

Årsrapport // 2013



Selskab:

Nordicom A/S
Svanevej 12
2400 København NV
CVR-nr.: 12 93 25 02
Hjemsted: København, Danmark

Telefon: +45 33 33 93 03
Telefax: +45 33 33 83 03
Internet: www.nordicom.dk
E-mail: nordicom@nordicom.dk

Bestyrelse:

Allan Andersen, formand
Michael Vad Petersen, næstformand
Július Thorfinnsson
Mette Lis Andersen
David Overby

Direktion:

Adm. direktør Ole Steensbro

Revisor:

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hovedaktivitet:

Nordicom er et ejendomsselskab med en større portefølje af erhvervsejendomme overvejende i hovedstadsområdet og den centrale del af Østjylland fra Aarhus til Kolding.

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes
den 23. april 2014 kl. 10
Langebrogade 5, 1411 København K

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Året i hovedtræk.....	3
Væsentlige begivenheder efter 31. december 2013.....	5
Forventninger til 2014	5
Hoved- og nøgletal	7
Strategi og målsætninger.....	8
Finansielle resultater	9
Risikofaktorer	14
Medarbejderforhold og videnressourcer	15
Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a.	15
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. Årsregnskabslovens § 107b.	17
Aktionærforhold.....	22
Bestyrelsen	24
Koncernstruktur pr. 31. december 2013	26
Påtegning	28
Ledespåtegning.....	28
Den uafhængige revisors erklæringer	29
Koncernregnskab	30
Resultatopgørelse.....	32
Opgørelse af totalindkomst.....	33
Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december	34
Opgørelse af egenkapital.....	36
Opgørelse af pengestrømme	37
Noter	38
Årsregnskab for Nordicom A/S.....	84
Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse	85
Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december	86
Opgørelse af egenkapital.....	88
Opgørelse af pengestrømme	89
Noter	90
Ejendomsoversigt.....	109

Ledelsesberetning

Til vores aktionærer

Driften af Nordicoms ejendomsportefølje levede i 2013 op til vores forventninger. Nordicom realiserede således et positivt EBVAT på 17,9 mio. kr. (resultat eksklusive værdireguleringer, skat og ophørte aktiviteter).

Nordicom er dog fortsat i en vanskelig finansiell situation. Ved indgangen til 2014 har koncernen med dens finansielle kreditorer indgået aftaler, der sikrer et tilstrækkeligt kapitalberedskab frem til 30. juni 2014, hvor der skal foretages låneforlængelser af lån for ca. 232 mio. kr. og ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser for gæld på ca. 2.585 mio. kr. Dette medfører naturligt, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift, da grundlaget for koncernens drift for hele 2014 afhænger af udfaldet af disse genforhandlinger om låneforlængelser og -vilkår pr. 1. juli 2014.

Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab og nuværende finansielle situation kræver tillige, at der findes en løsning, som reetablerer og styrker kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter. Ledelsen arbejder derfor aktivt på at styrke koncernens kapitalstruktur og har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver om at bistå med denne proces. Processen bakkes op af Nordicoms konsultationsudvalg, der består af repræsentanter fra 4 af koncernens væsentligste finansielle kreditorer med et samlet tilgodehavende på 69 % af koncernens samlede gæld til finansielle kreditorer.

Nordicom forventer, at den igangsatte proces resulterer i, at der i 2014 indledes konkrete forhandlinger mellem selskabet, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af Nordicoms kapitalgrundlag.

Nordicom har i 2013 uændret arbejdet på at optimere driften af koncernens strategiske ejendomme, nedbringelse af balancen med ikke-strategiske ejendomme og nedbringelse af kapacitetsomkostningerne.

Dette arbejde er forløbet tilfredsstillende.

Særligt kan fremhæves, at det i 2013 lykkedes at frasælge ejendomme- ne Enghave Brygge, København SV og Herlev Hovedgade 17, Herlev. Sidstnævnte ejendom vil dog først blive overdraget til køber i 2014, hvor også den regnskabsmæssige effekt af salget indregnes i regnskabet.

Frasalget af de to ejendomme medfører alt andet lige en betydelig forbedring af såvel fremtidige driftsresultater som likviditet. Herudover har Nordicom i 2013 afhændet de resterende udenlandske aktiviteter i Tyskland, hvilket var en vigtig milepæl i omstillingen af selskabet.

Det har i 2013 været nødvendigt at foretage negative værdireguleringer med -265 mio. kr. på koncernens danske investeringsejendomme, da Nordicom fortsat oplever, at markedet er præget af stagnerende eller faldende markedsløje, såvel ved genudlejninger som ved genforhandlinger med eksisterende lejere. Endvidere er ejendomsmarkedet fortsat præget af illikviditet og få transaktioner, hvilket smitter af på ejendommenes afkastkrav. Værdireguleringerne skyldes således en kombination af stigende afkastkrav og faldende markedsløje i 2013.

I 2014 vil selskabet fortsætte strategien med operationelle tilpasninger i ejendomsporteføljen. De samfundsøkonomiske nøgletal indikerer tillige begyndende optimisme, som med tiden må forventes at påvirke driften positivt og dermed også værdien af de ejendomme, som Nordicom er i besiddelse af.

På vegne af bestyrelsen og direktionen vil jeg takke medarbejdere, kunder, finansielle kreditorer og øvrige samarbejdspartnere for et godt samarbejde i 2013.

Ole Steensbro
Adm. direktør



Året i hovedtræk

Strategi

Nordicoms strategi er at blive et økonomisk sundt porteføljeselskab med erhvervsejendomme overvejende i hovedstadsområdet og de centrale dele af Østjylland fra Aarhus til Kolding.

Nordicom er fortsat i en vanskelig finansiell situation, og ledelsens væsentligste strategiske fokus er derfor at styrke kapitalgrundlaget. For at nå det overordnede mål om at blive et økonomisk sundt porteføljeselskab er der tillige fokus på gennemførelse af operationelle og finansielle tilpasninger i koncernen.

Gennemførelsen af strategien skal medføre og sikre, at Nordicom besidder en klar og fokuseret strategisk sammensætning af ejendomme, der er understøttet af en velafbalanceret finansiell struktur, og som indeholder et betydeligt potentiale for porteføljeoptimering, dels i form af potentiel driftsoptimering og dels i form af porteføljevækst.

Koncernens finansielle situation

Nordicom har siden 2010, som følge af sin vanskelig finansielle situation, været omfattet af en bankaftale med hovedparten af koncernens penge- og realkreditinstitutter. Aftalen udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget.

Nordicom opnåede den 25. marts 2013 med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer en forlængelse af bankaftalen med en hovedstol på i alt 2.899 mio. kr., så bankaftalen herefter var gældende for hele 2013.

Den kortsigtede forlængelse medførte, at Nordicom allerede fra og med 1. januar 2014 havde behov for at opnå yderligere forlængelser af løbetider samt rente- og bidragsvilkår på den omfattede gæld, ligesom der pr. 1. januar 2014 også skulle opnås forlængelser af løbetider mv. på gæld uden for bankaftalen.

Den 20. december 2013 opnåede Nordicom de nødvendige forlængelser af såvel bankaftalen som gæld uden for bankaftalen. To finansielle kreditorer valgte at træde ud af bankaftalen i forbindelse med forlængelsen. Forlængelsen af bankaftalen medfører bl.a., at rente- og bidrags-satser er fastlåste indtil 30. juni 2014, ligesom gæld omfattet af bankaftalen umiddelbart ikke kan kræves indfriet i 2014. Endvidere forpligter bankaftalen Nordicom til at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital.

