

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. halvår 2013

Resumé for 1. halvår 2013

- Resultatet af koncernens drift er i 1. halvår 2013 som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et positivt resultat eksklusivt værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørte aktiviteter (udenlandske aktiviteter) på 5,8 mio. kr. (1. halvår 2012: 6,8 mio. kr.).
- Der er i 1. halvår 2013 foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme (eksklusivt udenlandske ejendomme) med -110,0 mio. kr. (1. halvår 2012: 7,6 mio. kr.). Værdireguleringerne er en konsekvens af de stigende afkastkrav, der kan konstateres i markedet, ikke mindst for ejendomme med sekundære beliggenheder, som Nordicom besidder en del af.
- Det negative resultat i 1. halvår 2013 har medført, at koncernens egenkapital er negativ med -51,2 mio. kr. pr. 30. juni 2013 (31. december 2012: 37,8 mio. kr.).
- I foråret 2013 indgik Nordicom aftale om forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste kreditinstitutter. Tillægget til bankaftalen medfører, at bankaftalen er forlænget til den 31. december 2013. Nordicom har i juni 2013 desuden indgået forlængelse til udgangen af december 2013 af en låneaftale på 52 mio. kr. med et kreditinstitut uden for bankaftalen. Med forlængelse af disse låneaftaler udestår der ikke andre refinansieringer for Nordicom før ultimo 2013.
- Ledelsen i Nordicom vil snarest muligt påbegynde en dialog med kreditinstitutterne om vilkårene for nødvendige forlængelser af bankaftalen og øvrige låneaftaler, der udløber ved årets udgang. I forbindelse hermed vil ledelsen søge tilført ny aktiekapital til koncernen.
- Lokalplanprocessen vedrørende Enghave Brygge, København SV forløber fortsat planmæssigt. Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune har i juni 2013 godkendt lokalplanen, som er bekendtgjort i slutningen af juli 2013. På nuværende tidspunkt afventer Nordicom bekræftelse på, at lokalplanen er endeligt godkendt, når Københavns Kommune og Natur- og Miljøklagenævnet har færdigbehandlet indkomne klager. Den endeligt godkendte lokalplan forventes at foreligge i løbet af 2. halvår 2013, hvorefter ejendommene er endeligt solgt til en udenlandsk investor.
- Indehaveren af køberetten til ejendommen Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev, har den 1. juli 2013 valgt at udnytte køberetten. Handlen er uden betingelser udover betaling af købesummen, der andrager i alt 205 mio. kr. Overtagelsesdagen er i købsaftalen fastsat til at være senest den 31. december 2013.
- Nordicom har pr. 1. maj 2013 solgt sin andel af ejerselskabet til koncernens tyske ejendom i Hamborg og ejer herefter ikke flere udenlandske ejendomme. Det samlede kontante nettoprovenu, der er overført til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgjorde ca. 27 mio. kr., som primo juli 2013 er anvendt til at tilbagebetale oprullede renter til koncernens kreditinstitutter.
- Ledelsen har truffet beslutning om i efteråret 2013 at flytte Nordicoms domicil til 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 i form af et reduceret honorar til Nordicoms bestyrelse og som følge af en reduktion af medarbejderantallet i koncernen med ca. 10 %.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2013 udgør 24,8 mio. kr. (1. halvår 2012: 0,5 mio. kr.) og er bl.a. påvirket positivt som følge af oprulning af renter med 9,7 mio. kr. i henhold til den i marts 2013 indgåede forlængelse af bankaftalen.
- Nordicom forventer fortsat at opnå et EBVAT (resultat eksklusivt værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter i niveauet 10 – 20 mio. kr. for 2013.

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal

Beløb i 1.000 kr.	år til dato	år til dato	2. kv.	2. kv.	Hele året
	2013	2012	2013	2012	2012
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	92.223	103.694	46.987	53.414	216.290
Nettoomsætning i alt	96.045	104.480	48.392	53.806	223.281
Bruttoresultat	73.504	78.205	36.494	39.097	165.041
Resultat af primær drift	-49.117	40.979	-73.647	21.036	86.644
Finansielle poster	-46.436	-48.582	-23.112	-24.398	-93.857
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) fortsættende aktiviteter)	5.810	6.803	3.080	2.974	26.468
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-86.549	-5.373	-87.453	-2.197	-4.964
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-40.014	-999	-41.939	-38.548
Periodens resultat	-89.267	-45.387	-88.452	-44.136	-43.512
Opgørelse af finansiell stilling					
Investeringsjendomme	2.647.455	3.312.112	2.647.455	3.312.112	2.856.773
Investeringer i materielle aktiver	10.979	19.095	7.265	9.763	41.987
Balancesum i alt	3.081.093	3.780.085	3.081.093	3.780.085	3.281.589
Rentebærende gæld	2.987.452	3.562.723	2.987.452	3.562.723	3.087.327
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	-51.233	40.120	-51.233	40.120	40.257
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	24.795	527	19.587	-603	-24.094
Pengestrømme fra investering	36.793	192.477	18.300	19.808	402.606
Pengestrømme fra finansiering	-29.483	-205.979	-3.948	-25.528	-413.157
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	53,4	45,8	53,4	45,8	52,4
Aktiekapital	12.028	120.279	12.028	120.279	120.279
Børskurs, ultimo (kr.)	2,5	3,8	2,5	3,8	4,7
Aktiekursændring i kurspoint	-2,2	-0,6	-2,2	-1,8	0,3
Udbytte pr. aktie	0	0	0	0	0
Antal medarbejdere i koncernen	32	32	32	32	32

