

Svanevej 12
2400 København NV
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 3. kvartal 2013

Resumé for 3. kvartal 2013

- Resultatet af koncernens drift for 3. kvartal 2013 er som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et positivt resultat på 5,8 mio. kr. (3. kvartal 2012: 23,3 mio. kr.) eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørte aktiviteter.
- For årets første ni måneder udgør det samlede resultat 11,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 30,1 mio. kr.) eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørte aktiviteter.
- Der er i årets første 9 måneder foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme (eksklusive udenlandske ejendomme) med -120,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: -0,3 mio. kr.), heraf er de -10,0 mio. kr. foretaget i 3. kvartal 2013 (3. kvartal 2012: -7,8 mio. kr.). Værdireguleringerne er en konsekvens af de stigende afkastkrav og den faldende markedsleje, der kan konstateres i dele af markedet, ikke mindst for ejendomme med sekundære beliggenheder, hvor Nordicom besidder en del.
- Det negative resultat i 1.-3. kvartal 2013 har medført, at koncernens egenkapital er negativ med -50,1 mio. kr. pr. 30. september 2013 (31. december 2012: 37,8 mio. kr.).
- Nordicom er i dialog med koncernens finansielle kreditorer om de nødvendige låne- og kreditforlængelser for 2014. På den baggrund er det ledelsens forventning, at der inden årets udgang indgås aftale om en forlængelse af selskabets bankaftale og de øvrige låneaftaler gældende for 2014.
- Sideløbende med forhandlingerne med koncernens finansielle kreditorer arbejder ledelsen på optimering af koncernens kapitalstruktur og undersøger i øjeblikket alternative strategiske muligheder for koncernen, herunder rejsning af ny kapital. Selskabet har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver til at bistå med denne proces.
- På trods af at den i juni 2013 af København Kommunes vedtagne lokalplan for området Enghave Brygge i Københavns Sydhavn er blevet påklaget til Miljø- og Naturklagenævnet, har køberen af Nordicoms ejendomme i området i efteråret 2013 frafaldet sin betingelse om opnåelse af en endelig ny lokalplan. Herefter udestår der alene betingelser, der knytter sig til købers finansiering og ekspedition, der forventes afklaret inden årsskiftet, hvorefter ejendommene overdrages endeligt til køber.
- 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 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., der i 3. kvartal 2013 er anvendt til tilbagebetaling af de resterende oprullede renter, der udestod pr. 31. december 2012.
- Nordicom har i september 2013 flyttet domicil til en af koncernens egne ejendomme i Københavns Nordvestkvarter, hvorved der opnås en årlig besparelse på ca. 3 mio. kr. i forhold til huslejen i det tidligere domicil. 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 med ca. 10 % af medarbejderantallet i koncernen.
- Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1.-3. kvartal 2013 udgør -10,1 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 24,9 mio. kr.), pengestrømme fra investeringsaktivitet for 1.-3. kvartal 2013 udgør 37,9 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 240,7 mio. kr.) og pengestrømme fra investeringsaktivitet for 1.-3. kvartal 2013 udgør -33,1 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: -274,4 mio. kr.).
- Nordicom forventer fortsat at opnå et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter i niveauet 10 – 20 mio. kr. for 2013.

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal					
	år til dato	år til dato	3. kvrt.	3. kvrt.	Hele året
Beløb i 1.000 kr.	2013	2012	2013	2012	2012
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	137.861	169.612	45.638	65.918	216.290
Nettoomsætning i alt	154.589	176.212	58.544	71.732	223.281
Bruttoresultat	110.996	134.738	37.492	56.533	165.041
Resultat af primær drift	-26.642	75.025	22.475	34.046	86.644
Finansielle poster	-67.330	-72.023	-20.894	-23.441	-93.857
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	11.651	30.064	5.841	23.261	26.468
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-85.460	2.581	1.089	7.954	-4.964
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-37.341	0	2.673	-38.548
Periodens resultat	-88.178	-34.760	1.089	10.627	-43.512
Opgørelse af finansiel stilling					
Investeringsjendomme	2.572.876	3.267.308	2.572.876	3.267.308	2.856.773
Investeringer i materielle aktiver	14.593	34.267	3.614	15.172	41.987
Balancesum i alt	3.038.558	3.727.609	3.038.558	3.727.609	3.281.589
Rentebærende gæld	2.953.841	3.503.721	2.953.841	3.503.721	3.087.327
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	-50.144	51.594	-50.144	51.594	40.257
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	-10.078	24.874	-34.873	24.347	-24.094
Pengestrømme fra investering	37.933	240.671	1.140	48.194	402.606
Pengestrømme fra finansiering	-33.141	-274.392	-3.658	-68.413	-413.157
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	53,7	48,2	53,7	48,2	52,4
Aktiekapital	12.028	120.279	12.028	120.279	120.279
Børskurs, ultimo (kr.)	3,1	4,9	3,1	4,9	4,7
Aktiekursændring i kurspoint	-1,6	0,5	0,6	1,1	0,3
Udbytte pr. aktie	0	0	0	0	0
Antal medarbejdere i koncernen	32	32	31	33	32
Nøgletal					
	år til dato	år til dato	3. kvrt.	3. kvrt.	Hele året
	2013	2012	2013	2012	2012
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	4,7	5,4	5,0	6,8	5,1
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	3,0	3,0	2,9	2,9	2,9
Afkastmarginal på inv.ejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	1,7	2,4	2,2	3,9	2,2
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	-50,9	N/A	23,2	-69,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-4,2	4,3	-4,2	4,3	3,4
Resultat pr. aktie (kr.)	-7,4	-2,9	0,1	0,9	-3,6
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-7,2	0,2	0,1	0,7	-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.)	-0,8	2,1	-2,9	2,0	-2,0
Soliditet (%)	Neg.	1,3	Neg.	1,3	1,2