Ved forlængelsen af bankaftalen pr. 1. januar 2014 fordeler koncernens nominelle gæld sig således på henholdsvis gæld omfattet af bankaftalen og gæld, hvor der er indgået bilaterale aftaler:

Beløb i mio. kr.	Realkredit-		I alt	%
	Bankgæld	gæld		
Bankaftalen	845	1.247	2.092	78%
Bilaterale aftaler	255	339	594	22%
I alt	1.100	1.586	2.686	100%

De indgåede aftaler medfører bl.a.:

- At løbetider på finansiell gæld på ca. 232 mio. kr. skal forlænges pr. 1. juli 2014.
- At rente- og bidragsvilkår på finansiell gæld på ca. 2.585 mio. kr. skal genforhandles pr. 1. juli 2014.
- At bankaftalen i visse tilfælde kan ophøre før udgangen af 2014.

I den nuværende finansielle situation er det en forudsætning for Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab, at der findes en løsning, der sikrer reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter.

Ledelsen indledte i efteråret 2013 derfor en proces med henblik på at styrke koncernens kapitalstruktur. Nordicom har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver om at bistå hermed, herunder med at identificere potentielle investorer med henblik på at indlede konkrete forhandlinger mellem selskabet, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af Nordicoms kapitalgrundlag. Processen bakes op af og foregår i dialog med Nordicoms konsultationsudvalg, der består af repræsentanter fra 4 af koncernens væsentligste finansielle kreditorer med et samlet tilgodehavende på 69 % af koncernens samlede gæld til finansielle kreditorer.

For at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2014 er det nødvendigt, at der opnås tilfredsstillende aftaler om nødvendige forlængelser af de lån og vilkår, der udløber respektive skal genforhandles pr. 1. juli 2014 og også er nødvendige for, at arbejdet med styrkelsen af kapitalgrundlaget kan fortsætte. Forudsat opnåelse af disse forlængelser udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2014.

Usikkerhed om fortsat drift

I afsnittet "Usikkerhed om fortsat drift" i koncernregnskabs note 1 er forhold om Nordicoms finansielle situation detaljeret beskrevet, herunder usikkerhed om Nordicoms fortsatte drift som følge af, at Nordicom ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014, jf. beskrivelsen ovenfor.

På baggrund af usikkerheden om den fremtidige finansiering af Nordicom har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen grundigt overvejet og vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som koncernen anvender, foreskriver, at års- og koncernregnskabet skal aflægges under forudsætning af fortsat drift, med mindre der er planer om afvikling, eller der ikke er noget realistisk alternativ hertil. Som beskrevet ovenfor arbejder ledelsen på at tilvejebringe en styrkelse af kapitalgrundlaget i Nordicom. Det er derfor ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af selskabets aktiviteter, og års- og koncernregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af koncernens fortsatte drift.

På tidspunktet for aflæggelse af års- og koncernregnskabet er det usikkert om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Ovennævnte forhold har medført, at Nordicom på tidspunktet for aflæggelse af års- og koncernregnskabet ikke har kunnet tilvejebringe et for Nordicoms revisor (Deloitte) tilstrækkeligt og passende revisionsbevis for Nordicoms evne til at fortsætte driften i hele 2014. Nordicoms revisor har overfor ledelsen oplyst, at der i en sådan situation, i henhold til internationale standarder, i en afkræftende konklusion skal tages forbehold for, at års- og koncernregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. En påtegning uden forbehold ville kræve, at der foreligger et revisionsbevis, der kan give revisor en høj grad af sikkerhed for Nordicoms forventninger til koncernens fortsatte drift i hele 2014. I årsrapportens revisionspåtegning på side 29 er der derfor anført en afkræftende

konklusion. Udover det manglende revisionsbevis for forudsætningen om fortsat drift har Deloitte's revision ikke givet anledning til bemærkninger til års- og koncernregnskabet.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning i relation til en styrkelse af kapitalgrundlaget, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder at afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, som sikrer koncernens fortsatte drift.

Der kan i den situation være mange alternative former for videreførelse af Nordicom, eksempelvis ved rekonstruktion af koncernen, afvikling af dele eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling, men der er på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten ikke grundlag for at forvente, at dette vil blive tilfældet.

Det generelle ejendomsmarked

Generelt set har samfundsudviklingen gennem de seneste år ikke været gunstig for ejendomsbranchen – specielt ikke for aktører som Nordicom, der hovedsageligt besidder ejendomme med sekundære beliggenheder. Markedet for sådanne ejendomme har således været hårdt ramt af den såkaldte finanskrisen, hvilket har medført nedadgående pres på lejerveauer og driftsindtjening, udfordrende genudlejninger, stigende tomgang og stigende tab på lejerestancer.

2013 har i lighed med de seneste foregående år været særdeles udfordrende for Nordicom. Koncernen oplever fortsat, at markedet er præget af stagnerende eller faldende markedsleje, såvel ved genudlejninger som ved genforhandlinger med eksisterende lejere.

Markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder har desuden været præget af få transaktioner og fortsatte vanskeligheder med at opnå finansiering. Dette smitter af på investorerne afkastkrav til investeringer i sådanne ejendomme. I visse tilfælde kan det endog konstateres, at illikviditeten på denne del af ejendomsmarkedet medfører store forskelle på resultatet af forskellige ejendomsmægleres værdiansættelse af samme ejendom. Dette udtrykker efter Nordicoms opfattelse meget tydeligt den usikkerhed, der præger markedet, og som ikke mindst vanskeliggør værdiansættelsen af koncernens ejendomme.

Kombinationen af stigende afkastkrav og faldende markedsleje har i 2013 således haft en negativ effekt på værdien af koncernens investeringsejendomme, hvorfor det i 2013 har været nødvendigt at foretage negative værdireguleringer med -265 mio. kr. på koncernens investeringsejendomme.

Udlejning og ejendomsdrift

Markedsforholdene medfører, at Nordicom har stor fokus på at fastholde en stabiliseret ejendomsdrift. Som følge af lav efterspørgsel efter nye lejemål er det vigtigt for Nordicom at fastholde nuværende lejere og samtidigt have særlig fokus på at nedbringe tomgangslejen.

For året som helhed har Nordicom haft succes med at fastholde en stabiliseret drift på ejendomsporteføljen. Tomgangsprocenten på strategiske ejendomme (opgjort efter lejeværdi) faldt således fra 17,9 % i 2012 til 16,7 % i 2013.

Tomgangsprocenten steg ellers betydeligt i begyndelsen af 2013 som følge af flere større lejerers fraflytninger. Isoleret set udgjorde tomgangen på strategiske ejendomme således 21,6 % i 1. kvartal 2013, hvorfor det i denne sammenhæng er tilfredsstillende, at 2013 som helhed endte med en samlet tomgang, der er lavere, end den var i 2012.

Faldet i tomgangen kan tilskrives en succes med at indgå nye lejekontrakter i et omfang, der har medført, at der i 2013 er flyttet nye lejere ind

på ca. 30.000 kvm svarende til ca. 7 % af koncernens samlede etagearealer. Særligt kan følgende nyudlejninger i 2013 nævnes:

- Femøvej, Næstved: Ca. 5.000 kvm (kontor).
- Kejlstrupvej, Silkeborg: Ca. 4.000 kvm (lager).
- Hejrevej, København NV: Ca. 3.000 kvm (kontor).
- Dannebrogsgade, Odense: Ca. 1.500 kvm (kontor).

Der er endvidere indgået lejekontrakter i 2013 og i begyndelsen af 2014, der medfører indflytning af nye lejere på ca. 10.000 kvm i løbet af 2014, ligesom der er igangværende kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere i flere af koncernens ejendomme.

