

# Nordicom Butiksejendomme A/S

Kongens Nytorv 26

1050 København K

CVR-nr. 27567304

## Årsrapport for 2012

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. maj 2013

---

Kim Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2013

### Direktion

Ole Steensbro

### Bestyrelse

Allan Andersen  
Formand

Ole Steensbro

Christian Johannessen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordicom Butiksejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Butiksejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 16, hvor det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at forudsætninger i bankaftalen indgået på koncernniveau overholdes, herunder bl.a. at koncernen kan få refinansieret banklån på 52 mio. kr. udenfor bankaftalen, der udløber i 2013.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i note 16 om usikkerhed for selskabets fortsatte drift efter 2013, hvor det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift efter udløbet af 2013, at selskabet, sammen med den øvrige koncern, indgår en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på bankgælden og en aftale med såvel bankkreditorer og realkreditinstitutter om rente- og bidragssatser på et niveau, som selskabet og koncernen vil være i stand til at honorere.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. maj 2013

**Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

René H. Christensen  
Statsautoriseret revisor

René Andersen  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nordicom Butiksejendomme A/S Kongens Nytorv 26 1050 København K
CVR-nr. Regnskabsår	27567304 1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Bestyrelse</b>	Allan Andersen, Formand Ole Steensbro Christian Johannessen
<b>Direktion</b>	Ole Steensbro
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret drevet udlejningsvirksomhed, udvikling af ejendomsprojekter samt køb og salg heraf.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. -21.601.906, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 1.066.701.230, og en egenkapital på kr. 183.290.943

Der henvises til note 16 for en beskrivelse af selskabets og den øvrige del af koncernens kapitalgrundlag.

På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabets årsrapport kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nordicom Butiksejendomme A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i omsætningen for den periode, indtægten vedrører, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

For projektbeholdninger og handelsejendomme indregnes salget når byggeriet er afsluttet, endeligt afleveret til køber og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet omsætningen, herunder løbende driftsomkostninger på investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser, dagsværdiregulering vedrørende pant- og gældsbreve, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet Nordicom A/S er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over aktivernes brugstid, der udgør 5-10 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi).

Aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter grunde og bygninger, som besiddes af selskabet for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

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

Grunde, hvor der ikke er truffet endelig beslutning om formålet med besiddelsen, indgår i selskabets beholdning af investerings ejendomme.

Investerings ejendomme omfatter investerings ejendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investerings ejendomme. Ved udvikling forstås i denne sammenhæng mere end den fysiske konstruktion af aktivet, idet udarbejdelse af lokalplan m.v. ligeledes betragtes som udvikling. Renteomkostninger tilknyttet anskaffelser og/eller udviklingsprojektet tillægges anskaffelsessummen. Investerings ejendommene inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Pante- og gælds breve