De finansielle hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Der henvises til koncernregnskabsnote 38 i årsrapporten 2012. Hovedtal for 1.-3. 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.-3. kvartal 2013 et resultat før skat for fortsættende aktiviteter på -94,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 3,0 mio. kr.). Resultatet er negativt påvirket af værdireguleringer i 1.-3. kvartal 2013 på investeringsejendomme med -120,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: -0,3 mio. kr.). For 3. kvartal 2013 udgør de negative dagsværdireguleringer -10,0 mio. kr. (3. kvartal 2012: -7,8 mio. kr.). Hovedparten af de negative værdireguleringer kan henføres til 12 specifikke ejendomme, hvor ledelsen tidligere i 2013 har vurderet behov for at foretage større tilpasninger af dagsværdien. Værdireguleringerne er en konsekvens af de stigende afkastkrav, der er konstateret i perioden på markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder, hvor Nordicom besidder en del. Markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder har i 2013 generelt været præget af få transaktioner og fortsatte vanskeligheder med 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. Nordicom har i årets løb indhentet 9 eksterne mæglervurderinger, der 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 væsentlige forskellige vurderinger af dagsværdien for samme ejendomme, hvilket efter Nordicoms opfattelse er udtryk for den store grad af usikkerhed, der aktuelt eksisterer på ejendomsmarkedet.

På trods af at den i juni 2013 af København Kommunes vedtagne lokalplan for området Enghave Brygge i Københavns Sydhavn er blevet påklaget til Miljø- og Naturklagenævnet, har køberen af Nordicoms ejendomme i området i efteråret 2013 frafaldet sin betingelse om opnåelse af en endelig ny lokalplan. Herefter udestår der alene betingelser, der knytter sig til købers finansiering og ekspedition, der forventes afklaret inden årsskiftet, hvorefter ejendommene overdrages endeligt til køber. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og panthaver i ejendommene opnås en salgssum på 180 mio. kr. og en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. er afhængig af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år.

Nordicom har i marts 2013 givet køberet til ejendommen Herlev Hovedgade, Herlev ("DISA"-grunden) til en 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.-3. kvartal 2013 forløbet som forventet. Nordicom arbejder fortsat målrettet på at genudleje ledige lokaler og derved nedbringe tomgangen, som på koncernens strategiske ejendomme udgør 17,6 % (opgjort efter lejeværdi) i 1.-3. kvartal 2013 mod 16,2 % i den 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.-3. kvartal 2013 i forhold til tomgangsniveauet ved udgangen af 2012, hvor den udgjorde 22,2 %.

I 1.-3. kvartal 2013 har Nordicom indgået en række nye lejeaftaler vedrørende bl.a. ejendommen på Femøvej (Næstved), Rebæk Søpark Butikcenter (Hvidovre), Høje Gladsaxe Centret (Søborg), Helligkorsgade (Kolding), Ros Have 14-16 (Roskilde), Hejrevej 30 (København NV) 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.-3. kvartal 2013 har oplevet, 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.-3. kvartal 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 ejendom i Hamborg. Det samlede kontante nettoresultat, der er overført til koncernens danske likviditetsbeholdning fra selskabssalget, udgør ca. 27 mio. kr., der i 3. kvartal 2013 er anvendt til tilbagebetaling af de resterende oprullede renter, der udestod pr. 31. december 2012.

Nordicom har i 2013 foretaget en række tiltag med henblik på at nedbringe koncernens kapacitetsomkostninger. Blandt andet er virksomhedens domicil i september 2013 flyttet til en af koncernens egne ejendomme i Københavns Nordvestkvarter, hvorved der opnås en årlig besparelse på ca. 3 mio. kr. i forhold til huslejen i det tidligere domicil. Herudover er der gennemført reduktioner af Nordicoms personaleomkostninger i form af et reduceret honorar til Nordicoms bestyrelse og som følge af en reduktion med ca. 10 % af medarbejderantallet i koncernen. 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.

Ledelsen i Nordicom har noteret sig, at der p.t. er en vis usikkerhed med hensyn til, hvorvidt "klassiske ejendomsselskaber" er omfattet af lov om forvaltere af alternative investeringsfonde ("FAIF-loven"). Nordicoms ledelse vurderer, at Nordicom ikke er omfattet, og agter at indgå i en dialog med Finanstilsynet for at få dette bekræftet.

