -28.917 |
| | Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt | 5.208 | 1.130 |
| | Pengestrøm fra investeringsaktivitet | | |
| | Forbedringer af investeringsejendomme | -5.466 | -7.551 |
| | Salg af investeringsejendomme | 23.959 | 180.220 |
| | Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt | 18.493 | 172.669 |
| | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | | |
| | Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter | 0 | 2.230 |
| | Afdrag på gæld til kreditinstitutter | -25.535 | -182.681 |
| | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt | -25.535 | -180.451 |
| | Periodens pengestrøm i alt | -1.834 | -6.652 |
| | Likvide beholdninger primo | 40.168 | 72.711 |
| | Kursregulering af likvide beholdninger | 0 | 233 |
| | Likvide beholdninger pr. 31. marts | 38.334 | 66.292 |
| | Fordeles således: | | |
| | Likvide beholdninger pr. 31. marts, fortsættende aktiviteter | 32.446 | 66.292 |
| | Likvide beholdninger pr. 31. marts, indeholdt i aktiver bestemt for salg | 5.888 | 0 |
| | Likvide beholdninger pr. 31. marts | 38.334 | 66.292 |

Noter

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

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Bortset fra nedenstående ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til årsrapporten for 2012. Der henvises til koncernregnskabets note 38 i Nordicoms årsrapport for 2012 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Nordicom har med virkning fra 1. januar 2013 implementeret følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændret IAS 1, Præsentation af årsregnskaber: Præsentation af anden totalindkomst (juni 2011).
- IAS 19, Personaleydelser: Indregning, præsentation og oplysninger vedrørende ydelsesbaserede pensionsordninger (juni 2011).
- Ændret IFRS 7, Finansielle instrumenter: Oplysninger (Modregning af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser).
- IFRS 13, Dagsværdimåling.

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

Implementeringen af ændret IAS 1 medfører, at posterne i anden totalindkomst opdeles i poster, som på et senere tidspunkt kan blive reklassificeret til resultatet i henhold til andre standarder, henholdsvis poster som ikke senere kan blive reklassificeret til resultatet. Implementeringen påvirker ikke det samlede beløb for anden totalindkomst. Implementeringen af IFRS 13 og konsekvensrettelserne i IAS 34 medfører, at der gives yderligere oplysninger i delårsrapporten vedrørende dagsværdier af finansielle instrumenter.

Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Efter en samlet gennemgang af koncernens danske ejendomsportefølje har ledelsen fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på investeringsejendomme med -5,4 mio. kr. i 1. kvartal 2013 (1. kvartal 2012: 0,6 mio. kr.). Værdireguleringerne tilskrives ændringer i de enkelte ejendomes forhold, herunder ændringer i lejeforhold og afgivne rabatter. Endvidere har forhandlinger om salg af koncernens tyske ejendom medført en mindre negativ regulering.

Nordicom har modtaget optionspræmier på i alt 5 mio. kr. vedrørende afgivne køberetter til ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-ejendommen). Ejendommen er klassificeret som projektbeholdninger i balancen. I henhold til den gældende køberet vil Nordicom modtage en yderligere optionspræmie på 3 mio. kr. i 2013. Beløbene refunderes ikke, hvis optionshaver vælger ikke at udnytte køberetten. Derimod vil de betalte optionspræmier reducere den samlede købesum på ejendommen, hvis optionshaver vælger at udnytte køberetten. Køberetten skal udnyttes senest 1. juli 2013. Overtagelsestidspunktet af ejendommen vil være senest 31. december 2013. I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2013 har ledelsen vurderet, at de modtagne optionspræmier skal betragtes som forudbetalinger for ejendommen, og er således ikke indregnet som indtægter i resultatopgørelsen. Indregningen af optionspræmierne som indtægter vil ske enten på overdragelsestidspunktet for ejendommen, eller når optionshaver vælger ikke at udnytte køberetten.

Der er herudover ikke foretaget væsentlige nye regnskabsmæssige vurderinger eller ændringer af regnskabsmæssige skøn i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten. Vedrørende regnskabsmæssige vurderinger og skøn henvises til koncernregnskabets note 1 i årsrapporten for 2012.

Risici

For så vidt angår beskrivelse af koncernens risici henvises til koncernregnskabets note 32 i årsrapporten for 2012 og årsrapportens beskrivelse i afsnittet omhandlende risikofaktorer på siderne 13-15.