Nøgletal

	år til dato	år til dato	2. kv.	2. kv.	Hele året
	2013	2012	2013	2012	2012
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	4,6	4,6	4,6	4,6	5,1
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	3,1	3,0	3,1	3,0	2,9
Afkastmarginal på inv.ejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	1,4	1,6	1,4	1,6	2,2
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	-72,7	N/A	-71,0	-69,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-4,3	3,4	-4,3	3,4	3,4
Resultat pr. aktie (kr.)	-7,5	-3,8	-7,4	-3,7	-3,6
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-7,3	-0,5	-7,3	-0,2	-0,4
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	1,1	Neg.	1,1	1,4
Cashflow pr. aktie (kr.)	2,1	0,0	1,6	-0,1	-2,0
Soliditet (%)	Neg.	1,0	Neg.	1,0	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. halvår 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. halvår 2013 et resultat før skat for fortsættende aktiviteter på -95,6 mio. kr. (1. halvår 2012: -7,6 mio. kr.). Resultatet i 1. halvår 2013 er negativt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme med -110,0 mio. kr. (1. halvår 2012: 7,6 mio. kr.). Hovedparten af de negative værdireguleringer kan henføres til 10-15 specifikke ejendomme, hvor ledelsen har vurderet behov for at foretage større tilpasninger af dagsværdien. Værdireguleringerne er en konsekvens af de stigende afkastkrav, der kan konstateres i markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder, som Nordicom besidder en del af. Markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder er i øjeblikket generelt præget af få transaktioner og fortsatte vanskeligheder for købere til at opnå finansiering, hvilket smitter af på de afkastkrav, som investorer har til investeringer i sådanne ejendomme. I tillæg hertil kan Nordicom konstatere vanskeligheder med gendulejning og et betydeligt pres for nedadgående regulering af huslejen, både ved gendulejning og fra eksisterende lejere. I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2013 har ledelsen i Nordicom gennemgået alle koncernens ejendomme bl.a. med henblik på at revurdere udbudslejen for tomme lejemål og forventningerne til ejendommens langsigtede drift. Forud for gennemgangen har ledelsen indhentet eksterne mæglervurderinger for 9 ejendomme, som repræsenterer ca. 16 % af koncernens samlede værdi af ejendomme. De eksterne vurderinger bekræfter, at markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder er særdeles vanskeligt i øjeblikket. Desuden erfarer Nordicom, at der blandt de anerkendte ejendomsmæglere p.t. er væsentligt forskellige vurderinger af dagsværdien for den samme ejendom, hvilket efter Nordicoms opfattelse er udtryk for den store grad af usikkerhed, der aktuelt eksisterer på ejendomsmarkedet.

I foråret 2013 indgik Nordicom aftale om forlængelse af bankaftalen med koncernens væsentligste kreditinstitutter. Bankaftalen udløb oprindeligt pr. 31. december 2012 og blev i december 2012 i første omgang forlænget til 31. marts 2013. Tillægget til bankaftalen medfører, at bankaftalen er forlænget til den 31. december 2013. Indholdet af tillægget til bankaftalen er omtalt i koncernregnskabet note 32 i årsrapporten for 2012. I forlængelse heraf blev der i juni 2013 indgået aftale om forlængelse af lån for 52 mio. kr. hos et kreditinstitut uden for bankaftalen. Låneaftalen, der havde udløb ved udgangen af juni 2013, er ligeledes forlænget til den 31. december 2013. Med forlængelse af disse låneaftaler udestår der ikke andre refinansieringer for Nordicom før ultimo året.

Lokalplanprocessen vedrørende grunden på Enghave Brygge, København SV forløber fortsat planmæssigt. Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune har i juni 2013 godkendt lokalplanen, som er bekendtgjort i slutningen af juli 2013. På nuværende tidspunkt afventer Nordicom bekræftelse på, at lokalplanen er endelig godkendt, når Københavns Kommune og Natur- og Miljøklagenævnet har færdigbehandlet indkomne klager. Den endeligt godkendte lokalplan forventes at foreligge i løbet af 2. halvår 2013, hvorefter ejendommen er endeligt solgt til en udenlandsk investor.

En 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 udvalgsvareforretninger, dagligvarebutikker og et spisested. Nordicom har i marts 2013 givet køberet til ejendommen til en dansk investor, der den 1. juli 2013 har udnyttet køberetten. Handlen er uden betingelser udover betaling af købesummen, der andrager i alt 205 mio. kr. Overtagelsesdagen er i købsaftalen fastsat til at være senest den 31. december 2013.

Resultatet af koncernens drift er i 1. halvår 2013 som forventet. Nordicom arbejder fortsat målrettet på at genduleje ledige lokaler og derved nedbringe tomgangen, som på koncernens strategiske ejendomme udgør 19,6 % (opgjort efter lejeværdi) i 1. halvår 2013 mod 16,1 % i tilsvarende periode i 2012. Tomgangsprocenten steg betydeligt i slutningen af 2012 som følge af flere større lejerers fraflytninger. Tomgangen har som følge af nye lejerers indflytning været faldende i 1. halvår 2013 i forhold til tomgangs niveauet ved udgangen af 2012. Der forventes yderligere fald i tomgangen i 2. halvår 2013 i takt med, at nye lejere i henhold til allerede indgåede lejekontrakter flytter ind.

I 1. halvår 2013 har Nordicom indgået en række nye lejeaftaler, vedrørende 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. Som nævnt ovenfor mærkes der dog ved indgåelse af nye lejekontrakter fortsat vanskeligheder med at fastholde det hidtidige lejeniveau, ligesom Nordicom også i 1. halvår 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. halvår 2013 afleveret flere mindre grundstykker og ejendomme som følge af frasalg. Nordicom har endvidere med virkning pr. 1.

maj 2013 solgt sin andel af det selskab, der ejer koncernens tyske ejendom i Hamborg. Det samlede kontante nettoprovenu, der er overført til koncernens danske likviditetsbeholdning fra selskabssalget, udgør ca. 27 mio. kr., der efter balancedagen er anvendt til tilbagebetaling af de resterende oprullede renter i medfør af bankaftale l.