Resultatopgørelsen

Koncernens udenlandske aktiviteter er som følge af frasalg af ejendomme 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 3. kvartal 2013 opnået et bruttoresultat på 37,5 mio. kr. (3. kvartal 2012: 56,5 mio. kr.) respektive realiseret et positivt resultat på 5,8 mio. kr. (3. kvartal 2012: 23,3 mio. kr.) eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og eksklusive ophørte aktiviteter, svarende til et fald på 17,5 mio. kr. For årets første 9 måneder har Nordicom opnået et bruttoresultat på 111,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 134,7 mio. kr.) respektive realiseret et positivt resultat på 11,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 30,1 mio. kr.) eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og eksklusive ophørte aktiviteter, svarende til et fald på 18,4 mio. kr. Faldet i bruttoresultat og EBVAT i skyldes bl.a., at huslejeindtægterne i 3. kvartal 2012 var positivt påvirket med ca. 15 mio. kr. vedrørende en indtægtsført kompensation for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt. Herudover er EBVAT i 1.-3. kvartal 2013 i forhold til samme periode sidste år påvirket såvel positivt som negativt af gennemførte frasalg af ejendomme samt negativt af en højere tomgangsprocent på bl.a. koncernens strategiske ejendomme.

Huslejeindtægterne udgør i 1.-3. kvartal 2013 137,9 mio. kr. mod 169,6 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til et fald på 31,7 mio. kr. For koncernens strategiske ejendomme udgør tomgangen i 1.-3. kvartal 2013 17,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,2 % i samme periode sidste år.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 32,0 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 mod 32,7 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012, svarende til et fald på 0,7 mio. kr. Faldet skyldes generelle omkostningstilpasninger.

Periodens resultat er negativt påvirket med værdireguleringer på investeringsejendomme med -10,0 mio. kr. i 3. kvartal 2013 (3. kvartal 2012: -7,8 mio. kr.). For årets første 9 måneder er der foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme med -120,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: -0,3 mio. kr.). Der henvises til omtalen heraf på side 3.

Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 3. kvartal 2013 påvirket resultatet positivt med 6,9 mio. kr. (3. kvartal 2012: -4,9 mio. kr.) og i årets første 9 måneder med 15,9 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: -27,7 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne vedrører primært kursudsving på gæld til realkreditinstitutter.

Finansielle poster, netto udgør i 1.-3. kvartal -67,3 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: -72,0 mio. kr.), hvilket er en positiv ændring på 4,7 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 3. kvartal 2013 1,6 mio. kr. (3. kvartal 2012: 10,6 mio. kr.) og for årets første 9 måneder -94,0 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012 3,0 mio. kr.). Periodens resultat af fortsættende aktiviteter efter skat udgør i 3. kvartal 2013 1,1 mio. kr. (3. kvartal 2012: 8,0 mio. kr.) og for årets første 9 måneder -85,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012 2,6 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. 12 mio. kr.

Periodens resultat af ophørte aktiviteter (tyske aktiviteter) udgør i 1.-3. kvartal 2013 -2,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: -37,3 mio. kr.). I 1.-3. kvartal 2012 var Nordicoms svenske aktiviteter også indeholdt i ophørte aktiviteter og var tillige påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme med -36,7 mio. kr.

Balance pr. 30. september 2013

Koncernens langfristede aktiver udgør pr. 30. september 2013 2.372,3 mio. kr. (31. december 2012: 2.537,0 mio. kr.), svarende til et fald på 164,7 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt negative værdireguleringer af investeringsejendomme samt reklassifikation af pante- og gældsbreve og en investeringsejendom til kortfristede aktiver i 2013. Nordicom har i september 2013 flyttet domicil til en af selskabets egne ejendomme i Københavns Nordvestkvarter. Som konsekvens heraf er den pågældende ejendom i balancen reklassificeret fra investeringsejendomme til domicilejendomme.

Kortfristede aktiver udgør 666,2 mio. kr. (31. december 2012: 744,6 mio. kr.), svarende til et fald på 78,4 mio. kr. Faldet skyldes nedbringelsen af tyske aktiviteter pr. 1. maj 2013, der pr. 31. december 2012 var klassificeret i balancen som aktiver bestemt for salg. Der er herudover sket et fald i projektbeholdninger grundet salg, der er modsvaret af ovennævnte reklassifikation af pante- og gældsbreve og en investeringsejendom til kortfristede aktiver.

Egenkapitalen udgør -50,1 mio. kr. (31. december 2012: 37,8 mio. kr.), svarende til et fald på 87,9 mio. kr. i 2013. Ændringen skyldes hovedsageligt de negative værdireguleringer af investeringsejendomme i forbindelse med opgørelsen af periodens resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør 2.953,8 mio. kr. (31. december 2012: 3.007,0 mio. kr.), svarende til en reduktion på 53,2 mio. kr. Faldet skyldes primært indfrielse af bank- og realkreditgæld i forbindelse med solgte ejendomme samt tilbagebetaling af oprullede renter med ca. 28 mio. kr. i juli 2013. Langfristede forpligtelser pr. 30. september 2013 udgør 1.657,8 mio. kr., svarende til 53,7 % af den samlede gæld (31. december 2012: 52,4 %). Pr. 30. september 2013 udgør oprullede renter ca. 15 mio. kr.