Note 2 - Segmentoplysninger

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

Strategiske ejendomme

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

Ikke-strategiske ejendomme

| | |
|------------------------------|--|
| Udviklingsjendomme og grunde | Danske udviklingsjendomme og grundstykker, som Nordicom ikke har til hensigt at udvikle, og som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi. |
| Boligejendomme og hoteller | Danske boligejendomme og hoteller, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi. |
| Udenlandske ejendomme | Ejendomme beliggende i Tyskland og Sverige, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi. |

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Koncernens udenlandske ejendomme er fra og med 2012 præsenteret som ophørte aktiviteter i segmentresultatet og som aktiver bestemt for salg i balancen.

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

| | 1. kv. 2013 | | | | |
|--|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Beløb i 1.000 kr. | Erhvervs- ejendomme | Udviklings- ejendomme og grunde | Bolig- ejendomme og hoteller | Udenlandske ejendomme | I alt |
| SEGMENTRESULTAT | | | | | |
| Huslejeindtægter | 32.662 | 5.348 | 7.226 | 0 | 45.236 |
| Salgsummer, projektbeholdninger | 0 | 1.992 | 0 | 0 | 1.992 |
| Driftsomkostninger, investeringsejendomme | -6.842 | -1.348 | -2.836 | 0 | -11.026 |
| Driftsomkostninger, projektbeholdninger | 0 | -1.857 | 0 | 0 | -1.857 |
| Bruttoresultat | 25.820 | 4.135 | 4.390 | 0 | 34.345 |
| Af- og nedskrivninger | 0 | 0 | -71 | 0 | -71 |
| Resultat før værdireguleringer | 25.820 | 4.135 | 4.319 | 0 | 34.274 |
| Regulering til dagsværdi, netto | -5.435 | 0 | 0 | 0 | -5.435 |
| Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme | 0 | 0 | -456 | 0 | -456 |
| Resultat af primær drift | 20.385 | 4.135 | 3.863 | 0 | 28.383 |
| Finansielle omkostninger | -16.424 | -4.079 | -2.833 | 0 | -23.336 |
| Segmentresultat (fortsættende aktiviteter) | 3.961 | 56 | 1.030 | 0 | 5.047 |
| Segmentresultat (ophørte aktiviteter) | 0 | 0 | 0 | -1.719 | -1.719 |
| Segmentresultat i alt | 3.961 | 56 | 1.030 | -1.719 | 3.328 |
| Renteindtægter, pante-/gældsbreve | | | | | 425 |
| Fælles administrationsomkostninger | | | | | -8.645 |
| Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve | | | | | 4.367 |
| Finansielle poster | | | | | 12 |
| Segmentresultat (ophørte aktiviteter) | | | | | 1.719 |
| Resultat af fortsættende aktiviteter før skat | | | | | 1.206 |
| SEGMENTAKTIVER | | | | | |
| Investerings- og domicilejendomme | 2.056.780 | 92.030 | 338.108 | 0 | 2.486.918 |
| Projektbeholdninger | 0 | 210.600 | 10.784 | 0 | 221.384 |
| Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg) | 84.755 | 222.032 | 0 | 95.344 | 402.131 |
| Segmentaktiver i alt | 2.141.535 | 524.662 | 348.892 | 95.344 | 3.110.433 |