Nordicom har i 2013 foretaget en række tiltag med henblik på at nedbringe koncernens kapacitetsomkostninger. Blandt andet har ledelsen truffet beslutning om i efteråret 2013 at flytte Nordicoms domicil til en af koncernens egne ejendomme i Københavns nordvestkvarter, hvorved der opnås en større besparelse i forhold til den nuværende husleje. Endelig er der gennemført reduktioner af Nordicoms personaleomkostninger i form af et reduceret honorar til Nordicoms bestyrelse og som følge af en reduktion af medarbejderantallet 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.

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. halvår 2013 opnået et bruttoresultat på 73,5 mio. kr. (1. halvår 2012: 78,2 mio. kr.) respektive realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og eksklusive ophørte aktiviteter på 5,8 mio. kr. (1. halvår 2012: 6,8 mio. kr.), svarende til et fald på 1,0 mio. kr. I forhold til samme periode sidste år er EBVAT i 1. halvår 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. halvår 2013 92,2 mio. kr. mod 103,7 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til et fald på 11,5 mio. kr. For koncernens strategiske ejendomme udgør tomgangen i 1. halvår 2013 19,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,1 % i samme periode sidste år.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 21,3 mio. kr. i 1. halvår 2013 mod 22,8 mio. kr. i 1. halvår 2012, svarende til et fald på 1,5 mio. kr. Faldet skyldes generelle omkostningstilpasninger.

Periodens resultat er negativt påvirket med værdireguleringer på investeringsejendomme med -110,0 mio. kr. i 1. halvår 2013 (1. halvår 2012: 7,6 mio. kr.), jf. omtalen heraf på side 3. Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. halvår 2013 påvirket resultatet positivt med 9,0 mio. kr. (1. halvår 2012: -22,8 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne vedrører primært kursudsving på gæld til realkreditinstitutter.

Finansielle poster netto udgør -46,4 mio. kr. (1. halvår 2012: -48,6 mio. kr.), hvilket er en positiv ændring på 2,2 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. halvår 2013 -95,6 mio. kr. (1. halvår 2012: -7,6 mio. kr.), og periodens resultat af fortsættende aktiviteter efter skat udgør i 1. halvår 2013 -86,5 mio. kr. (1. halvår 2012: -5,4 mio. kr.). Som konsekvens af de i delårsrapporten gennemførte negative værdireguleringer på investeringsejendomme har ledelsen vurderet, hvorvidt koncernens skattemæssige underskud fra tidligere år kan anvendes til udligning af fremtidige skattepligtige overskud eller udskudte skatteforpligtigelser. I den forbindelse er vurderingen, at der ikke længere er tilstrækkeligt grundlag for at indregne skattemæssige underskud med en skatteværdi på ca. 11 mio. kr.

Periodens resultat af ophørte aktiviteter (tyske aktiviteter) udgør i 1. halvår 2013 -2,7 mio. kr. (1. halvår 2012: -40,0 mio. kr.). I 1. halvår 2012 var Nordicoms svenske aktiviteter også indeholdt i ophørte aktiviteter og var påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme med -36,7 mio. kr.

Balance pr. 30. juni 2013

Koncernens langfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2013 2.383,9 mio. kr. (31. december 2012: 2.537,0 mio. kr.), svarende til et fald på 153,1 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt negative værdireguleringer af investeringsejendomme samt reklassifikation af pante- og gældsbreve og en investeringsejendom til kortfristede aktiver i 1. halvår 2013.

Kortfristede aktiver udgør 697,2 mio. kr. (31. december 2012: 744,6 mio. kr.), svarende til et fald på 47,4 mio. kr. Faldet skyldes salget af de tyske aktiviteter i 1. halvår 2013, der pr. 31. december 2012 var klassificeret i balancen som aktiver bestemt for salg. Der er herudover sket et fald i tilgodehavender, der er modsvaret af ovennævnte reklassifikation af pante- og gældsbreve og en investeringsejendom til kortfristede aktiver.

Egenkapitalen udgør -51,2 mio. kr. (31. december 2012: 37,8 mio. kr.), svarende til et fald på 89,0 mio. kr. i 2013. Ændringen skyldes hovedsageligt de negative værdireguleringer af investeringsejendomme i forbindelse med opgørelsen af periodens resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør 2.987,5 mio. kr. (31. december 2012: 3.007,0 mio. kr.), svarende til en reduktion på 19,5 mio. kr. Faldet skyldes primært indfrielse af bank- og realkreditgæld i forbindelse med solgte ejendomme. Langfristede forpligtelser pr. 30. juni 2013 udgør 1.672,7 mio. kr., svarende til 53,4 % af den samlede gæld (31. december 2012: 52,4 %). Pr. 30. juni 2013 udgør oprullede renter ca. 37 mio. kr., hvoraf ca. 28 mio. kr. er tilbagebetalt i begyndelsen af juli 2013.

Pengestrømme for 1. halvår 2013

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2013 udgør 24,8 mio. kr. (1. halvår 2012: 0,5 mio. kr.), svarende til en stigning på 24,3 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen skyldes blandt andet oprulning af renter med 9,7 mio. kr. i 1. halvår 2013.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. halvår 2013 36,8 mio. kr. (1. halvår 2012: 192,5 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer udgør -12,6 mio. kr. (1. halvår 2012: -16,3 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 26,7 mio. kr. i 1. halvår 2013 (1. halvår 2012: 208,7 mio. kr.), hvoraf hovedparten vedrører salg af 2 boligejendomme. Salget af de tyske aktiviteter har medført en positiv likviditetseffekt på 22,7 mio. kr. i 1. halvår 2013. Sammen med den tyske likvide beholdning på 4,6 mio. kr. udgør det samlede kontante provenu, der er overført til koncernens danske likviditetsbeholdning i alt ca. 27 mio. kr.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. halvår 2013 -29,5 mio. kr. (1. halvår 2012: -206,0 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 72,3 mio. kr. pr. 30. juni 2013 mod 40,2 mio. kr. pr. 31. december 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). Yderligere oplysninger om segmenterne fremgår af delårsrapportens note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Optionshaveren vedrørende ejendommen Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev har pr. 1. juli 2013 kaldt sin option til at købe ejendommen. Handlen er uden betingelser udover betaling af købesummen, der andrager i alt 205 mio. kr. Overtagelsesdagen er i købsaftalen fastsat til at være senest den 31. december 2013.