Ejendomssalg

Nordicom har i 2013 fortsat arbejdet med at omstille koncernen fra at være udviklingsorienteret til at fokusere på driftsoptimering af koncernens ejendomsportefølje. I den forbindelse er arbejdet med at frasælge ikke-strategiske ejendomme fortsat, og bl.a. er der opnået følgende positive resultater:

- Frasalg af ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og panthaver i ejendommene er opnået en salgssum på 180 mio. kr. og en gældsafgivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år. I resultatopgørelsen for 2013 er derfor indregnet et salgsprovenu på 225 mio. kr. De resterende 35 mio. kr. indtægtsføres, når grundlaget herfor er til stede.
- Frasalg af ejendommen Herlev Hovedgade ("DISA"-grunden) i Herlev. Ejendommen skal overtages af køber senest den 30. april 2014. Købesummen andrager 205 mio. kr., hvoraf 5 mio. kr. allerede er modtaget i form af optionspræmier. Nordicom har tidligere modtaget yderligere 3 mio. kr. i optionspræmier, ligesom køber re-funderer Nordicoms liggeomkostninger indtil overtagelsestidspunktet. Salget vil få regnskabsmæssig effekt ved aflevering af ejendommen i 2014.
- Afvikling af koncernens sidste udenlandske ejendomsaktivitet. Ved årets start ejede Nordicom gennem medejerskab af et tysk selskab én kontorejendom i Hamborg. Kapitalandelene i det pågældende selskab blev solgt pr. 1. maj 2013, hvilket resulterede i, at et kontant beløb på ca. 27 mio. kr. kunne overføres til koncernens danske aktiviteter.

Nordicom har i 2013 også overdraget flere mindre grundstykker og ejendomme som følge af frasalg. Samlet set er der dermed i løbet af 2013 opnået væsentlig fremdrift i gennemførelse af den lagte strategi.

I bankaftalen er der i øvrigt aftalt en mekanisme, hvorefter koncernen kan forpligtes til at sælge en ejendom på nærmere aftalte betingelser.

Ledelse og administration

2013 har været præget af omkostningsbesparende initiativer. Målet har været at reducere de faste omkostninger, og dette er bl.a. lykkedes ved at flytte virksomhedens domicil til en af koncernens egne ejendomme i Københavns Nordvestkvarter. Herudover er der sket en reduktion i medarbejderantallet, der ved udgangen af 2013 udgjorde 25 mod 32 ved indgangen til 2013. Endelig er der foretaget en reduktion af honoraret til selskabets bestyrelse, hvilket er sket ved dels at reducere honoraret pr. bestyrelsesmedlem og dels ved en forminskelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer fra 6 til 5.

I henhold til bankaftalen er der i 2013 nedsat et konsultationsudvalg med repræsentanter fra de i forhold til koncernens respektive låneengagementer største bankkreditorer, den største realkreditkreditor og de øvrige bankkreditorer. Udvalget holdes orienteret om koncernens drift og ejendomssalg, ligesom det bl.a. har mulighed for at indhente samtlige de

finansielle kreditors udtalelse om forhold, som Nordicom har forelagt udvalget.

I 2013 har Nordicom fastsat måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Der er i bankaftalen, som Nordicom er underlagt, begrænsninger i udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer, og under hensyntagen hertil har Nordicom valgt, at det underrepræsenterede køn inden udgangen af 2018 skal være repræsenteret i bestyrelsen med 40 % (andrer aktuelt 20 %).

Ledelsen i Nordicom noterede sig i efteråret 2013, at der på ejendomsmarkedet eksisterede en vis usikkerhed med hensyn til, hvorvidt "klassiske ejendomsselskaber" er omfattet af den nye lov om forvaltere af alternative investeringsfonde ("FAIF-loven"). Som følge heraf indgik Nordicom i en dialog med Finanstilsynet herom, og i den forbindelse er det blevet bekræftet, at Nordicom på nuværende tidspunkt ikke er omfattet af den pågældende lovgivning.

Kapitalforhold

Ledelsen har pr. 25. april 2013, efter bemyndigelse fra generalforsamlingen, foretaget nedsættelse af aktiekapitalen i Nordicom A/S fra nominelt 120.278.580 kr. til nominelt 12.027.858 kr. Nedsættelsen er sket ved ændring af aktiekapitalens pålydende værdi fra 10 kr. pr. aktie til 1 kr. pr. aktie. Nedsættelsen er anvendt til dækning af koncernens underskud samt delvis dækning af moderselskabets selskabsretlige kapitaltab.

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2013 er negativ med -156,5 mio. kr. Som omtalt ovenfor har Nordicom bl.a. derfor påbegyndt en proces med henblik på, at der i løbet af 2014 indledes konkrete forhandlinger mellem selskabet, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget.

Koncernens resultat

Årets resultat blev et underskud på -191,9 mio. kr. (2012: -5,0 mio. kr.) for koncernens fortsættende aktiviteter og et underskud på -194,6 mio. kr. (2012: -43,5 mio. kr.) for koncernens samlede aktiviteter.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter er påvirket af negative dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med netto -265,0 mio. kr. (2012: 2,4 mio. kr.), jf. omtalen ovenfor. Det vægtede afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,97 % p.a. pr. 31. december 2013. Pr. 31. december 2012 udgjorde det tilsvarende vægtede afkastkrav for hele porteføljen 6,82 % p.a. Årets resultat er herudover påvirket af positive dagsværdireguleringer på gæld med 42,6 mio. kr. (2012: -29,1 mio. kr.).

Det realiserede EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter udgør 17,9 mio. kr. (2012: 26,5 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med de udmeldte forventninger.

Væsentlige begivenheder efter 31. december 2013

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

Forventninger til 2014

Nordicom arbejder på, at der i løbet af 2014 findes en løsning, der i tilstrækkeligt omfang reetablerer og styrker koncernens kapitalgrundlag.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning i relation til styrkelse af kapitalgrundlaget, skal der findes en alternativ form for videreførelse af Nordicom, eksempelvis ved rekonstruktion af koncernen, afvikling af dele eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling.

Nordicoms resultatforventninger i 2014 afhænger i høj grad af udfaldet af den igangværende proces. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne over, hvilken effekt processen med at styrke kapitalstrukturen vil have på resultatet for 2014. Dette gælder, uanset om det forudsættes, at processen resulterer i et positivt eller negativt resultat.

Det vil formentligt medføre en negativ påvirkning på Nordicoms driftsresultat for 2014, såfremt den igangsatte proces ikke resulterer i eller ikke har udsigt til en styrkelse af kapitalstrukturen. Dette gælder særligt, fordi Nordicom i givet fald skal genforhandle vilkår om rente- og bidragssatser pr. 1. juli 2014 på finansiell gæld omfattet af bankaftalen og sikre refinansiering af gæld uden for bankaftalen, ligesom omkostninger til den igangsatte proces vil påvirke resultatopgørelsen.

Nordicom har udarbejdet et budget for 2014 baseret på en alt andet lige situation, dvs. baseret på en uændret ejendomsportefølje og på de vilkår, der aktuelt gælder for bl.a. rente- og bidragssatser på finansiell gæld.

Det pågældende budget for 2014 udviser en forventning til EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) i niveauet 20-30 mio. kr.

I det for 2014 udarbejdede budget forventes, at køberen af ejendommen Herlev Hovedgade ("DISA-grunden") planmæssigt overtager ejendommen senest den 30. april 2014, hvilket positivt påvirker det forventede EB VAT med en avance på ca. 14 mio. kr. Det forudsættes herudover, at Nordicoms arbejde med at nedbringe tomgangen afleder en positiv effekt af driftsresultatet for 2014.

På grund af situationen på ejendomsmarkedet er der generelt betydelig usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Driftsresultatet for 2014 kan således påvirkes væsentligt ved større lejerers fraflytninger, konkurser og lignende, ligesom genforhandling af lejevilkår med eksisterende lejere kan få indflydelse på driftsresultatet.

Udover den mulige effekt af genforhandlinger af rente- og bidragssatser pr. 1. juli 2014, har Nordicom variabelt forrentet realkreditgæld for nominelt ca. 600 mio. kr., hvor der skal ske en ny rentefastsættelse pr. 1. juli 2014, hvilket også vil kunne påvirke driftsresultatet for 2014 såvel positivt som negativt.