Pante- og gælds breve indregnes til kostpris ved første indregning og måles efterfølgende til dagsværdi, hvor der løbende foretages en værdiregulering heraf over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres dels på baggrund af observerbare markedsdata (renter) og dels på vurderinger af lånets restløbetid og prioritetsstilling.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til imødegåelse af konkrete usikkerheder på afsluttede projekter samt garantiforpligtelser opgjort på baggrund af erfaringer med lignende projekter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Nettoomsætning	1	60.105.683	58.689.547
Driftsomkostninger	2	-14.855.508	-10.124.628
Andre eksterne omkostninger		-2.651.554	-5.047.219
<b>Bruttoresultat</b>		<b>42.598.621</b>	<b>43.517.700</b>
Personaleomkostninger	3	-6.011.240	-6.122.864
Af- og nedskrivninger mv.		-7.032	-262
Regulering til dagsværdi, netto	4	-41.600.050	-79.245.301
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-5.019.701</b>	<b>-41.850.727</b>
Finansielle indtægter	5	6.727.669	7.916.794
Finansielle omkostninger	6	-30.509.996	-27.602.729
<b>Resultat før skat</b>		<b>-28.802.028</b>	<b>-61.536.662</b>
Skat af årets resultat	7	7.200.122	12.567.686
<b>Årets resultat</b>		<b>-21.601.906</b>	<b>-48.968.976</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-21.601.906	-48.968.976
		<b>-21.601.906</b>	<b>-48.968.976</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Driftsmateriel og inventar	8	0	7.032
Investeringsejendomme	9	910.574.984	923.034.395
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>910.574.984</b>	<b>923.041.427</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavende lejeindtægter		1.395.671	942.768
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		143.638.259	156.977.925
Andre tilgodehavender		2.040.221	1.895.209
Periodeafgrænsningsposter		1.459.414	2.076.770
<b>Tilgodehavender</b>		<b>148.533.565</b>	<b>161.892.672</b>
Pante- og gældsbreve		3.200.000	8.535.000
<b>Pante- og gældsbreve</b>	10	<b>3.200.000</b>	<b>8.535.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.392.681</b>	<b>2.054.306</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.126.246</b>	<b>172.481.978</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.066.701.230</b>	<b>1.095.523.405</b>
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital	11	500.000	500.000
Overført resultat	12	182.790.943	204.392.849
<b>Egenkapital</b>		<b>183.290.943</b>	<b>204.892.849</b>
Hensættelser til udskudt skat	13	65.433.811	71.583.582
Hensatte forpligtelser		50.000	50.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>65.483.811</b>	<b>71.633.582</b>
Gæld til kreditinstitutter	14	448.097.702	784.758.701
Anden gæld		11.408.016	11.589.522
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>459.505.718</b>	<b>796.348.223</b>
Gæld til kreditinstitutter		350.116.056	13.950.256
Anden gæld		8.304.702	8.698.495
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>358.420.758</b>	<b>22.648.751</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>817.926.476</b>	<b>818.996.974</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.066.701.230</b>	<b>1.095.523.405</b>
Nærtstående parter	15		
Usikkerhed om fortsat drift	16		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		

## Noter

	2012	2011
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	59.501.683	58.426.547
Ejendomssalg og anden aktivitet	604.000	263.000
	<b>60.105.683</b>	<b>58.689.547</b>
<b>2. Driftsomkostninger</b>		
Ejendommenes driftsomkostninger	14.893.954	10.171.589
Ejendommenes bogførte værdier ved salg m.v.	-38.446	-46.961
	<b>14.855.508</b>	<b>10.124.628</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	20.151	6.005.955
Pensioner	0	535.743
Omkostninger til social sikring	8.202	58.633
Andre personaleomkostninger	6.333.886	653.810
	<b>6.362.239</b>	<b>7.254.141</b>
Aktiveret på projektbeholdning	-350.999	-1.131.277
	<b>6.011.240</b>	<b>6.122.864</b>
<p>Medarbejdere i Nordicom-koncernen var i 2011 ansat forholdsmæssigt (splitløn) i de enkelte selskaber i koncernen ud fra et skøn over den enkelte medarbejders ressourceanvendelse. I 2012 er denne praksis ændret, hvorefter alle medarbejdere er ansat fuldt ud i Nordicom A/S, der som konsekvens heraf har viderefaktureret en skønsmæssig andel af de samlede personaleomkostninger til øvrige koncernselskaber. De viderefakturerede personaleomkostninger i 2012 indgår i linien "Andre personaleomkostninger".</p>		
<b>4. Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-33.189.267	-73.529.175
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-8.410.783	-5.716.126
	<b>-41.600.050</b>	<b>-79.245.301</b>
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.782.918	6.453.822
Andre finansielle indtægter	944.751	1.462.972
	<b>6.727.669</b>	<b>7.916.794</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Værdiregulering pantebreve	5.335.000	90.000
Andre finansielle omkostninger	25.431.245	28.586.048
Renteudgifter aktiveret på investeringsejendomme	-256.249	-1.073.319
	<b>30.509.996</b>	<b>27.602.729</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	-1.543.981	-486.742
Ændring i udskudt skat tidligere år	-493.599	6.333.209
Ændring i udskudt skat	-5.656.172	-14.896.445
Ændring af betalbar skat tidligere år	493.630	-3.517.708
	<b>-7.200.122</b>	<b>-12.567.686</b>