Nordicom har efter balancedagen tilbagebetalt i alt ca. 28 mio. kr. af tidligere oprullede renter med likviditet, der var tilført de likvide beholdninger i forbindelse med frasalget af de tyske aktiviteter. Der udestår herefter ingen skyldige renter vedrørende bankaftalen for tiden før 2013.

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 til koncernregnskabets 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. halvår 2013 er omtalt i note 1.

Nordicom har i forbindelse med udarbejdelsen af delårsrapporten indhentet eksterne vurderinger for en række af koncernens ejendomme. Nordicom har i den forbindelse erfaret, at der blandt de anerkendte ejendomsmæglere p.t. er væsentlige forskelle på vurderingen af dagsværdien for den samme ejendom. Dette er efter Nordicoms opfattelse udtryk for, at der aktuelt eksisterer en stor usikkerhed på ejendomsmarkedet for ejendomme på sekundære beliggenheder, som følge af få transaktioner, høj tomgang, begrænset adgang til finansiering og pres fra lejere.

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, idet det er en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at der etableres en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter.
- Risiko ved misligholdelse eller opsigelse af bankaftalen i 2013.
- Finansielle risici.
- Forretningsmæssige risici.

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

Samfundsansvar

Under hensyntagen til Nordicoms økonomiske situation har ledelsen valgt ikke længere at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar. Ledelsen vil således 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 2013. Nordicom har som konsekvens heraf ikke længere politikker for samfundsansvar. Nordicoms ledelse vil løbende vurdere muligheden for igen at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar.

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 opnår en ny eller forlænget bankaftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter, når den eksisterende aftale udløber ved udgangen af 2013. Tilsvarende gælder for eventuelle tilbageværende låneaftaler uden for bankaftalen med udløb ved udgangen af 2013.

Det negative resultat i 1. halvår 2013 har medført, at koncernens egenkapital er negativ med -51,2 mio. kr. pr. 30. juni 2013. Det er ledelsens forventning, at koncernens egenkapital helt eller delvist reableres over de kommende år, bl.a. som følge af forventede positive værdireguleringer på gældsposter og effekten af allerede indgåede salgsaftaler, hvoraf én dog er betinget af en godkendelse af en ny lokalplan. Den negative udvikling i koncernens egenkapital underbygger dog behovet for tilførsel af ny aktiekapital og indgåelse af nye aftaler med koncernens væsentligste kreditinstitutter, som det bl.a. er beskrevet i årsrapporten for 2012. Ledelsen i Nordicom vil snarest muligt påbegynde en dialog med kreditinstitutterne om vilkårene for de nødvendige forlængelser. I forbindelse hermed vil ledelsen søge tilført ny aktiekapital til koncernen.

Forventninger til 2013

Nordicom forventer fortsat at opnå et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter i niveauet 10-20 mio. kr. for 2013. Det forventes, at beholdningen af koncernens ikke-strategiske ejendomme nedbringes yderligere i 2013. I den forbindelse forventes det, at ejendommene Enghave Brygge, København SV og Herlev Hovedgade 17, Herlev bliver endeligt solgt og afleveret til køberne i 2013. Der er endvidere Nordicoms forventning, at indsatsen for at nedbringe koncernens tomgangsleje i løbet af året vil bære frugt i form af indgåelse af nye lejekontrakter. På grund af situationen på ejendomsmarkedet er der generelt betydelig usikkerhed tilknyttet forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Især gennemførelse af og timing for salg af større ejendomme og eventuelle opsigelser fra eller konkurser hos større lejere kan påvirke det forventede EBVAT.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 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 29. august 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.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
4	Nettoomsætning	96.045	104.480	48.392	53.806
5	Driftsomkostninger	-22.541	-26.275	-11.898	-14.709
	Bruttoresultat	73.504	78.205	36.494	39.097
	Personaleomkostninger	-14.671	-14.106	-7.301	-7.149
	Andre eksterne omkostninger	-6.226	-7.894	-2.767	-3.964
	Af- og nedskrivninger	-361	-820	-234	-612
	Resultat før værdireguleringer	52.246	55.385	26.192	27.372
6	Regulering til dagsværdi, netto	-100.948	-15.166	-99.880	-6.179
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-415	760	41	-157
	Resultat af primær drift	-49.117	40.979	-73.647	21.036
	Finansielle indtægter	1.289	1.322	415	602
	Finansielle omkostninger	-47.725	-49.904	-23.527	-25.000
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	-95.553	-7.603	-96.759	-3.362
	Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter	9.004	2.230	9.306	1.165
	Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-86.549	-5.373	-87.453	-2.197
8	Periodens resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-40.014	-999	-41.939
	Periodens resultat	-89.267	-45.387	-88.452	-44.136
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-89.051	-45.328	-88.395	-44.107
	Minoritetsinteresser	-216	-59	-57	-29
	Periodens resultat	-89.267	-45.387	-88.452	-44.136
	Resultat pr. aktie	-7,48	-3,81	-7,42	-3,70
	Udvandet resultat pr. aktie	-7,48	-3,81	-7,42	-3,70
	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-7,27	-0,45	-7,34	-0,18
	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-7,27	-0,45	-7,34	-0,18

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
	Periodens resultat	-89.267	-45.387	-88.452	-44.136
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet				
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	253	843	253	144
	Anden totalindkomst efter skat	253	843	253	144
	Periodens totalindkomst	-89.014	-44.544	-88.199	-43.992
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-88.798	-44.485	-88.142	-43.963
	Minoritetsinteresser	-216	-59	-57	-29
	Periodens totalindkomst	-89.014	-44.544	-88.199	-43.992