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

| | 1. kvrt. 2012 | | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Beløb i 1.000 kr. | Erhvervs- ejendomme | Udviklings- ejendomme og grunde | Bolig- ejendomme og hoteller | Udenlandske ejendomme | I alt |
| SEGMENTRESULTAT | | | | | |
| Huslejeindtægter | 35.268 | 6.650 | 8.315 | 0 | 50.233 |
| Driftsomkostninger, investeringsejendomme | -6.166 | -3.443 | -3.833 | 0 | -13.442 |
| Bruttoresultat | 29.102 | 3.207 | 4.482 | 0 | 36.791 |
| Af- og nedskrivninger | 0 | 0 | -102 | 0 | -102 |
| Resultat før værdireguleringer | 29.102 | 3.207 | 4.380 | 0 | 36.689 |
| Regulering til dagsværdi, netto | -850 | -501 | 1.942 | 0 | 591 |
| Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme | 60 | 0 | 857 | 0 | 917 |
| Resultat af primær drift | 28.312 | 2.706 | 7.179 | 0 | 38.197 |
| Finansielle omkostninger | -15.648 | -4.450 | -3.892 | 0 | -23.990 |
| Segmentresultat (fortsættende aktiviteter) | 12.664 | -1.744 | 3.287 | 0 | 14.207 |
| Segmentresultat (ophørte aktiviteter) | 0 | 0 | 0 | 2.682 | 2.682 |
| Segmentresultat i alt | 12.664 | -1.744 | 3.287 | 2.682 | 16.889 |
| Renteindtægter, pante-/gældsbreve | | | | | 394 |
| Fælles administrationsomkostninger | | | | | -9.149 |
| Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve | | | | | -9.578 |
| Finansielle poster | | | | | -115 |
| Segmentresultat (ophørte aktiviteter) | | | | | -2.682 |
| Resultat af fortsættende aktiviteter før skat | | | | | -4.241 |
| SEGMENTAKTIVER | | | | | |
| Investerings- og domicilejendomme | 2.168.968 | 393.038 | 439.437 | 398.624 | 3.400.067 |
| Projektbeholdninger | 0 | 206.029 | 14.047 | 0 | 220.076 |
| Segmentaktiver i alt | 2.168.968 | 599.067 | 453.484 | 398.624 | 3.620.143 |

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

Erhvervsejendomme

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervsejendomme udgør i 1. kvartal 2013 32,7 mio. kr. mod 35,3 mio. kr. i 1. kvartal 2012, svarende til et fald på 2,6 mio. kr. Faldet skyldes blandt andet stigende tomgang grundet flere større lejeres fraflytning i løbet af 2012. Tomgangen forventes at falde igen i løbet af 2013 i takt med at nye lejere i henhold til allerede indgåede lejekontrakter flytter ind.

Der er i 1. kvartal 2013 afholdt investeringer i erhvervsejendomme med ca. 2,2 mio. kr. for at nedbringe den eksisterende tomgang, der i 1. kvartal 2013 udgør 21,6 % mod tilsvarende 17,1 % i 1. kvartal 2012. Investeringerne er primært afholdt i forbindelse med en indretning til en ny lejer i Dannebrogsgade i Odense.

Bruttoresultatet udgør 25,8 mio. kr. i 1. kvartal 2013 mod 29,1 mio. kr. i 1. kvartal 2012, svarende til et fald på 3,3 mio. kr.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på "Erhvervsejendomme" med -5,4 mio. kr. i 1. kvartal 2013 (1. kvartal 2012: -0,9 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne tilskrives ændringer i de enkelte ejendommers forhold, herunder ændringer i lejeforhold og afgivne rabatter.

Segmentresultatet udgør 4,0 mio. kr. i 1. kvartal 2013 mod 12,7 mio. kr. i 1. kvartal 2012.

De regnskabsmæssige værdier af "Erhvervsejendomme" udgør 2.141,5 mio. kr. pr. 31. marts 2013 (31. marts 2012: 2.169,0 mio. kr.). Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i segmentet i 1. kvartal 2013.

Udviklingsejendomme og grunde

Segmentresultatet for "Udviklingsejendomme og grunde" udgør 0,1 mio. kr. i 1. kvartal 2013 mod -1,7 mio. kr. i 1. kvartal 2012.

Nordicom har i marts 2013 betinget solgt segmentets ejendomme (to grundstykker) 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 pant-haver 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 indtægts-føres, når og hvis betingelserne for yderligere gældseftergivelse er opfyldt over de kommende år. Nordicom forventer en endelig lokalplan vedtaget inden udgangen af juni 2013.

Nordicom har marts 2013 afgivet køberet til ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-ejendommen) til en dansk investor, som kan udnytte køberetten frem til 1. juli 2013. Nordicom har på nuværende tidspunkt modtaget optionspræmier på i alt 5 mio. kr. vedrørende afgivne køberetter og vil i henhold til den gældende køberet modtage en yderligere optionspræmie på 3 mio. kr. i 2013. Beløbene refunderes ikke, hvis optionshaver vælger ikke at udnytte køberetten. Derimod vil de betalte optionspræmier reducere den samlede købesum på ejendommen, hvis optionshaver vælger at udnytte køberetten. Køberetten skal udnyttes senest 1. juli 2013. Nordicoms projektrådgiver arbejder på opnåelse af tilstrækkelig forhåndsudlejning, som er en forudsætning for købers opnåelse af finansiering, og dermed handlens gennemførelse. Overtagelsestidspunktet af ejendommen vil være senest 31. december 2013. Indregningen af optionspræmierne som indtægter vil ske enten på overdragelsestidspunktet for ejendommen, eller når optionshaver vælger ikke at udnytte køberetten.