Herudover vil eventuelle frasalg af ejendomme påvirke det forventede EB VAT.

Ballerup Idrætsby, Ballerup

/ Zleep Hotel beliggende ved Ballerup Superarena. /



Hoved- og nøgletal

Hovedtal					
Beløb i 1.000 kr.	2013	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	165.953	203.565	209.020	217.922	207.916
Nettoomsætning i alt	196.471	223.281	230.765	393.868	260.750
Bruttoresultat	141.396	165.041	162.448	159.502	173.473
Resultat af primær drift	-122.420	86.644	6.160	-496.919	-478.403
Finansielle poster	-86.021	-93.857	-105.014	-112.321	-181.275
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	17.876	26.468	4.744	-22.294	-80.561
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-191.870	-4.964	-78.049	-412.861	-539.768
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-38.548	-36.985	-4.217	-13.009
Årets resultat	-194.588	-43.512	-115.034	-417.078	-552.777
Opgørelse af finansiell stilling					
Investeringsejendomme	2.208.685	2.856.773	3.344.661	3.967.464	4.532.981
Investeringer i materielle aktiver	18.612	41.987	63.600	92.994	154.911
Balancesum i alt	2.725.331	3.281.589	4.008.504	4.279.236	4.979.684
Rentebærende gæld	2.694.493	3.087.327	3.749.696	3.856.514	3.978.077
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	-156.526	40.257	84.605	194.014	496.908
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	10.342	-24.094	13.341	146.275	-79.304
Pengestrømme fra investering	40.427	402.606	81.068	49.525	56.821
Pengestrømme fra finansiering	-49.969	-413.157	-137.713	-93.765	12.199
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	57,6	52,4	83,8	89,4	52,5
Aktiekapital	12.028	120.279	120.279	120.279	312.786
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	2,3	4,7	4,4	11	60
Aktiekursændring i kurspoint	-2,4	0,3	-6,7	-49	-8
Udbytte pr. aktie (beløb i kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal medarbejdere i koncernen (gns.)	32*	32	33	37	52

Nøgletal

	2013	2012	2011	2010	2009
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	4,8	5,1	4,7	4,2	3,9
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	3,0	2,9	3,1	3,2	5,0
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	1,8	2,2	1,6	1,0	-1,1
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	-69,5	-81,5	-120,5	-71,8
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-13,1	3,4	7,1	16,3	78,2
Resultat pr. aktie (kr.)	-16,3	-3,6	-9,5	-52,7	-86,9
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-16,1	-0,4	-6,6	-52,3	-84,9
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	1,4	0,6	0,7	0,8
Cashflow pr. aktie (kr.)	0,9	-2,0	1,1	18,2	-12,5
Soliditet (%)	Neg.	1,2	2,1	4,5	10,0

Aktierelaterede nøgletal for 2009 er multipliceret med en justeringsfaktor på 0,47 som følge af gennemført aktieemission i 2010. Ovennævnte nøgletal er beregnet i henhold til definitionerne udarbejdet af Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010", jf. omtalen i koncernregnskabs note 36.

*) 25 medarbejdere ultimo 2013.

Strategi og målsætninger

Nordicoms strategi

Nordicom strategi er at blive et økonomisk sundt porteføljeselskab med erhvervsejendomme overvejende i hovedstadsområdet og den centrale del af Østjylland fra Aarhus til Kolding.

Nordicom er fortsat i en vanskelig finansiell situation, og ledelsens væsentligste strategiske fokus er derfor at reetablere og styrke kapitalgrundlaget.

For at nå det overordnede mål om at blive et økonomisk sundt porteføljeselskab finder Nordicom det nødvendigt, at der fortsat gennemføres operationelle og finansielle tilpasninger i koncernen.

Strategien kan opdeles i to delelementer:

1. Operationel tilpasning
2. Finansiell tilpasning

Gennemførelsen af strategien skal medføre og sikre, at Nordicom besidder en klar og fokuseret strategisk sammensætning af ejendomme, der er understøttet af en velafbalanceret finansiell struktur, og som indeholder et betydeligt potentiale for porteføljeoptimering, dels i form af potentiel driftsoptimering og dels i form af porteføljevækst.

Operationel tilpasning

Nordicom har historisk haft betydelige aktiviteter inden for ejendomsudvikling (development), men ændrede i 2010 strategi til primært at besidde danske erhvervsudlejningsejendomme.

Det historiske strategiske fokus og ændringerne heri medførte, at Nordicom besad en porteføljesammensætning, der i forhold til den nuværende strategi ikke var strategisk begrundet, herunder ejendomme med stor geografisk spredning og med mange forskelligartede ejendomsstyper og risici.

Med henblik på at tilpasse ejendomsporteføljen har Nordicom derfor siden 2010 arbejdet med frasalgs af udenlandske ejendomme, boligudlejningsejendomme, grunde og ejendomsudviklingsprojekter. Endvidere har Nordicom arbejdet med at frasælge ejendomme på ikke-strategiske beliggenheder, hvilket imidlertid har været vanskeliggjort som følge af de ændrede markedsforhold i forbindelse med finanskrisens indtræden i 2008.

Sideløbende med frasalgsaktiviteterne arbejder Nordicom på at driftsoptimere sine strategiske ejendomme. Optimeringen gennemføres ved en kombination af opgradering af ejendommenes vedligeholdelsesstand, kundepleje af eksisterende lejere og genudlejning af tomme lejemål. Optimeringen gennemføres dels for at sikre maksimal indtjening på ejendommene og dels for at reducere risici ved udlejningsaktiviteterne.

Nordicoms ejendomsportefølje har, trods allerede opnåede positive resultater, fortsat potentiale til betydelige optimeringer, ligesom der fortsat besiddes ejendomme, som ikke er omfattet af det strategiske fokus.

Gennemførelse af de operationelle tilpasninger vil derfor fortsætte uændret i 2014.

Finansiell tilpasning

Historisk set har Nordicom haft en politik om at have en stor andel af gæld baseret på lån hos en bred kreds af bankkreditører. Lånene hos bankkreditørerne var kendetegnet ved, at de kunne opsiges med kort varsel, hvilket for hovedparten af lånenes vedkommende netop skete i 2009 som følge af finanskrisens hærgen.

Situationen i 2009 medførte, at der pr. 1. januar 2010 blev indgået en fælles bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer, der sikrede, at Nordicom kunne arbejde videre med den ovennævnte ændrede strategi.

Som beskrevet på side 3 er bankaftalen fortsat gældende for resten af 2014, idet rente- og bidragsvilkår dog skal genforhandles pr. 1. juli 2014. Bankaftalen sikrer, at koncernen i en periode har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre sine aktiviteter. Nordicoms finansielle situation indebærer dog, at der er behov for reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget.

Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab kræver således, at der findes en løsning, der sikrer et styrket kapitalgrundlag for koncernens aktiviteter. En styrkelse af kapitalgrundlaget skal sikre, at Nordicom opnår en fornuftig balance mellem aktiver og gæld samt sikre et nødvendigt kapitalberedskab til gennemførelse af koncernens aktiviteter. Dette vil forbedre Nordicoms kreditværdighed og har til hensigt at sikre, at koncernen igen kan indgå låneaftaler på markedsvilkår.

Den for 2014 indgåede bankaftale forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for en kapitaltilførsel. Nordicom har derfor i 2013 opstartet opgaven med løsninger til at styrke koncernens kapitalstruktur og har i den forbindelse indgået en aftale med en finansiell rådgiver om at bistå med denne proces, hvilket vil fortsætte i 2014, jf. beskrivelsen på side 3.

Det er koncernens målsætning, at egenkapitalandelen på lang sigt skal udgøre 20-40 % for koncernen som helhed.