Pengestrømme for 1.-3. kvartal 2013

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 3. kvartal 2013 udgør -34,9 mio. kr. (3. kvartal 2012: 24,3 mio. kr.), svarende til et fald på -59,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme fra driftsaktivitet for årets første 9 måneder udgør -10,1 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 24,9 mio. kr.), svarende til et fald på 35,0 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Nedgangen kan bl.a. henføres til den i 3. kvartal 2012 modtagne kompensation på ca. 15 mio. kr. for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt, afregning af et større depositum i 2013 samt tilbagebetaling af oprullede renter med 28 mio. kr. i 3. kvartal 2013.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 3. kvartal 2013 1,1 mio. kr. (3. kvartal 2012: 48,2 mio. kr.) og for årets første ni måneder 37,9 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012 240,7 mio. kr.). Periodens likviditetseffekt af investeringer for 1.-3. kvartal 2013 udgør -14,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012 -29,8 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme. Herudover er der frasolgt ejendomme med en likviditetseffekt på 29,7 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 (1.-3. kvartal 2012: 270,5 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.-3. kvartal 2013.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 3. kvartal 2013 -3,7 mio. kr. (3. kvartal 2012: -68,4 mio. kr.), og for årets første ni måneder udgør pengestrømme fra finansieringsaktivitet -33,1 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012 -274,4 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 34,9 mio. kr. pr. 30. september 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

Der er fra balancedagen og frem til datoen for aflæggelse af denne delårsrapport 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 de respektive skøn. Der henvises til koncernregnskabet 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.-3. kvartal 2013 er omtalt i note 1.

Nordicom har i årets løb 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, da 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.
- Finansielle risici.
- Forretningsmæssige risici.

For yderligere omtale af risici og risikostyring henvises til årsrapporten for 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 omstilling 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 tilbageværende låneaftaler uden for bankaftalen med udløb ved udgangen af 2013.

Det negative resultat i 1.-3. kvartal 2013 har medført, at koncernens egenkapital er negativ med -50,1 mio. kr. pr. 30. september 2013. Det er ledelsens forventning, at koncernens egenkapital helt eller delvist retableres over de kommende år, bl.a. som følge af forventede positive værdireguleringer på gældsposter og effekten af allerede indgåede salgsaftaler. 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.

Nordicom er i dialog med koncernens finansielle kreditorer om de nødvendige låne- og kreditforlængelser gældende for hele 2014. På den baggrund er det ledelsens forventning, at der inden årets udgang indgås en forlængelse af selskabets bankaftale og de øvrige låneaftaler gældende for 2014 på i al væsentlighed uændrede vilkår for Nordicom, dog jf. nedenfor.

Sideløbende med forhandlingerne med koncernens finansielle kreditorer arbejder ledelsen i Nordicom på optimering af koncernens kapitalstruktur. Selskabet har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver til at bistå med denne proces. Den pågældende finansielle rådgiver har påbegyndt sit arbejde med at afdække alternative strategiske muligheder for koncernen, herunder rejsning af ny kapital. Koncernens finansielle kreditorer omfattet af bankaftalen forventes at betinge sig, at vilkår i bankaftalen om rente- og bidragssatser samt salgsaktiviteter kan tilpasses, såfremt den igangsatte proces med optimering af koncernens kapitalstruktur pr. 30. juni 2014 ikke har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat.

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 som følge af effektivering af handleme vedrørende ejendommene Herlev Hovedgade 17 (Herlev) og Enghave Brygge (København SV) ultimo 2013.

På grund af situationen på ejendomsmarkedet er der generelt usikkerhed tilknyttet forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Især gennemførelse af og timing for salg af større ejendomme vil kunne påvirke det forventede EBVAT.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 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. september 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. september 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. november 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	3. kv. 2013	3. kv. 2012
4	Nettoomsætning	154.589	176.212	58.544	71.732
5	Driftsomkostninger	-43.593	-41.474	-21.052	-15.199
	Bruttoresultat	110.996	134.738	37.492	56.533
	Personaleomkostninger	-21.021	-20.394	-6.350	-6.288
	Andre eksterne omkostninger	-10.385	-11.304	-4.159	-3.410
	Af- og nedskrivninger	-609	-953	-248	-133
	Resultat før værdireguleringer	78.981	102.087	26.735	46.702
6	Regulering til dagsværdi, netto	-104.052	-27.949	-3.104	-12.783
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-1.571	887	-1.156	127
	Resultat af primær drift	-26.642	75.025	22.475	34.046
	Finansielle indtægter	2.782	2.022	1.493	700
	Finansielle omkostninger	-70.112	-74.045	-22.387	-24.141
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	-93.972	3.002	1.581	10.605
	Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter	8.512	-421	-492	-2.651
	Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-85.460	2.581	1.089	7.954
8	Periodens resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-37.341	0	2.673
	Periodens resultat	-88.178	-34.760	1.089	10.627
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-87.962	-34.678	1.089	10.650
	Minoritetsinteresser	-216	-82	0	-23
	Periodens resultat	-88.178	-34.760	1.089	10.627
	Resultat pr. aktie	-7,39	-2,91	0,09	0,89
	Udvandet resultat pr. aktie	-7,39	-2,91	0,09	0,89
	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-7,18	0,22	0,09	0,67
	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-7,18	0,22	0,09	0,67