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	314	505	463
		314	505	463
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	47.346	47.616	47.482
9	Investeringsjendomme	2.305.079	2.841.470	2.441.248
	Inventar og driftsmidler	641	721	632
		2.353.066	2.889.807	2.489.362
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	25.662	45.501	45.501
	Udskudte skatteaktiver	4.879	0	0
	Tilgodehavender	0	5.540	1.700
		30.541	51.041	47.201
Langfristede aktiver i alt		2.383.921	2.941.353	2.537.026
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	220.381	221.443	223.245
	Tilgodehavender	34.030	60.292	49.796
	Periodeafgrænsningsposter	2.129	6.889	4.635
	Pante- og gældsbreve	25.983	17.008	10.225
	Likvide beholdninger	72.273	40.062	33.715
		354.796	345.694	321.616
8	Aktiver bestemt for salg	342.376	493.038	422.947
Kortfristede aktiver i alt		697.172	838.732	744.563
Aktiver i alt		3.081.093	3.780.085	3.281.589

Opgørelse af finansiell stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		12.028	120.279	120.279
Reserve for valutakursregulering		118	1.676	-135
Overført resultat		-63.379	-81.835	-79.887
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		-51.233	40.120	40.257
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		0	-2.392	-2.465
Egenkapital i alt		-51.233	37.728	37.792
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
Udskudt skat		0	4.344	4.125
Hensatte forpligtelser		0	3.515	0
Konvertible obligationer		47.766	46.583	47.120
Kreditinstitutter		1.598.661	1.633.150	1.621.274
Deposita		26.313	25.438	27.742
		1.672.740	1.713.030	1.700.261
Kortfristede forpligtelser				
Hensatte forpligtelser		10.454	16.034	9.380
Kreditinstitutter		1.388.791	1.686.822	1.385.679
Skyldige omkostninger vedr. projekter		2.928	4.730	3.133
Leverandørgæld		7.904	12.036	13.821
Deposita		19.142	29.114	24.440
Anden gæld		30.367	31.421	24.397
		1.459.586	1.780.157	1.460.850
8	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	249.170	82.686
		1.459.586	2.029.327	1.543.536
Forpligtelser i alt		3.132.326	3.742.357	3.243.797
Passiver i alt		3.081.093	3.780.085	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	-89.051	0	-89.051	-216	-89.267
Overført til resultatopgørelsen ved salg af virksomhed	0	253	0	0	253	0	253
Anden totalindkomst i perioden	0	253	0	0	253	0	253
Totalindkomst i perioden	0	253	-89.051	0	-88.798	-216	-89.014
Transaktioner med ejere							
Kapitalnedsættelse	-108.251	0	108.251	0	0	0	0
Tilgang minoritetsinteresse ved kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	269	269
Overførsel i forbindelse med salg af virksomhed	0	0	-2.692	0	-2.692	2.692	0
Afgang i forbindelse med salg af virksomhed	0	0	0	0	0	-280	-280
Transaktioner med ejere i perioden i alt	-108.251	0	105.559	0	-2.692	2.681	-11
Egenkapital pr. 30. juni 2013	12.028	118	-63.379	0	-51.233	0	-51.233
Egenkapital pr. 1. januar 2012	120.279	833	-36.507	0	84.605	-2.333	82.272
Totalindkomst i perioden							
Periodens resultat	0	0	-45.328	0	-45.328	-59	-45.387
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	843	0	0	843	0	843
Anden totalindkomst i perioden	0	843	0	0	843	0	843
Totalindkomst i perioden	0	843	-45.328	0	-44.485	-59	-44.544
Egenkapital pr. 30. juni 2012	120.279	1.676	-81.835	0	40.120	-2.392	37.728

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
	Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter	-49.117	40.979	-73.647	21.036
	Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter	-2.222	-26.295	-808	-31.239
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	104.476	51.312	100.293	43.142
	Ændring i projektbeholdninger, netto	2.864	-2.761	1.003	-1.367
	Ændring i øvrig driftskapital	5.329	-6.813	10.848	-4.948
	Pengestrømme vedrørende primær drift	61.330	56.422	37.689	26.624
	Modtagne finansielle indtægter	1.290	1.401	415	1.152
	Betalte finansielle omkostninger	-37.825	-57.296	-18.517	-28.379
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	24.795	527	19.587	-603
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Forbedringer af investeringsejendomme	-12.624	-16.258	-7.158	-8.707
	Salg af investeringsejendomme	26.677	208.735	2.718	28.515
10	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	22.740	0	22.740	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	36.793	192.477	18.300	19.808
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	0	2.230	0	0
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-29.483	-208.209	-3.948	-25.528
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-29.483	-205.979	-3.948	-25.528
	Periodens pengestrøm i alt	32.105	-12.975	33.939	-6.323
	Likvide beholdninger primo	40.168	72.711	38.334	66.292
	Kursregulering af likvide beholdninger	0	549	0	316
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	72.273	60.285	72.273	60.285
	Fordeles således:				
	Likvide beholdninger pr. 30. juni, fortsættende aktiviteter	72.273	40.062	72.273	40.062
	Likvide beholdninger pr. 30. juni, indeholdt i aktiver bestemt for salg	0	20.223	0	20.223
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	72.273	60.285	72.273	60.285

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 koncernregnskabs 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 -110,0 mio. kr. i 1. halvår 2013 (1. halvår 2012: 7,6 mio. kr.). Hovedparten af de negative værdireguleringer kan henføres til 10-15 specifikke ejendomme, hvor ledelsen har vurderet behov for at foretage større tilpasninger af dagsværdien. Værdireguleringerne er en konsekvens af de stigende afkastkrav, der kan konstateres i markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder, som Nordicom besidder en del af. Markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder er i øjeblikket generelt præget af få transaktioner og fortsatte vanskeligheder for købere til at opnå finansiering, hvilket smitter af på de afkastkrav, som investorer har til investeringer i sådanne ejendomme. I tillæg hertil kan Nordicom konstatere vanskeligheder med genudlejning og et betydeligt pres for nedadgående regulering af huslejen, både ved genudlejning og fra eksisterende lejere. I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2013 har ledelsen i Nordicom gennemgået alle koncernens ejendomme bl.a. med henblik på at revurdere udbudslejen for tomme lejemål og forventningerne til ejendommenes langsigtede drift. Forud for gennemgangen har ledelsen indhentet eksterne mæglervurderinger for 9 ejendomme, som repræsenterer ca. 16 % af koncernens samlede værdi af ejendomme. De eksterne vurderinger bekræfter, at markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder er særdeles vanskeligt i øjeblikket.