Finansielle resultater

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen opnåede i 2013 et resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) og ophørte aktiviteter på 17,9 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med de udmeldte forventninger som omtalt i delårsrapporten for 3. kvartal 2013, og som har været gældende i hele 2013. De udmeldte forventninger i delårsrapporten for 3. kvartal 2013 udgjorde således et EBVAT i niveau 10 til 20 mio. kr., der knyttede sig til koncernens fortsættende aktiviteter.

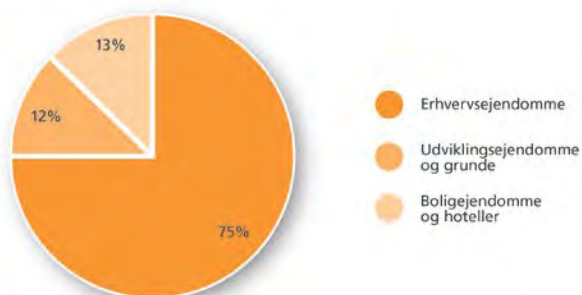
Segmentoplysninger

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i 4 segmenter fordelt på henholdsvis

- A. Strategiske ejendomme
 - Erhvervsejendomme
- B. Ikke-strategiske ejendomme
 - Udviklingsejendomme og grunde
 - Boligejendomme og hoteller
 - Udenlandske ejendomme

Nordicom har i 2013 frasolgt sin ejerandel af den resterende udenlandske ejendom, og segmentet "Udenlandske ejendomme" er derfor nu fuldt afviklet.

Koncernens ejendomme grupperet på segmenter er præsenteret på side 109. Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investerings- og domicilejendomme og projektbeholdninger pr. 31. december 2013 fordeler sig således på segmenter:



A. Strategiske ejendomme

Erhvervsejendomme

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Omsætning	134,4	153,2
Bruttoresultat	107,8	123,1
Værdireguleringer	-253,1	-44,7
Segmentresultat	-211,9	15,6
Samlede aktiver	1.902,5	2.144,8

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

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

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Storkøbenhavn	712 38%	820 38%
Øvrige Sjælland	405 21%	459 21%
Fyn	249 13%	252 12%
Jylland	536 28%	614 29%
I alt	1.903	2.145

Opdelt på ejendomsstyper fordeler segmentets regnskabsmæssige værdi sig således:

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Butik	870 45%	1.030 48%
Kontor	926 49%	970 45%
Lager og produktion	70 4%	108 5%
Andre	37 2%	37 2%
I alt	1.903	2.145

Omsætningen i segmentet udgør i 2013 134,4 mio. kr. og er faldet med 18,8 mio. kr. sammenlignet med 2012. Nedgangen forklares hovedsageligt ved følgende forhold:

- Indtægtsført engangsbeløb på 15 mio. kr. i 2012 vedr. kompensati-on for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt.
- Lavere leje end tidligere ved indgåelse af nye lejekontrakter.

Nordicom arbejder fortsat målrettet på at genudleje ledige lokaler og derved nedbringe tomgangen, som på koncernens strategiske ejendomme udgjorde 16,7 % (opgjort efter lejeværdi) i 2013 mod 17,9 % i 2012.

Tomgangsprocenten for hver ejendomsstype er illustreret i nedenstående tabel:

Gennemsnitlig tomgang i %	2013	2012
Butik	16,3%	18,2%
Kontor	12,3%	11,1%
Lager og produktion	53,5%	54,8%
Andre	2,1%	2,8%
I alt	16,7%	17,9%

Tomgangsprocenten steg ellers betydeligt i begyndelsen af 2013 som følge af flere større lejeres fraflytninger. Tomgangen har som følge af nye lejeres indflytning været faldende i 2013 i forhold til tomgangs-niveauet ved begyndelsen af året, hvor den udgjorde 21,6 %. Tomgangen forventes yderligere nedbragt i 2014. Nordicom har fortsat stort fokus på kundepleje og udlejning i segmentets ejendomme og har bl.a. intensivt udlejningsbestræbelserne ved engagering af flere eksterne mæglere. Herudover regulerer Nordicom løbende udbudspriserne for lejen på flere

ejendomme i forventning om at tiltrække større interesse fra potentielle lejere.

Justeringen af udbudspriserne på lejen medfører, at der i segmentet opleves en faldende bruttoleje. Den gennemsnitlige bruttoleje for segmentet udgør i 2013 614 kr. pr. m², hvilket er 12 kr. lavere end i 2012, svarende til en nedgang på ca. 2 %.

Gns. bruttoleje pr. m ² p.a. (kr.)	2013	2012
Butik	663	681
Kontor	734	719
Lager og produktion	222	270
Andre	973	950
I alt	614	626

Der er i 2013 afholdt planlagte investeringer med henblik på at nedbringe den eksisterende tomgang i segmentet. Investeringerne er bl.a. afholdt i forbindelse med indretning til nye lejere og er gennemført med et tilfredsstillende resultat. De samlede investeringer i 2013 udgør ca. 13 mio. kr. De væsentligste investeringer er foretaget i følgende 4 ejendomme:

- Tåstrup Stationscenter (butiksejendom).
- Dannebrogsgade 2, Odense (kontorejendom).
- Femøvej 3, Næstved (kontorejendom).
- Hejrevej 30, København (kontorejendom).

Bruttoresultatet udgør 107,8 mio. kr. i 2013, hvilket er en nedgang på 15,3 mio. kr. i forhold til 2012.

En kombination af stigende afkastkrav og faldende markedsleje har i 2013 haft en negativ effekt på værdien af segmentets ejendomme, hvorfor der er foretaget negative værdireguleringer med 253,1 mio. kr. Det vægtede afkastkrav for segmentets investeringsejendomme udgør 7,14 % p.a. pr. 31. december 2013 mod 6,91 % p.a. pr. 31. december 2012.

Segmentresultatet udgør -211,9 mio. kr. i 2013 mod 15,6 mio. kr. i 2012.

Der er i 2013 frasolgt en mindre boligejlighed for 1,5 mio. kr. i en af segmentets investeringsejendomme.

B. Ikke-strategiske ejendomme

Udviklingsejendomme og grunde

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Omsætning	16,8	25,3
Bruttoresultat	6,7	11,6
Værdireguleringer	-3,5	53,3
Segmentresultat	-12,4	47,7
Samlede aktiver	296,8	523,1

Segmentet "Udviklingsejendomme og grunde" omfatter danske udviklingsejendomme og grundstykker, hvor Nordicom ikke har til hensigt selv at gennemføre den fulde udvikling. Ejendommene indgår ikke i Nordicoms langsigtede strategi. Ejendommene i segmentet forventes at blive afhændet, når markedsforholdene herfor vurderes som værende gunstige.

I segmentet er i 2013 realiseret følgende to væsentlige frasalg:

- Den 13. december 2013 blev ejendommene på Enghave Brygge ved havnefronten i Københavns Sydhavn endeligt solgte. 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. Skæringsdagen er i henhold til salgsaftalen den 15. september 2013, og køber refunderer Nordicom alle omkostninger tilknyttet ejendommene fra denne dag og indtil den endelige overtagelse.
- Ejendommen Herlev Hovedgade ("DISA"-grunden) i Herlev. Ejendommen skal overtages af køber senest den 30. april 2014. Købesummen andrager 205 mio. kr., hvoraf 5 mio. kr. allerede er modtaget i form af optionspræmier. Nordicom har udover købesummen tidligere modtaget yderligere 3 mio. kr. i optionspræmier, ligesom køber refunderer Nordicoms liggeomkostninger indtil overtagelsestidspunktet. Salget vil få regnskabsmæssig effekt ved aflevering af ejendommen i 2014.

Segmentresultatet for "Udviklingsejendomme og grunde" udgør -12,4 mio. kr. i 2013 mod 47,7 mio. kr. i 2012. Resultatet er påvirket af negative værdireguleringer på ejendomme med -3,5 mio. kr. i 2013 (2012: 53,3 mio. kr.).