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	3. kv. 2013	3. kv. 2012
	Periodens resultat	-88.178	-34.760	1.089	10.627
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet				
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	253	1.667	0	824
	Anden totalindkomst efter skat	253	1.667	0	824
	Periodens totalindkomst	-87.925	-33.093	1.089	11.451
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	-87.709	-33.011	1.089	11.474
	Minoritetsinteresser	-216	-82	0	-23
	Periodens totalindkomst	-87.925	-33.093	1.089	11.451

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	172	484	463
		172	484	463
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	112.031	47.548	47.482
9	Investeringsjendomme	2.230.193	2.848.108	2.441.248
	Inventar og driftsmidler	619	674	632
		2.342.843	2.896.330	2.489.362
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	24.924	45.501	45.501
	Udskudte skatteaktiver	4.387	0	0
	Tilgodehavender	0	5.215	1.700
		29.311	50.716	47.201
Langfristede aktiver i alt		2.372.326	2.947.530	2.537.026
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	207.131	218.685	223.245
	Tilgodehavender	50.244	41.096	49.796
	Periodeafgrænsningsposter	6.155	14.125	4.635
	Pante- og gældsbreve	25.137	17.079	10.225
	Likvide beholdninger	34.882	46.207	33.715
		323.549	337.192	321.616
8	Aktiver bestemt for salg	342.683	442.887	422.947
Kortfristede aktiver i alt		666.232	780.079	744.563
Aktiver i alt		3.038.558	3.727.609	3.281.589

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	12.028	120.279	120.279
	Reserve for valutakursregulering	118	2.500	-135
	Overført resultat	-62.290	-71.185	-79.887
	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	-50.144	51.594	40.257
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	0	-2.415	-2.465
	Egenkapital i alt	-50.144	49.179	37.792
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
	Udskudt skat	0	7.129	4.125
	Hensatte forpligtelser	0	3.515	0
	Konvertible obligationer	48.089	46.851	47.120
	Kreditinstitutter	1.585.613	1.690.530	1.621.274
	Deposita	24.078	25.666	27.742
		1.657.780	1.773.691	1.700.261
Kortfristede forpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	11.834	12.744	9.380
	Kreditinstitutter	1.368.228	1.563.176	1.385.679
	Skyldige omkostninger vedr. projekter	2.413	5.014	3.133
	Leverandørgæld	2.355	15.468	13.821
	Deposita	21.958	28.398	24.440
	Anden gæld	24.134	24.510	24.397
		1.430.922	1.649.310	1.460.850
8	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	255.429	82.686
		1.430.922	1.904.739	1.543.536
	Forpligtelser i alt	3.088.702	3.678.430	3.243.797
	Passiver i alt	3.038.558	3.727.609	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	-87.962	0	-87.962	-216	-88.178
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	-87.962	0	-87.709	-216	-87.925
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. september 2013	12.028	118	-62.290	0	-50.144	0	-50.144
Egenkapital pr. 1. januar 2012	120.279	833	-36.507	0	84.605	-2.333	82.272
Totalindkomst i perioden							
Periodens resultat	0	0	-34.678	0	-34.678	-82	-34.760
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	1.667	0	0	1.667	0	1.667
Anden totalindkomst i perioden	0	1.667	0	0	1.667	0	1.667
Totalindkomst i perioden	0	1.667	-34.678	0	-33.011	-82	-33.093
Egenkapital pr. 30. september 2012	120.279	2.500	-71.185	0	51.594	-2.415	49.179

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	3. kv. 2013	3. kv. 2012
	Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter	-26.642	75.025	22.475	34.046
	Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter	-2.222	-19.948	0	6.347
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	107.405	54.563	2.929	3.251
	Ændring i projektbeholdninger, netto	16.114	-3	13.250	2.758
	Ændring i øvrig driftskapital	-24.448	-1.627	-29.777	5.186
	Pengestrømme vedrørende primær drift	70.207	108.010	8.877	51.588
	Modtagne finansielle indtægter	2.783	1.510	1.493	109
	Betalte finansielle omkostninger	-83.068	-84.646	-45.243	-27.350
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-10.078	24.874	-34.873	24.347
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Forbedringer af investeringsejendomme	-14.494	-29.808	-1.870	-13.550
	Salg af investeringsejendomme	29.687	270.479	3.010	61.744
13	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	22.740	0	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	37.933	240.671	1.140	48.194
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	1.382	5.947	1.382	3.717
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-34.523	-280.339	-5.040	-72.130
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-33.141	-274.392	-3.658	-68.413
	Periodens pengestrøm i alt	-5.286	-8.847	-37.391	4.128
	Likvide beholdninger primo	40.168	72.711	72.273	60.285
	Kursregulering af likvide beholdninger	0	1.799	0	1.250
	Likvide beholdninger pr. 30. september	34.882	65.663	34.882	65.663
	Fordeles således:				
	Likvide beholdninger pr. 30. september, fortsættende aktiviteter	34.882	46.207	34.882	46.207
	Likvide beholdninger pr. 30. september, indeholdt i aktiver bestemt for salg	0	19.456	0	19.456
	Likvide beholdninger pr. 30. september	34.882	65.663	34.882	65.663

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 -120,0 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 (1.-3. kvartal 2012: -0,3 mio. kr.). Hovedparten af de negative værdireguleringer kan henføres til 12 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, hvor Nordicom besidder en del. 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.