De regnskabsmæssige værdier af "Udviklingsejendomme og grunde" udgør pr. 31. marts 2013 524,7 mio. kr. (31. marts 2012: 599,1 mio. kr.). Der er i 1. kvartal 2013 afleveret 4 mindre grundstykker for en samlet salgssum på ca. 2 mio. kr.

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

Boligejendomme og hoteller

Segmentresultatet for "Boligejendomme og hoteller" udgør 1,0 mio. kr. i 1. kvartal 2013 mod 3,3 mio. kr. i 1. kvartal 2012. Resultatet i 1. kvartal 2012 var bl.a. påvirket af positive værdireguleringer. Som følge af salg er der i 1. kvartal 2013 afleveret følgende ejendomme for i alt 12,6 mio. kr.:

- Løvegade 6, Slagelse,
- Schweizerpladsen 3, Slagelse

De regnskabsmæssige værdier af "Boligejendomme og hoteller" udgør pr. 31. marts 2013 348,9 mio. kr. (31. marts 2012: 453,5 mio. kr.).

Udenlandske ejendomme

Nordicom har efter balancedagen solgt segmentets sidste ejendom, der overtages af køber med virkning pr. 1. maj 2013. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtager aktieposten i Nordicoms tyske datterselskab Nordteam III. GmbH. Det samlede kontante provenu, der kan overføres til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgør ca. 27 mio. kr.

Segmentresultatet for "Udenlandske ejendomme" udgør -1,7 mio. kr. i 1. kvartal 2013 mod 2,7 mio. kr. i 1. kvartal 2012. Segmentresultatet i 1. kvartal 2012 indeholdt også koncernens tidligere svenske aktiviteter, der blev frasolgt pr. 1. oktober 2012.

De regnskabsmæssige værdier af udenlandske ejendomme udgør pr. 31. marts 2013 95,3 mio. kr. (31. marts 2012: 398,6 mio. kr.).

Note 3 - Sæson

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

Note 4 - Nettoomsætning

| Beløb i 1.000 kr. | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Huslejeindtægter | 45.236 | 50.280 |
| Salgssummer, projektbeholdninger | 1.992 | 0 |
| Renteindtægter, pante- og gældsbreve | 425 | 394 |
| | 47.653 | 50.674 |

Note 5 - Driftsomkostninger

| Beløb i 1.000 kr. | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Driftsomkostninger, investeringsejendomme | 8.786 | 11.566 |
| Driftsomkostninger, projektbeholdninger | 1.857 | 0 |
| | 10.643 | 11.566 |

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

| Beløb i 1.000 kr. | 1. kvrt. 2013 | 1. kvrt. 2012 |
|---|------------------|------------------|
| Dagsværdiregulering, investeringsejendomme | -5.435 | 591 |
| Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld | 4.367 | -9.578 |
| | -1.068 | -8.987 |

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

| Beløb i 1.000 kr. | 1. kvrt. 2013 | 1. kvrt. 2012 |
|---|------------------|------------------|
| Salgssummer, investeringsejendomme | 12.600 | 5.735 |
| Ejendommernes regnskabsmæssige værdi ved salg mm. | -13.056 | -4.818 |
| | -456 | 917 |

Note 8 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg

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 perioden eller i tidligere perioder, men først afleveres til køber i en efterfølgende periode. Ejendommene måles fortsat til dagsværdi efter reklassifikationen. Tilhørende gældsforpligtelser reklassificeres tilsvarende til en særskilt post under gældsforpligtelser, når visse kriterier er opfyldte. Når ejendommene forventes genindvundet ved salg af dattervirksomheder, der ejer ejendommene, reklassificeres alle dattervirksomhedens aktiver og forpligtelser.