Der er i segmentet udover ovenstående salg i 2013 frasolgt otte mindre grundstykker for en samlet salgssum på 3,9 mio. kr.

De regnskabsmæssige værdier af "Udviklingsejendomme og grunde" udgør pr. 31. december 2013 296,8 mio. kr. (31. december 2012: 523,1 mio. kr.).

Boligejendomme og hoteller

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Omsætning	44,9	43,0
Bruttoresultat	18,2	21,4
Værdireguleringer	-8,4	-6,1
Segmentresultat	3,8	0,5
Samlede aktiver	333,8	363,2

Segmentet "Boligejendomme og hoteller" omfatter danske boligejendomme og hotelejendomme, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi. Nordicom forventer således med tiden at afhænde ejendommene i segmentet.

Segmentresultatet for "Boligejendomme og hoteller" udgør 3,8 mio. kr. i 2013 mod 0,5 mio. kr. i 2012.

Som følge af salg er der i 2013 overdraget følgende ejendomme og projektbeholdninger for i alt 26,7 mio. kr.:

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

De regnskabsmæssige værdier af "Boligejendomme og hoteller" udgør 333,8 mio. kr. (31. december 2012: 363,2 mio. kr.). Nordicom arbejder fortsat på at afhænde ejendommene i segmentet.

Udenlandske ejendomme

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	-2,6	-30,3
Samlede aktiver	0,0	96,5

Segmentet "Udenlandske ejendomme" omfatter koncernens tidligere ejendomme beliggende i Tyskland og Sverige, som ikke var omfattet af Nordicoms langsigtede strategi, og som derfor nu er frasolgte. Aktiviteterne betragtes som separate geografiske områder og er i årsrapporten, herunder segmentoplysningerne, præsenteret som ophørte aktiviteter. Segmentets sidste ejendom blev solgt med virkning pr. 1. maj 2013. Salget blev gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber har overtaget aktieposten i Nordicoms tyske datterselskab Nordteam III. GmbH.

Segmentresultatet for "Udenlandske ejendomme" udgør -2,6 mio. kr. i 2013 mod -30,3 mio. kr. i 2012. Segmentresultatet i 2012 indeholdt også koncernens tidligere svenske aktiviteter, der blev frasolgt pr. 1. oktober 2012.

Regnskabsberetning for koncernen

RESULTATOPGØRELSEN

Koncernens udenlandske aktiviteter er som følge af frasalg af ejendomme præsenteret separat i resultatopgørelsen som ophørte aktiviteter. Resultatet fra de ophørte aktiviteter er præsenteret efter resultatet for de fortsættende aktiviteter, der består af koncernens danske aktiviteter.

Nordicom har i 2013 realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) på 17,9 mio. kr. (2012: 26,5 mio. kr.), svarende til en nedgang på ca. 8,6 mio. kr. i forhold til 2012.

Huslejeindtægter udgør i 2013 166,0 mio. kr. mod 203,6 mio. kr. i 2012. Faldet skyldes bl.a., at huslejeindtægterne i 2012 var positivt påvirket med ca. 15 mio. kr. vedrørende et indtægtsført engangsbeløb vedrørende kompensation for en lejers frigørelse af sin lejekontrakt. Herudover er huslejeindtægter i 2013 i forhold 2012 påvirket negativt af gennemførte frasalg af ejendomme og lavere leje ved indgåelse af nye lejekontrakter.

Tomgangen for koncernens investeringsejendomme udgør i 2013 14,6 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,2 % i 2012. For koncernens strategiske ejendomme udgør tomgangen i 2013 16,7 % (opgjort efter lejeværdi) mod 17,9 % sidste år. Tomgangsprocenten steg ellers betydeligt i begyndelsen af 2013 som følge af flere større lejes fraflytninger. Isoleret set udgjorde tomgangen for 1. kvartal 2013 for strategiske ejendomme således 21,6 %.

Salg af projektbeholdninger udgør 16,3 mio. kr. i 2013 (2012: 5,4 mio. kr.) og vedrører hovedsageligt frasalg af en parkeringskælder i København.

Nordicom opnåede i 2013 et bruttoresultat på 141,4 mio. kr. (2012: 165,0 mio. kr.), svarende til en nedgang på 23,6 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger, der udgør 41,4 mio. kr. (2012: 43,6 mio. kr.), er faldet med 2,2 mio. kr. i forhold til 2012. Faldet skyldes generelle omkostningstilpasninger.

Årets resultat for fortsættende aktiviteter er påvirket med negative dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -265,0 mio. kr. (2012: 2,4 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes en kombination af stigende afkastkrav og faldende markedsleje på koncernens investeringsejendomme, jf. omtalen på side 4.

De vægtede afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,97 % p.a. pr. 31. december 2013 (pr. 31. december 2012: 6,82 % p.a.).

Dagsværdireguleringer på Nordicoms gæld til kreditinstitutter har i 2013 påvirket resultatet positivt med 42,6 mio. kr. (2012: -29,1 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne vedrører en kombination af markedsmæssige kursudsving på gæld til realkreditinstitutter, vilkår på banklån og effekten af koncernens finansielle situation.

Finansielle poster, netto udgør -86,0 mio. kr. (2012: -93,9 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 7,9 mio. kr. i forhold til sidste år. Den lavere rentekomkostning (netto) skyldes hovedsageligt effekten af reduktion af gæld m.m. i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Årets resultat af fortsættende aktiviteter udgør i 2013 -191,9 mio. kr. (2012: -5,0 mio. kr.).

Årets resultat af ophørte aktiviteter (udenlandske aktiviteter) udgør i 2013 -2,7 mio. kr. (2012: -38,5 mio. kr.).

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Koncernens langfristede aktiver, der pr. 31. december 2013 udgør 2.323,0 mio. kr. (31. december 2012: 2.537,0 mio. kr.), er reduceret med 214,0 mio. kr. i 2013 som konsekvens af negative værdireguleringer af investeringsejendomme. Herudover er de langfristede aktiver i 2013 påvirket af reklassifikation af investeringsejendomme samt overførsel af pante- og gældsbreve til kortfristede aktiver. Der er i 2013 investeret 18,3 mio. kr. i forbedringer og udvikling af eksisterende ejendomme.

Nordicom har i september 2013 flyttet sit 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 402,3 mio. kr. mod 744,6 mio. kr. pr. 31. december 2012, svarende til et fald på 342,3 mio. kr. Faldet skyldes bl.a. frasalg af de ejendomme, der pr. 31. december 2012 var klassificeret i balancen som aktiver bestemt for salg. Der er herudover grundet salg sket et fald i projektbeholdninger, der er modsvaret af stigninger på tilgodehavender og pante- og gældsbreve.

Egenkapitalen udgør -156,5 mio. kr. (31. december 2012: 37,8 mio. kr.), svarende til et fald på 194,3 mio. kr. Faldet skyldes hovedsageligt de ovenfor nævnte negative værdireguleringer af investeringsejendomme i forbindelse med opgørelsen af periodens resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør 2.694,5 mio. kr. (31. december 2012: 3.007,0 mio. kr.), svarende til en reduktion på 312,5 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. 31. december 2013 udgør 1.658,8 mio. kr., svarende til 57,6 % af den samlede gæld (31. december 2012: 52,4 %). Pr. 31. december 2013 udgør oprullede renter ca. 10 mio. kr.