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.-3. kvartal 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 udligning 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. 12 mio. kr.

Nordicom har i september 2013 flyttet domicil til en af koncernens egne ejendomme i Københavns Nordvestkvarter. Som konsekvens heraf er den pågældende ejendom reklassificeret fra investeringsejendomme til domicilejendomme i balancen.

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 2013 solgt sin andel af det selskab, der ejede den tilbageværende tyske ejendom og ejer pr. 30. september 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	100.585	11.863	25.546	0	137.994
Salgssummer, projektbeholdninger	0	3.868	12.400	0	16.268
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-17.669	-5.223	-10.469	0	-33.361
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-3.820	-12.400	0	-16.220
Bruttoresultat	82.916	6.688	15.077	0	104.681
Af- og nedskrivninger	0	0	-214	0	-214
Resultat før værdireguleringer	82.916	6.688	14.863	0	104.467
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, netto	-123.595	3.141	480	0	-119.974
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-961	61	-671	0	-1.571
Resultat af primær drift	-41.640	9.890	14.672	0	-17.078
Finansielle omkostninger	-49.188	-11.490	-7.978	0	-68.656
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	-90.828	-1.600	6.694	0	-85.734
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-2.626	-2.626
Segmentresultat i alt	-90.828	-1.600	6.694	-2.626	-88.360
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					460
Fælles administrationsomkostninger					-25.946
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					15.922
Finansielle poster					1.326
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)					2.626
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-93.972
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	1.910.673	94.646	336.905	0	2.342.224
Projektbeholdninger	0	207.131	0	0	207.131
Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg)	119.698	222.985	0	0	342.683
Segmentaktiver i alt	2.030.371	524.762	336.905	0	2.892.038

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	121.406	18.842	29.199	0	169.447
Salgssummer, projektbeholdninger	0	388	5.030	0	5.418
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-18.937	-9.491	-13.216	0	-41.644
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-429	-5.030	0	-5.459
Bruttoresultat	102.469	9.310	15.983	0	127.762
Af- og nedskrivninger	-7	0	-677	0	-684
Resultat før værdireguleringer	102.462	9.310	15.306	0	127.078
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, netto	-19.370	31.099	-11.992	0	-263
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	48	603	236	0	887
Resultat af primær drift	83.140	41.012	3.550	0	127.702
Finansielle omkostninger	-47.337	-13.184	-11.196	0	-71.717
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	35.803	27.828	-7.646	0	55.985
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-26.773	-26.773
Segmentresultat i alt	35.803	27.828	-7.646	-26.773	29.212
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.182
Fælles administrationsomkostninger					-26.173
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-27.686
Finansielle poster					-306
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)					26.773
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					3.002
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.166.038	288.069	345.896	95.653	2.895.656
Projektbeholdninger	0	209.517	9.168	0	218.685
Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg)	0	140.000	0	279.200	419.200
Segmentaktiver i alt	2.166.038	637.586	355.064	374.853	3.533.541

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

Erhvervsejendomme

Omsætningen i Nordicoms strategiske erhvervsejendomme udgør i 1.-3. kvartal 2013 100,6 mio. kr. mod 121,4 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012, svarende til et fald på 20,8 mio. kr. Faldet skyldes blandt andet, at der i 1.-3. kvartal 2012 blev indtægtsført en kompensation for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt samt stigende tomgang grundet flere større lejeres fraflytning i løbet af 2012. Tomgangen i 1.-3. kvartal 2013 udgør 17,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,2 % i 1.-3. kvartal 2012. Tomgangen har som følge af nye lejeres indflytning været faldende i 2013 i forhold til tomgangsni-veauet ved udgangen af 2012, hvor den udgjorde 22,2 %.

Der er i 1.-3. kvartal 2013 afholdt investeringer i erhvervsejendomme med ca. 10,7 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 82,9 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 mod 102,5 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012, svarende til et fald på 19,6 mio. kr.

Ledelsen har fundet grundlag for at foretage værdireguleringer på "Erhvervsejendomme" med -123,6 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 (1.-3. kvartal 2012: -19,4 mio. kr.). Værdireguleringerne er en konsekvens af de stigende nettoafkastkrav, der kan konstateres i markedet, ikke mindst for ejendomme med sekundære beliggenheder, hvor Nordicom besidder en del 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.

Segmentresultatet udgør -90,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 mod 35,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012.