Pr. 31. marts 2013 er følgende aktiviteter og ejendomme reklassificeret:

- Koncernens tyske aktiviteter, der er solgt som et virksomhedssalg i maj 2013, jf. omtalen i note 14. Koncernens tyske aktiviteter betragtes som et geografisk område og er i delårsrapporten for 1. kvartal 2013 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. marts 2013 forventes solgt i 2013, jf. koncernens godkendte budget for 2013. Der er i 2013 vedrørende den ene ejendom indgået salgsaftale betinget af en endnu ikke godkendt lokalplan. Ejendommene er præsenteret som aktiver bestemt for salg i balancen.

Sammenligningstal for 1. kvartal 2012 er herudover tilpasset vedrørende koncernens tidligere svenske aktiviteter, som blev solgt i 2012, og som betragtes som et ophørt geografisk område.

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

| Beløb i 1.000 kr. | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Hovedtal for ophørte aktiviteter | | |
| Nettoomsætning | 1.565 | 7.787 |
| Omkostninger | -421 | -2.843 |
| Regulering til dagsværdi, netto | -2.558 | 0 |
| Finansielle poster, netto | -305 | -2.378 |
| Resultat før skat | -1.719 | 2.566 |
| Skat af ophørte aktiviteter | 0 | -641 |
| Periodens resultat af ophørte aktiviteter | -1.719 | 1.925 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 883 | 1.848 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -1.447 | -159 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 0 | 2.230 |
| Pengestrømme i alt | -564 | 3.919 |
| Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg | | |
| Investeringsejendomme | 402.131 | 0 |
| Tilgodehavender | 873 | 0 |
| Likvide beholdninger | 5.888 | 0 |
| Aktiver bestemt for salg | 408.892 | 0 |
| Kreditinstitutter | 71.620 | 0 |
| Øvrige forpligtelser | 2.253 | 0 |
| Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg | 73.873 | 0 |

Note 9 - Investeringsejendomme

| Beløb i 1.000 kr. | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | 31. marts | 31. marts |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar | 2.441.248 | 3.344.661 |
| Valutakursregulering | 0 | 2.503 |
| Omkostninger afholdt til forbedringer | 3.691 | 9.376 |
| Regulering til dagsværdi, netto | -5.435 | 591 |
| Afgang ved salg | 0 | -4.748 |
| Regnskabsmæssig værdi i alt | 2.439.504 | 3.352.383 |

Koncernen har pr. 31. marts 2013 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 6 mio. kr. pr. 31. marts 2013 (31. marts 2012: 13 mio. kr.).

Note 10 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Der er ikke sket væsentlige ændringer i eventualforpligtelser eller i eventualaktiver siden årsrapporten for 2012, hvortil der henvises.

Note 11 - Kapitalforhold

Som beskrevet i årsrapporten for 2012 er det ledelsens vurdering, at det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom indgår en ny forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter, når den eksisterende aftale udløber ved udgangen af 2013. Ledelsen i Nordicom arbejder p.t. på et oplæg til kreditinstitutterne, og vil snarest muligt påbegynde en dialog med kreditinstitutterne om den nødvendige forlængelse.

Uden for bankaftalen har Nordicom lån for i alt 52 mio. kr. hos et kreditinstitut, hvor der skal foretages refinansiering ved udgangen af juni 2013. Manglende refinansiering af de pågældende lån vil være en misligholdelsesgrund i bankaftalen, såfremt det pågældende kreditinstitut accelererer lånene. Nordicom er fortsat i dialog med det pågældende kreditinstitut om den nødvendige refinansiering, der forventes opnået på i al væsentlighed uændrede vilkår for koncernen.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. kvartal 2013 nedbragt med 25,5 mio. kr. (1. kvartal 2012: 182,7 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse i forbindelse med solgte ejendomme samt ordinære afdrag.

Likvide beholdninger udgør pr. 31. marts 2013 38,3 mio. kr. (31. marts 2012: 66,3 mio. kr.). Af de likvide beholdninger pr. 31. marts 2013 knytter 5,9 mio. kr. sig til koncernens tyske aktiviteter. Koncernen har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover fast oprulning af renter i den eksisterende bankaftale. I 1. kvartal 2013 har Nordicom oprullet renter for i alt 4,9 mio. kr. De resterende renteoprulninger i 2013 forventes at udgøre ca. 15 mio. kr.