PENGESTRØMME FOR 2013

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 2013 udgør 10,3 mio. kr. (2012: -24,1 mio. kr.), svarende til en stigning på 34,4 mio. kr. i forhold til 2012. Pengestrømme fra driftsaktivitet påvirkes af flere forhold. I 2013 er driftsaktiviteten således påvirket positivt med frasalg af projektbeholdninger, herunder særligt med 12,4 mio. kr. vedrørende en parkeringskælder i København. Herudover påvirkes driftsaktiviteten af Nordicoms betalingsstidspunkter for renter, der opkræves i henhold til bankaftalen. I 2013 er driftsaktiviteten påvirket med netto -7 mio. kr. vedrørende betaling af renter udover de i året opkrævede renter. Beløbet er sammensat af tilbagebetaling af renter vedrørende tidligere år med ca. 28 mio. kr., hvilket modsvares af nye renteoprulninger med ca. 21 mio. kr. Det tilsvarende nettobeløb i 2012 udgjorde ca. -35 mio. kr.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 40,4 mio. kr. (2012: 402,6 mio. kr.). Årets likviditetseffekt af investeringer udgør -18,3 mio. kr. (2012: -35,3 mio. kr.) og vedrører forbedringer på koncernens eksisterende ejendomme. Herudover er der frasolgt ejendomme og dattervirksomheder med en likviditetseffekt på 59,0 mio. kr. (2012: 438,0 mio. kr.), hvoraf hovedparten vedrører salg af 2 boligejendomme samt tyske aktiviteter.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør -50,0 mio. kr. (2012: -413,2 mio. kr.), hvorefter koncernens likvide beholdninger udgør 41,0 mio. kr. pr. 31. december 2013 (pr. 31. december 2012: 40,2 mio. kr.).

Usikkerhed ved indregning og måling

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

- Usikkerhed om fortsat drift.
- Opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme.
- Klassifikation af ejendomme.
- Opgørelse af dagsværdi af pantebreve.
- Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser.
- Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter.
- Nedskrivningstest på domicilejendomme.
- Indregning af salgssummer på investeringsejendomme.
- Indregning af salgssummer på projektbeholdninger.
- Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden).

Da der er tale om skøn, knytter der sig usikkerhed til de nævnte forhold og poster. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, ændret strategi eller på grund af supplerende information, yderligere erfaringer eller efterfølgende begivenheder. Der henvises til note 1 i koncernregnskabet og note 1 i modervirksomhedens årsregnskab for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder.

Moderselskabet Nordicom A/S

For moderselskabet Nordicom A/S andrager resultat før skat -86,5 mio. kr. for 2013 (2012: -75,5 mio. kr.).

Moderselskabets resultat før skat er påvirket med -71,2 mio. kr. (2012: -66,7 mio. kr.) fra resultat af dattervirksomheder. Den negative påvirkning af resultatopgørelsen skyldes:

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

Baggrunden for nedskrivninger og hensættelser er yderligere omtalt i note 9 i årsregnskabet for moderselskabet, hvortil der henvises.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør -143,7 mio. kr. (31. december 2012: -56,9 mio. kr.). Nordicom A/S har dermed fortsat tabt mere end 50 % af aktiekapitalen.

I henhold til beslutning på generalforsamlingen den 25. april 2013 er der foretaget nedsættelse af aktiekapitalen i selskabet fra nominelt 120.278.580 kr. til nominelt 12.027.858 kr. Nedsættelsen er sket ved ændring af aktiekapitalens pålydende værdi fra 10 kr. pr. aktie til 1 kr. pr. aktie. Nedsættelsen er anvendt til dækning af underskud, herunder delvist moderselskabets selskabsretlige kapitaltab.

Som beskrevet bl.a. på side 3 arbejder ledelsen i Nordicom på at reetablere og styrke selskabets kapitalgrundlag.

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

Risikofaktorer

Nordicoms strategi er beskrevet på side 8 og er inddelt i følgende delelementer:

- Finansielle tilpasninger.
- Operationelle tilpasninger.

Til gennemførelsen af de nødvendige tilpasninger af koncernen knytter sig en række risikofaktorer inden for hvert af de to delelementer.

Nordicoms finansielle risici

Nordicoms finansielle risikostyring varetages i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen, med de begrænsninger, der følger af, at koncernen er underlagt en bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer og bilaterale låneaftaler.

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

Usikkerhed om fortsat drift

Nordicom er som følge af sine aktiviteter og finansielle situation eksponeret over for væsentlige finansielle risici, herunder særligt:

- Likviditetsrisici.
- Renterisici.

Ovenstående risici medfører, at Nordicom i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten vurderer, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift. Der er redegjort herfor på side 3 i ledelsesberetningen og i koncernregnskabs note 1.

Som beskrevet i bl.a. afsnittet "Strategi og målsætninger" på side 8 er det Nordicoms vurdering, at koncernens langsigtede eksistens som ejendomsselskab kræver, at der findes en løsning, som reetablerer og styrker kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter. Ledelsen har på den baggrund igangsat en proces med henblik på at undersøge mulighederne for at styrke kapitalgrundlaget.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning herfor, er det efter Nordicoms vurdering usikkert, hvordan koncernens finansielle situation vil udvikle sig, hvilket medfører, at der er usikkerhed om den fortsatte drift. En usikkerhed om Nordicoms finansielle situation vil i negativ retning kunne påvirke koncernens strategi om at gennemføre finansielle og operationelle tilpasninger.

Øvrige finansielle risici

Nordicoms finansielle risici er beskrevet i koncernregnskabs note 30 og indeholder bl.a. en beskrivelse af følgende elementer:

- Likviditetsrisiko.
 - Refinansieringsrisiko.
 - Bankaftalen.
 - Styring af likviditetsrisiko.
- Renterisiko.
- Valutarisiko.
- Kreditrisiko.
- Kapitalstyring.

Der henvises til omtalen i note 30.

Forretningsmæssige risici

Nordicom er omfattet af almindelige forretningsmæssige risici gældende for aktører på det danske ejendomsmarked.

Gennemførelsen af de operationelle tilpasninger forudsætter overordnet, at der er markeder til at aftage Nordicoms ikke-strategiske ejendomme, samt at der er efterspørgsel efter Nordicoms lejemål.

Generelt set har samfundsudviklingen gennem de seneste år ikke været gunstig for ejendomsbranchen, herunder for Nordicom. Situationen på det danske ejendomsmarked har medført prisfald på flere typer af ejendomme, blandt andet som følge af en forringet adgang til finansiering for potentielle købere. Udviklingen har tillige medført pres på lejeniveauerne samt en lavere efterspørgsel efter lejemål.

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

Udover den generelle samfundsudvikling kan Nordicoms væsentligste forretningsmæssige risici inddeles i følgende kategorier:

- Markedsværdi af ejendomme.
- Markedsleje.
- Tomgang.
- Vedligeholdelse.
- Salg af ejendomme.
- Fejl og mangler vedrørende ombygning og nybyggeri.

Markedsværdi af ejendomme

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

Ejendommenes værdi er påvirket af flere faktorer, herunder er værdien særlig følsom over for udsving i følgende parametre:

- i. Markedsleje
- ii. Tomgang
- iii. Afkastkrav

Estimerede ændringer på ejendommenes værdi ved ændringer af ovenstående parametre fremgår af note 1 i koncernregnskabet.

Markedsleje

I forlængelse af de seneste års finansielle og økonomiske krise oplever Nordicom fortsat, at markedet er præget af stagnerende eller faldende markedsleje. Denne udvikling kan fortsætte.

Udviklingen medfører, at der er risiko for, at aftalte lejeniveauer for eksisterende lejemål er højere end markedslejen, og at det aktuelle lejeniveau derfor skal reduceres til en lavere markedsleje ved eventuel genforhandling eller genudlejning. Dette kan medføre en negativ påvirkning af Nordicoms resultat og finansielle stilling.

Tomgang

Nordicom besidder hovedsageligt ejendomme med sekundære beliggenheder og er derfor afhængig af, at der på ejendommene kan oprettholdes eller skabes et naturligt brugerbehov for koncernens nuværende lejere eller hos potentielle lejere til ejendommene.