De regnskabsmæssige værdier af "Erhvervsejendomme" udgør 2.030,4 mio. kr. pr. 30. september 2013 (30. september 2012: 2.166,0 mio. kr.). Der er i 1.-3. kvartal 2013 frasolgt en mindre ejerlejlighed for 1,5 mio. kr. i en af segmentets investeringsejendomme.

Udviklingsejendomme og grunde

Segmentresultatet for "Udviklingsejendomme og grunde" udgør -1,6 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 mod 27,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012.

Nordicom har i marts 2013 betinget solgt segmentets ejendomme på Enghave Brygge ved havnefronten i Københavns Sydhavn. Salget var bl.a. betinget af en ny lokalplan for området. På trods af at den i juni 2013 af København Kommunes vedtagne lokalplan er blevet påklaget til Miljø- og Naturklagenævnet, har køber frafaldet sin betingelse om opnåelse af en endelig ny lokalplan for området. Herefter udestår der alene betingelser, der knytter sig til købers finansiering og ekspedition, der forventes afklaret inden årsskiftet, hvorefter ejendommene overdrages til køber. 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 gældsafgivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. er afhængig af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år. Nordicom indtægtsfører i 2013 225 mio. kr. af provenuet fra salget inkl. gældsafgivelse på 45 mio. kr., mens den yderligere gældsafgivelse på 35 mio. kr. først forventes at kunne indtægtsføres, når og hvis betingelserne for yderligere gældsafgivelse er opfyldt over de kommende år. Skæringsdagen er i henhold til købsaftalen den 15. september 2013, og køber refunderer Nordicom alle omkostninger tilknyttet ejendommene fra denne dag og indtil den endelige overtagelse.

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. september 2013 524,8 mio. kr. (30. september 2012: 637,6 mio. kr.). Der er i 1.-3. kvartal 2013 afleveret 8 mindre grundstykker for en samlet salgssum på 3,9 mio. kr.

Note 2 - Segmentoplysninger (fortsat)

Boligejendomme og hoteller

Segmentresultatet for "Boligejendomme og hoteller" udgør 6,7 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013 mod -7,6 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012. Resultatet i 1.-3. kvartal 2012 var bl.a. påvirket af negative værdireguleringer. Som følge af salg er der i 1.-3. kvartal 2013 afleveret følgende ejendomme og projektbeholdninger for i alt 26,7 mio. kr.:

- Løvegade 6, Slagelse.
- Schweizerpladsen 3, Slagelse.
- Møllehusene 1-3, Roskilde (1 lejlighed).
- Lindholm (parkeringskælder).

De regnskabsmæssige værdier af "Boligejendomme og hoteller" udgør pr. 30. september 2013 336,9 mio. kr. (30. september 2012: 355,1 mio. kr.).

Udenlandske ejendomme

Nordicom har med virkning pr. 1. maj 2013 solgt segmentets eneste ejendom. 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.-3. kvartal 2013 mod -26,8 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2012. Segmentresultatet i 1.-3. kvartal 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	3. kvrt. 2013	3. kvrt. 2012
Huslejeindtægter	137.861	169.612	45.638	65.918
Salgssummer, projektbeholdninger	16.268	5.418	13.308	5.418
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	460	1.182	-402	396
	154.589	176.212	58.544	71.732

Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	3. kvrt. 2013	3. kvrt. 2012
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	27.373	36.015	7.568	9.740
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	16.220	5.459	13.484	5.459
	43.593	41.474	21.052	15.199

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	3. kv. 2013	3. kv. 2012
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-119.974	-263	-10.021	-7.848
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	15.922	-27.686	6.917	-4.935
	-104.052	-27.949	-3.104	-12.783

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	3. kv. 2013	3. kv. 2012
Salgssummer, investeringsejendomme	15.691	90.474	1.525	61.185
Ejendommens regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-17.262	-89.587	-2.681	-61.058
	-1.571	887	-1.156	127

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. september 2013 er følgende aktiviteter og ejendomme reklassificeret:

- Koncernens tyske ejendom, 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.-3. kvartal 2013 præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen, hvor der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.
- Tre investeringsejendomme, der pr. 30. september 2013 forventes solgt, enten i henhold til koncernens godkendte budget for 2013 eller i henhold til aftale med panthavende kreditinstitutter. 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	3. kv. 2013	3. kv. 2012
Hovedtal for ophørte aktiviteter				
Nettoomsætning	3.057	24.460	0	8.766
Øvrige omkostninger	-1.798	-7.752	0	-2.419
Regulering til dagsværdi, netto	-2.558	-36.656	0	0
Tab ved salg	-670	0	0	0
Valutakursregulering overført til resultatopgørelsen m.v.	-253	0	0	0
Resultat af primær drift	-2.222	-19.948	0	6.347
Finansielle poster, netto	-404	-6.825	0	-2.368
Resultat før skat	-2.626	-26.773	0	3.979
Skat af ophørte aktiviteter	-92	-10.568	0	-1.306
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-37.341	0	2.673
Pengestrømme fra driftsaktivitet	855	7.045	0	-136
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.447	-3.848	0	-2.160
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	3.717	0	1.487
Pengestrømme i alt	-592	6.914	0	-809
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg				
Investeringsjendomme	342.683	419.200		
Udskudte skatteaktiver	0	0		
Tilgodehavender	0	4.231		
Likvide beholdninger	0	19.456		
Aktiver bestemt for salg	342.683	442.887		
Kreditinstitutter	0	250.015		
Øvrige forpligtelser	0	5.414		
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	255.429		