Nordicom har modtaget optionspræmier på i alt 8 mio. kr. vedrørende afgivne køberetter til ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-ejendommen). Ejendommen er klassificeret som projektbeholdninger i balancen. Optionshaver har den 1. juli 2013 kaldt sin option til at købe ejendommen. Overtagelsesdagen er i købsaftalen fastsat til at være senest den 31. december 2013. De betalte optionspræmier reducerer den samlede købesum på ejendommen. I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2013 har ledelsen vurderet, at de modtagne optionspræmier skal betragtes som forudbetalinger for ejendommen, og optionspræmierne er således ikke indregnet som indtægter i resultatopgørelsen. Indregningen af optionspræmierne som indtægter vil ske på overdragelsestidspunktet for ejendommen.

Som konsekvens af de i delårsrapporten gennemførte negative værdireguleringer på investeringsejendomme har ledelsen vurderet, hvorvidt koncernens skattemæssige underskud fra tidligere år kan anvendes til udgligning af fremtidige skattepligtige overskud eller udskudte skatteforpligtigelser. I den forbindelse er det vurderet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at indregne skattemæssige underskud med en skatteværdi på ca. 11 mio. kr.

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

Nordicom har i juli 2013 modtaget skattemyndighedernes godkendelse af en ønsket ændret skatteansættelse for indkomståret 2009, hvilket medfører, at fradrag for koncernens nettofinansieringsomkostninger ikke begrænses efter særlige regler herfor. Dermed er en tidligere usikkerhed vedrørende anvendelse af koncernens skattemæssige underskud elimineret. Sagen er yderligere beskrevet i note 1 og 27 i årsrapporten for 2012.

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 koncernregnskabet note 1 i årsrapporten for 2012.

Risici

For så vidt angår beskrivelse af koncernens risici henvises til koncernregnskabet 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. Nordicom har i 1. halvår 2013 solgt sin andel af det selskab, der ejede den tilbageværende tyske ejendom og ejer pr. 30. juni 2013 ikke udenlandske ejendomme.

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)

år til dato 2013					
Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	64.933	10.749	16.707	0	92.389
Salgssummer, projektbeholdninger	0	2.960	0	0	2.960
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-13.843	-3.813	-6.580	0	-24.236
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-2.736	0	0	-2.736
Bruttoresultat	51.090	7.160	10.127	0	68.377
Af- og nedskrivninger	0	0	-142	0	-142
Resultat før værdireguleringer	51.090	7.160	9.985	0	68.235
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, netto	-113.574	3.141	480	0	-109.953
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-31	72	-456	0	-415
Resultat af primær drift	-62.515	10.373	10.009	0	-42.133
Finansielle omkostninger	-32.462	-8.081	-5.434	0	-45.977
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	-94.977	2.292	4.575	0	-88.110
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-2.626	-2.626
Segmentresultat i alt	-94.977	2.292	4.575	-2.626	-90.736
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					862
Fælles administrationsomkostninger					-16.851
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					9.005
Finansielle poster					-459
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)					2.626
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-95.553
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	1.919.294	94.611	338.520	0	2.352.425
Projektbeholdninger	0	210.081	10.300	0	220.381
Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg)	119.698	222.678	0	0	342.376
Segmentaktiver i alt	2.038.992	527.370	348.820	0	2.915.182

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

	år til dato 2012				
Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter	71.831	12.371	19.377	0	103.579
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-13.974	-6.519	-9.456	0	-29.949
Bruttoresultat	57.857	5.852	9.921	0	73.630
Af- og nedskrivninger	0	0	-577	0	-577
Resultat før værdireguleringer	57.857	5.852	9.344	0	73.053
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, netto	-11.522	31.099	-11.992	0	7.585
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	48	604	108	0	760
Resultat af primær drift	46.383	37.555	-2.540	0	81.398
Finansielle omkostninger	-31.494	-8.945	-7.690	0	-48.129
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	14.889	28.610	-10.230	0	33.269
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-30.752	-30.752
Segmentresultat i alt	14.889	28.610	-10.230	-30.752	2.517
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					786
Fælles administrationsomkostninger					-18.454
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-22.751
Finansielle poster					-453
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)					30.752
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-7.603
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.164.534	286.516	343.857	94.179	2.889.086
Projektbeholdninger	0	207.230	14.213	0	221.443
Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg)	0	140.000	59.506	271.136	470.642
Segmentaktiver i alt	2.164.534	633.746	417.576	365.315	3.581.171

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

Erhvervsejendomme

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervsejendomme udgør i 1. halvår 2013 64,9 mio. kr. mod 71,8 mio. kr. i 1. halvår 2012, svarende til et fald på 6,9 mio. kr. Faldet skyldes blandt andet stigende tomgang grundet flere større lejerers fraflytning i løbet af 2012. Tomgangen i 1. halvår 2013 udgør 19,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,1 % i 1. halvår 2012. Tomgangen har som følge af nye lejerers indflytning været faldende i 1. halvår 2013 i forhold til tomgangsniveauet ved udgangen af 2012. Der forventes yderligere fald i tomgangen i 2. halvår 2013 i takt med at nye lejere i henhold til allerede indgåede lejekontrakter flytter ind.

Der er i 1. halvår 2013 afholdt investeringer i erhvervsejendomme med ca. 9,3 mio. kr. for at nedbringe den eksisterende tomgang. Investeringerne er bl.a. afholdt i forbindelse med indretning til nye lejere i Dannebrogsgade 2 i Odense, Femøvej 3 i Næstved og Hejrevej 30 i København.