Note 12 – Finansielle instrumenter

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 rentebetalinger 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 (dagsværdi) | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
|--|---|------------------|------------------|----------|
| 31. marts 2013 | | | | |
| Pante- og gældsbreve | 10.174 | 0 | 10.174 | 0 |
| Finansielle aktiver i alt | 10.174 | 0 | 10.174 | 0 |
| Kreditinstitutter | 3.022.508 | 1.644.373 | 1.378.135 | 0 |
| Finansielle forpligtelser i alt | 3.022.508 | 1.644.373 | 1.378.135 | 0 |
| 31. december 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 |

Det er koncernens politik at indregne overførsler mellem de forskellige niveauer fra det tidspunkt, hvor en begivenhed eller ændring i forholdene medfører, at klassifikationerne ændres. Der er i regnskabsperioden ikke foretaget overførsler mellem de enkelte niveauer, og de anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2012.

Ændringer i dagsværdier for gæld til kreditinstitutter og pantebreve fremgår af note 6 og skyldes markedsmæssige forhold. Der har ikke herudover i delårsperioden været ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer, der fremgår i årsrapporten 2012 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter.

For finansielle instrumenter, der ikke måles til dagsværdi, vurderes den regnskabsmæssige værdi at udgøre en rimelig tilnærmelse af dagsværdien.

Note 13 - Nærtstående parter

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

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

| Beløb i 1.000 kr. | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bestyrelshonorar | 675 | 675 |
| Direktion, gage mv. | 708 | 686 |
| | 1.383 | 1.361 |

Moderselskabets administrerende direktør har i 2013 fået tilføjet yderligere 3 måneders fratrædelsesgodtgørelse i sin kontrakt, hvorefter den samlede fratrædelsesgodtgørelse udgør 6 måneders løn.

Herudover har der i perioden været følgende transaktioner mv. med nærtstående parter:

| Beløb i 1.000 kr. | 1. kv. 2013 | 1. kv. 2012 |
|--|----------------|----------------|
| Andre nærtstående parter | | |
| Rådgiveraftale med NPV Management ApS* | 4 | 1.075 |
| Periodens transaktioner i henhold til rådgiveraftalen med NPV Management ApS kan specificeres således: | | |
| NPV Management ApS, honorar | 0 | 571 |
| NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter | | |
| Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner | 0 | 34 |
| Øvrige (ikke nærtstående parter) | 4 | 470 |
| Rådgiveraftale med NPV Management ApS | 4 | 1.075 |

*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.

Note 14 - Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har efter balancedagen solgt koncernens ejendom i Hamborg i Tyskland. Ejendommen overtages af køber med virkning pr. 1. maj 2013. Salget er gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtager aktieposten i Nordicoms tyske datterselskab Nordteam III. GmbH. Det samlede kontante provenu, der kan overføres til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgør ca. 27 mio. kr., der delvist vil blive anvendt til nedbringelse af gæld. Koncernens tyske aktiviteter betragtes som et geografisk område der fra og med årsrapporten for 2012 blev præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen og som aktiver bestemt for salg i balancen.

På den ordinære generalforsamling i Nordicom A/S den 25. april 2013 blev selskabets aktiekapital besluttet nedsat med nominelt kr. 108.250.722 fra nominelt kr. 120.278.580 til nominelt kr. 12.027.858 til dækning af underskud. Ændringen er sket ved ændring af pålydende værdi fra nominelt kr. 10 pr. aktie til nominelt kr. 1 pr. aktie.

På samme ordinære generalforsamling blev besluttet, at vederlag til Nordicom A/S' bestyrelse nedsættes til et grundhonorar pr. medlem på kr. 200.000 p.a. (tidligere kr. 300.000 p.a.) gældende fra 1. maj 2013. Formanden oppebærer fortsat tre gange grundhonoraret og næstformanden oppebærer fortsat to gange grundhonoraret. Herudover blev besluttet, at medlemmer af Nordicom A/S' bestyrelseskomitéer, henholdsvis ejendomsudvalget og revisionsudvalget, med virkning fra 1. maj 2013 oppebærer et grundhonorar på kr. 75.000 p.a. Formænd for komitéerne oppebærer to gange grundhonoraret. Udover reduceret honorar til bestyrelsesmedlemmerne blev antallet af bestyrelsesmedlemmer samtidigt reduceret fra 6 til 5.

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