Note 9 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
	30. september	30. september
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	2.441.248	3.344.661
Kursregulering	0	4.321
Omkostninger afholdt til forbedringer	12.461	34.137
Regulering til dagsværdi, netto	-115.654	-36.919
Afgang ved salg	-3.151	-27.450
Overførsel til domicilejendomme	-64.753	0
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-39.958	-470.642
Regnskabsmæssig værdi i alt	2.230.193	2.848.108

Koncernen har pr. 30. september 2013 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 1 mio. kr. pr. 30. september 2013 (30. september 2012: 4 mio. kr.).

Note 10 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Nordicom har i 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. Nordicom har i 2013 herudover vundet en retssag, hvor sagsøger gjorde krav mod koncernen om en erstatning på ca. 11 mio. kr. Beløbet var oplyst som en eventualforpligtelse i årsrapporten for 2012. Nordicom afventer p.t. sagsøgers stillingtagen til dommen.

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 tilbageværende låneaftaler uden for bankaftalen med udløb ved udgangen af 2013. Nordicom er p.t. i dialog med koncernens finansielle kreditorer om de nødvendige låne- og kreditforlængelser gældende for 2014. På den baggrund er det ledelsens forventning, at der inden årets udgang indgås en forlængelse af selskabets bankaftale og de øvrige låneaftaler gældende for 2014 på i al væsentlig uændrede vilkår for Nordicom, dog jf. nedenfor.

Sideløbende med forhandlingerne med koncernens finansielle kreditorer arbejder ledelsen i Nordicom på optimering af koncernens kapitalstruktur. Ledelsen har i den forbindelse indgået en aftale med en finansiell rådgiver til at bistå med denne proces. Den pågældende finansielle rådgiver har påbegyndt sit arbejde med at afdække alternative strategiske muligheder for koncernen, herunder rejsning af ny kapital. Koncernens finansielle kreditorer omfattet af bankaftalen forventes at betinge sig, at vilkår i bankaftalen om rente- og bidragssatser samt salgsaktiviteter kan tilpasses, såfremt den igangsatte proces med optimering af koncernens kapitalstruktur pr. 30. juni 2014 ikke har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat.

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. En af betingelserne for at opnå forlængelse af løbetiden var, at de to ejendomme, som det pågældende kreditinstitut har pant i, aktivt søges solgt. Det forventes, at dette vilkår fortsat vil være gældende ved forlængelse af løbetiden på lånene til udgangen af 2014.

Koncernens rentebærende gæld er i 1.-3. kvartal 2013 nedbragt med ca. 118 mio. kr. (1.-3. kvartal 2012: 280 mio. kr.), hvilket primært skyldes indfrielse i forbindelse med solgte ejendomme samt ordinære afdrag. Likvide beholdninger udgør pr. 30. september 2013 34,9 mio. kr. (30. september 2012: 46,2 mio. kr.). Koncernen har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover fast oprulning af renter i den eksisterende bankaftale. I 1.-3. kvartal 2013 har Nordicom oprullet renter med i alt ca. 15 mio. kr. og tilbagebetalt oprullede renter med ca. 28 mio. kr., svarende til en netto tilbagebetaling på ca. 13 mio. kr. De resterende renteoprulninger i 2013 forventes at udgøre 4-5 mio. kr. Der udestår 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 under hensyntagen til lånenes kreditrisiko, herunder en vurdering af den sikkerhed, der er stillet for lånene, samt koncernens kreditværdighed. 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.

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. september 2013				
Pante- og gældsbreve	10.014	0	10.014	0
Finansielle aktiver i alt	10.014	0	10.014	0
Kreditinstitutter	2.913.743	1.588.787	1.324.956	0
Finansielle forpligtelser i alt	2.913.743	1.588.787	1.324.956	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 hovedsageligt 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. 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 vederlagt således:

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2013	år til dato 2012	3. kv. 2013	3. kv. 2012
Bestyrelseshonorar	1.771	2.025	513	675
Direktion, gage mv.	2.152	2.058	722	686
	3.923	4.083	1.235	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	3. kv. 2013	3. kv. 2012
Andre nærtstående parter				
Rådgiveraftale med NPV Management ApS*	54	4.135	50	1.249

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

NPV Management ApS, honorar	0	1.961	0	712
NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter				
Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner	0	90	0	56
Øvrige (ikke nærtstående parter)	54	2.084	50	481
Rådgiveraftale med NPV Management ApS	54	4.135	50	1.249

*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 pr. 30. september 2013 kun arbejder på to ejendomme, som forventes afleveret til købere i 4. kvartal 2013. Herefter forventes der ikke igangsat yderligere arbejder.

Note 15 - Begivenheder efter balancedagen

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