Bruttoresultatet udgør 51,1 mio. kr. i 1. halvår 2013 mod 57,9 mio. kr. i 1. halvår 2012, svarende til et fald på 6,8 mio. kr.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på "Erhvervsejendomme" med -113,6 mio. kr. i 1. halvår 2013 (1. halvår 2012: -11,5 mio. kr.). Værdireguleringerne er en konsekvens af de stigende nettoafkastkrav, der kan konstateres i markedet, ikke mindst for ejendomme med sekundære beliggenheder, som Nordicom i dette segment besidder en del ejendomme i. I tillæg hertil kan Nordicom konstatere vanskeligheder med genudlejning og et betydeligt pres for nedadgående regulering af huslejen, både ved genudlejning og fra eksisterende lejere.

Segmentresultatet udgør -95,0 mio. kr. i 1. halvår 2013 mod 14,9 mio. kr. i 1. halvår 2012.

De regnskabsmæssige værdier af "Erhvervsejendomme" udgør 2.039,0 mio. kr. pr. 30. juni 2013 (30. juni 2012: 2.164,5 mio. kr.). Der er i 1. halvår 2013 frasolgt en mindre ejerlejlighed for 1,5 mio. kr. i en af segmentets investeringsejendomme.

Udviklingsejendomme og grunde

Segmentresultatet for "Udviklingsejendomme og grunde" udgør 2,3 mio. kr. i 1. halvår 2013 mod 28,6 mio. kr. i 1. halvår 2012.

Nordicom har i marts 2013 betinget solgt segmentets ejendomme på Enghave Brygge ved havnefronten i Københavns Sydhavn. Salget er betinget af en 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 gælds eftergivelse 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. gælds eftergivelse på 45 mio. kr., mens den yderligere gælds eftergivelse på 35 mio. kr. først forventes at kunne indtægtsføres, når og hvis betingelserne for yderligere gælds eftergivelse er opfyldt over de kommende år. Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune har i juni 2013 godkendt lokalplanen, som er bekendtgjort i slutningen af juli 2013. På nuværende tidspunkt afventer Nordicom bekræftelse på, at lokalplanen er endelig godkendt, når Københavns Kommune og Natur- og Miljøklagenævnet har færdigbehandlet indkomne klager, hvorefter ejendommene er endeligt solgt til en udenlandsk investor.

Nordicom afgav i marts 2013 en køberet til ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-ejendommen) til en dansk investor, der den 1. juli 2013 valgte at udnytte køberetten. Nordicom har modtaget optionspræmier på i alt 8 mio. kr., der reducerer den samlede købesum på ejendommen. Handlen er uden betingelser udover betaling af købesummen, der andrager i alt 205 mio. kr. Overtagelsestidspunktet er i købsaftalen fastsat til at være senest den 31. december 2013.

De regnskabsmæssige værdier af "Udviklingsejendomme og grunde" udgør pr. 30. juni 2013 527,4 mio. kr. (30. juni 2012: 633,7 mio. kr.). Der er i 1. halvår 2013 afleveret 6 mindre grundstykker for en samlet salgssum på ca. 3 mio. kr.

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

Boligejendomme og hoteller

Segmentresultatet for "Boligejendomme og hoteller" udgør 4,6 mio. kr. i 1. halvår 2013 mod -10,2 mio. kr. i 1. halvår 2012. Resultatet i 1. halvår 2012 var bl.a. påvirket af negative værdireguleringer. Som følge af salg er der i 1. halvår 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. 30. juni 2013 348,8 mio. kr. (30. juni 2012: 417,6 mio. kr.).

Udenlandske ejendomme

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

Segmentresultatet for "Udenlandske ejendomme" udgør -2,6 mio. kr. i 1. halvår 2013 mod -30,8 mio. kr. i 1. halvår 2012. Segmentresultatet i 1. halvår 2012 indeholdt også koncernens tidligere svenske aktiviteter, der blev frasolgt pr. 1. oktober 2012.

Note 3 - Sæson

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

Note 4 - Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
Huslejeindtægter	92.223	103.694	46.987	53.414
Salgssummer, projektbeholdninger	2.960	0	968	0
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	862	786	437	392
	96.045	104.480	48.392	53.806

Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	19.805	26.275	11.019	14.709
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	2.736	0	879	0
	22.541	26.275	11.898	14.709

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-109.953	7.585	-104.518	6.994
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	9.005	-22.751	4.638	-13.173
	-100.948	-15.166	-99.880	-6.179

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kvrt. 2013	2. kvrt. 2012
Salgssummer, investeringsejendomme	14.166	29.289	1.566	23.554
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-14.581	-28.529	-1.525	-23.711
	-415	760	41	-157

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. 30. juni 2013 er følgende aktiviteter og ejendomme reklassificeret:

- Koncernens tyske aktiviteter, der er solgt som et virksomhedssalg i maj 2013, jf. note 13. Koncernens tyske aktiviteter betragtes som et geografisk område og er i delårsrapporten for 1. halvår 2013 præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen, hvor der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.
- Tre investeringsejendomme, der pr. 30. juni 2013 forventes solgt i 2013, enten i henhold til koncernens godkendte budget for 2013 eller i henhold til aftale med panthavende kreditinstitutter. Der er i 2013 vedrørende den ene ejendom indgået salgsaftale betinget af en godkendt lokalplan. Ejendommene er præsenteret som aktiver bestemt for salg i balancen.