## Noter

	2012	2011
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	125.092	125.092
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.092</b>	<b>125.092</b>
Af- og nedskrivninger primo	-118.060	-117.798
Årets afskrivninger	-7.032	-262
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-125.092</b>	<b>-118.060</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>7.032</b>
<b>9. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	995.687.631	963.901.581
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	20.729.856	31.786.050
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.016.417.487</b>	<b>995.687.631</b>
Dagsværdireguleringer primo	-72.653.236	875.939
Årets reguleringer	-33.189.267	-73.529.175
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-105.842.503</b>	<b>-72.653.236</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>910.574.984</b>	<b>923.034.395</b>
<p>Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres på grundlag af en afkastbaseret cash flow model. Den anvendte model indeholder opgørelse af budgetter over en 10-årig periode inkl. et terminalled. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et afkastkrav, som af ledelsen fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene og budgetterne fastsættes uden hensyntagen til inflation og indeksreguleringer. De i 2012 anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,25 % - 7,75 %.</p>		
<b>10. Pante- og gældsbreve</b>		
Saldo primo	8.535.000	8.625.000
Værdiregulering pantebreve	-5.335.000	-90.000
	<b>3.200.000</b>	<b>8.535.000</b>
<b>11. Aktiekapital</b>		
Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<p>Selskabskapitalen på kr. 500.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf, som ikke er opdelt i forskellige klasser. Der er ikke sket ændringer i aktiekapitalen i de seneste 5 regnskabsår.</p>		
<b>12. Overført resultat</b>		
Saldo primo	204.392.849	253.361.825
Årets tilgang	-21.601.906	-48.968.976
<b>Saldo ultimo</b>	<b>182.790.943</b>	<b>204.392.849</b>
<b>13. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Saldo primo	71.583.582	80.146.818
Udskudt skat regulering tidligere år	-493.599	6.333.209
Udskudt skat	-5.656.172	-14.896.445
	<b>65.433.811</b>	<b>71.583.582</b>

## Noter

### 14. Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 796.609 pr. 31. december 2012 forfalder t.kr. 389.338 efter mere end 5 år.

### 15. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Nordicom Ejendom A/S, København er hovedaktionær.

Ejerforhold:

Nordicom Ejendom A/S, København ejer 100% af aktiekapitalen.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nordicom A/S, København, CVR-nr. 12932502.

## Noter

### 16. Usikkerhed om fortsat drift

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet og moderselskabet Nordicom Ejendom A/S indgår i Nordicom-koncernen (Nordicom), hvor den ultimative ejer er Nordicom A/S.

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

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

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

Usikkerhed ved fortsat drift efter 2013:

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

Det er således en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom med virkning fra begyndelsen af 2014 indgår aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på bankgæld, og indgår aftale med såvel bankkreditorer og realkreditinstitutter om et niveau for rente- og bidragssatser, som koncernen vil være i stand til at kunne honorere. Tilsvarende gælder for lån uden for bankaftalen, der forfalder ved udgangen af 2013.

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

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

Ledelsen forventer under hensyntagen til foranstående, at Nordicom ved udgangen af 2013 vil have indgået en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter på vilkår, der medfører, at Nordicom, og dermed Nordicom Butiksejendomme A/S, har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2013.

Risiko ved misligholdelse eller opsigelse af bankaftale i 2013:

Bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Manglende refinansiering af banklån på 52 mio. kr. uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013, anses i visse tilfælde for at være en misligholdelsesgrund i bankaftalen. De ovenfor anførte forhold om forudsætning for Nordicoms fortsatte drift gør sig således tilsvarende gældende på et tidligere tidspunkt for Nordicom Butiksejendomme A/S og koncernen som helhed, hvis bankaftalen ophører på et tidligere tidspunkt i 2013 som følge af enten Nordicoms misligholdelse af bankaftalen eller opsigelse.

### 17. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 786.764 er stillet pant på t.kr. 1.099.025 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 910.575.