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

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
Hovedtal for ophørte aktiviteter				
Nettoomsætning	3.057	15.694	1.492	7.907
Øvrige omkostninger	-1.798	-5.333	-1.377	-2.490
Regulering til dagsværdi, netto	-2.558	-36.656	0	-36.656
Tab ved salg	-670	0	-670	0
Valutakursregulering overført til resultatopgørelsen m.v.	-253	0	-253	0
Resultat af primær drift	-2.222	-26.295	-808	-31.239
Finansielle poster, netto	-404	-4.457	-99	-2.079
Resultat før skat	-2.626	-30.752	-907	-33.318
Skat af ophørte aktiviteter	-92	-9.262	-92	-8.621
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-40.014	-999	-41.939
Pengestrømme fra driftsaktivitet	855	7.181	-28	5.333
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.447	-1.688	0	-1.529
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	2.230	0	0
Pengestrømme i alt	-592	7.723	-28	3.804
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg				
Investeringsejendomme	342.376	470.642		
Udskudte skatteaktiver	0	770		
Tilgodehavender	0	1.403		
Likvide beholdninger	0	20.223		
Aktiver bestemt for salg	342.376	493.038		
Kreditinstitutter	0	242.751		
Øvrige forpligtelser	0	6.419		
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	249.170		

Note 9 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2013 30. juni	2012 30. juni
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	2.441.248	3.344.661
Kursregulering	0	4.321
Omkostninger afholdt til forbedringer	10.898	19.651
Regulering til dagsværdi, netto	-105.633	-29.071
Afgang ved salg	-1.476	-27.450
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-39.958	-470.642
Regnskabsmæssig værdi i alt	2.305.079	2.841.470

Koncernen har pr. 30. juni 2013 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 0,3 mio. kr. pr. 30. juni 2013 (30. juni 2012: 16 mio. kr.).

Note 10 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Nordicom har i 1. halvår 2013 modtaget en erstatning på 2,7 mio. kr. fra en underleverandør for mangler vedrørende leverede byggematerialer og manglende arbejder. Beløbet var oplyst som eventualaktiv i årsrapporten for 2012.

Der er herudover 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 opnår en ny eller forlænget bankaftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter, når den eksisterende aftale udløber ved udgangen af 2013. Tilsvarende gælder for eventuelle tilbageværende låneaftaler uden for bankaftalen med udløb ved udgangen af 2013. Ledelsen i Nordicom vil snarest muligt påbegynde en dialog med kreditinstitutterne om vilkårene for de nødvendige forlængelser.

Uden for bankaftalen har Nordicom lån for i alt 52 mio. kr. hos et kreditinstitut, hvor der i juni 2013 blev indgået aftale om forlængelse af løbetiden til udgangen af december 2013. Manglende refinansiering af de pågældende lån ville have været en misligholdelsesgrund i bankaftalen, såfremt det pågældende pengeinstitut havde accelereret lånene. Denne misligholdelsesgrund i bankaftalen er således elimineret. En af betingelserne for at opnå forlængelse af løbetiden er, at de to ejendomme, som det pågældende kreditinstitut har pant i, aktivt søges solgt.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. halvår 2013 nedbragt med ca. 100 mio. kr. (1. halvår 2012: 208 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse i forbindelse med solgte ejendomme samt ordinære afdrag.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. juni 2013 72,3 mio. kr. (30. juni 2012: 60,3 mio. kr.). Koncernen har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover fast oprulning af renter i den eksisterende bankaftale. I 1. halvår 2013 har Nordicom oprullet renter med i alt 9,7 mio. kr. De resterende renteoprulninger i 2013 forventes at udgøre ca. 10 mio. kr. Nordicom har efter balancedagen tilbagebetalt i alt ca. 28 mio. kr. af tidligere oprullede renter med likviditet, der er tilført de likvide beholdninger i forbindelse med frasalg af tyske aktiviteter. Der udestår herefter ingen skyldige renter vedrørende bankaftalen for tiden før 2013.

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
30. juni 2013				
Pante- og gældsbreve	10.121	0	10.121	0
Finansielle aktiver i alt	10.121	0	10.121	0
Kreditinstitutter	2.947.663	1.635.834	1.311.829	0
Finansielle forpligtelser i alt	2.947.663	1.635.834	1.311.829	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 markeds-mæssige 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 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013
Langfristede aktiver	
Investeringsejendomme	95.344
Kortfristede aktiver	
Tilgodehavender	253
Likvide beholdninger	4.626
Langfristede gældsforpligtelser	
Kreditinstitutter	-71.620
Kortfristede gældsforpligtelser	
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-567
Regnskabsmæssig værdi af afhændede nettoaktiver	28.036
Tab ved salg	-670
Samlet vederlag	27.366
Afhændede likvide beholdninger jf. ovenfor	-4.626
Likviditetseffekt, netto	22.740

Nordicom har solgt koncernens ejendom i Hamborg i Tyskland. Ejendommen er overtaget 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 er overført til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgør ca. 27 mio. kr.

Note 14 - 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 vedertag således:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
Bestyrelseshonorar	1.258	1.350	583	675
Direktion, gage mv.	1.430	1.372	722	686
	2.688	2.722	1.305	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.	år til dato 2013	år til dato 2012	2. kv. 2013	2. kv. 2012
Andre nærtstående parter				
Rådgiveraftale med NPV Management ApS*	4	2.886	0	1.811

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

NPV Management ApS, honorar	0	1.249	0	678
NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter				
Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner	0	34	0	0
Øvrige (ikke nærtstående parter)	4	1.603	0	1.133
Rådgiveraftale med NPV Management ApS	4	2.886	0	1.811

*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 afleveret til købere i 2013. Herefter forventes der ikke igangsat yderligere arbejder.

Note 15 - Begivenheder efter balancedagen

Optionshaveren vedrørende ejendommen Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev har pr. 1. juli 2013 kaldt sin option til at købe ejendommen. Handlen er uden betingelser udover betaling af købesummen, der andrager i alt 205 mio. kr. Overtagelsesdagen er i købsaftalen fastsat til at være senest den 31. december 2013.

Nordicom har efter balancedagen tilbagebetalt i alt ca. 28 mio. kr. af tidligere oprullede renter med likviditet tilført de likvide beholdninger i forbindelse med frasalg af tyske aktiviteter. Der udestår herefter ingen skyldige renter vedrørende bankaftalen for tiden før 2013.

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