For koncernens portefølje af strategiske ejendomme udgør udlejningstomgangen 16,7 % i 2013 (2012: 17,9 %).

Ved en lejers fraflytning af et lejemål er der en risiko for, at det ledige lejemål ikke genudlejes, ikke genudlejes inden for den forventede tidshorisont eller eventuelt alene kan udlejes til et lavere lejeniveau end forventet. Herudover er tomgangen påvirket af de generelle konjunkturer i det område, hvor ejendommen er beliggende.

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

Vedligeholdelse

Fundamentet for at opnå lejeindtægter er selvsagt, at Nordicom kan tilbyde lejemål, som opfylder lejernes forventninger og krav, herunder til en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand for ejendommen.

Manglende vedligeholdelse af ejendomme udgør derfor en risiko for Nordicom. Manglende vedligeholdelse kan skyldes mange forhold, f.eks. manglende økonomiske ressourcer, konstruktionsmæssige mangler, uforudset nedslidning, hærværk, ekstreme vejrforhold mm.

Nordicom udarbejder 10-årige vedligeholdelsesbudgetter og prioriterer hvert år de vedligeholdelsesarbejder, som skal gennemføres inden for koncernens økonomiske rammer.

Salg af ejendomme

Nordicoms operationelle tilpasninger omfatter frasal af ejendomme, der ikke omfattes af den langsigtede strategi. Salgsprisen er naturligt forbundet med usikkerhed, da den afhænger af den konkrete forhandlings-situation på salgstidspunktet og påvirkes tillige af en lang række øvrige forhold, herunder ejendommens lejeindtægter, det generelle renteniveau og markedsforskel i øvrigt på salgstidspunktet. I henhold til bankaftalen kan Nordicoms finansielle kreditorer i visse tilfælde kræve frasal af ejendomme, jf. beskrivelsen i koncernregnskabs note 30.

Fejl og mangler vedrørende ombygning og nybyggeri

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

Øvrige risikoforhold

Øvrige risikoforhold kan inddeles i følgende kategorier:

- Forsikringsmæssige risici.
- Skatterisici.
- Juridiske risici.
- IT-risici.

Forsikringsmæssige risici

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

Skatterisici

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

Juridiske risici

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

IT-risici

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

Medarbejderforhold og videnressourcer

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

De demografiske nøgletal for Nordicoms organisation pr. 1. januar 2014 udgør følgende:

- Antal ansatte udgør 25 fuldtidsstillinger (1. januar 2013: 32).
- Gennemsnitlig anciennitet for medarbejderne er 4,5 år (1. januar 2013: 3,8 år).
- Den gennemsnitlige alder for medarbejderne er 44 år (1. januar 2013: 43 år).
- Kønsfordelingen udgør 60 % mænd og 40 % kvinder (1. januar 2013: 63 % mænd og 37 % kvinder).
- 80 % af de ansatte har en mellemlang eller længere videregående uddannelse (1. januar 2013: 81 %).

Den enkelte medarbejders indsats og uddannelsesbehov vurderes gennem årlige medarbejdersamtaler mellem leder og medarbejder.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a

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 reetablere og styrke Nordicoms kapitalgrundlag.

Nordicom har som konsekvens heraf ikke længere politikker for samfundsansvar, herunder politikker for at respektere menneskerettighederne og for at reducere klimapåvirkningen.

Nordicoms ledelse vil løbende vurdere muligheden for igen at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar.



Kontor udlejes

Kontor udlejes
200 - 4.000 m²
33 422 422

Hejrevej

Hejrevej
26 37

Hejrevej 26, København NV

/ Nordicom ejer 4 ejendomme i København NV /

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. Årsregnskabslovens § 107b.

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse dækker perioden 1. januar – 31. december 2013 og omfatter:

- A. Anbefalinger for god selskabsledelse.
- B. Ledelsens sammensætning og dens funktion.
- C. Kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

A. ANBEFALINGER FOR GOD SELSKABSLEDELSE

Nordicom A/S er omfattet af anbefalingerne for god selskabsledelse, som er en del af reglerne for notering på NASDAQ OMX Copenhagen. Reglerne omhandler bl.a. selskabets kommunikation og samspil med selskabets investorer og øvrige interessenter, bestyrelsens opgaver og ansvar, bestyrelsens sammensætning og organiseringer, bestyrelsens og direktionens vederlag samt regnskabsaflæggelse, risikostyring og revision. Anbefalingerne for god selskabsledelse er offentligt tilgængelige på hjemmesiden: www.corporategovernance.dk.

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

Nordicom skal som børsnoteret selskab følge anbefalingerne eller forklare, hvis en anbefaling ikke følges, hvorfor selskabet har valgt anderledes. Nordicom har valgt at fravige på følgende punkter:

■ Pkt. 1.1.1:

Det anbefales, at bestyrelsen sikrer en løbende dialog mellem selskabet og aktionærerne, således at aktionærerne får relevant indsigt i selskabets potentiale og politikker, og bestyrelsen kender aktionærernes holdninger, interesser og synspunkter i relation til selskabet.

Fravigelse:

Nordicom har som følge af sin finansielle situation fokus på løbende dialog med sine finansielle kreditorer frem for sine aktionærer. Dialogen med aktionærer er derfor valgt at foregå via fondsbørsmeddelelser, delårs- og årsrapporter samt på generalforsamlinger og ikke med udgangspunkt i en af selskabet valgt Investor Relation-strategi med gensidig dialog med aktionærer. Selskabet tilstræber åbenhed i fondsbørsmeddelelser, delårs- og årsrapporter samt på generalforsamlinger.

■ Pkt. 1.1.2:

Det anbefales, at bestyrelsen vedtager politikker for selskabets forhold til dets interessenter, herunder aktionærer og andre investorer, samt sikrer, at interessenternes interesser respekteres i overensstemmelse med selskabets politikker herom.

Fravigelse:

Selskabet har som følge af sin finansielle situation valgt ikke at udarbejde separate politikker herfor, jf. også pkt. 1.1.1 ovenfor. Dialogen med Nordicoms finansielle kreditorer er reguleret af bankaftalen indgået med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer.

■ Pkt. 2.1.6:

Det anbefales, at bestyrelsen årligt drøfter selskabets aktiviteter for at sikre en for selskabet relevant mangfoldighed i selskabets ledelsesniveauer, herunder fastsætter konkrete mål, og i ledelsesberetningen, i selskabets årsrapport og/eller på selskabets hjem-

meside redegør for såvel sin målsætning som status for opfyldelsen heraf.

Fravigelse:

Nordicom har ikke opstillet konkrete mål for mangfoldighed i selskabets ledelsesniveauer, udover hvad der påkræves iht. Selskabslovgivningen, da dette ikke skønnes relevant under hensyntagen til selskabets størrelse. I overensstemmelse med anbefalingerne vurderes og evalueres bestyrelsens sammensætning og direktion, hvilket vurderes tilstrækkeligt for selskabet.

■ Pkt. 2.2.1:

Det anbefales, at bestyrelsen vedtager politikker for selskabets samfundsansvar.

Fravigelse:

Under hensyntagen til Nordicoms finansielle 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. Nordicom har som konsekvens heraf ikke politikker for samfundsansvar. Nordicoms ledelse vil løbende vurdere muligheden for igen at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar.

■ Pkt. 3.4.6:

Det anbefales, at bestyrelsen nedsætter et nomineringsudvalg.

Fravigelse:

Bestyrelsen mener, at opgaverne med at beskrive de kvalifikationer, der kræves i bestyrelsen og direktionen, og evaluere ledelsesorganernes struktur, størrelse, sammensætning, resultater og ledelsesmedlemmers kompetence bedst varetages af den samlede bestyrelse.

■ Pkt. 3.4.7 og 3.4.8:

Det anbefales, at bestyrelsen nedsætter et vederlagsudvalg.

Fravigelse:

Bestyrelsen har ikke fundet det hensigtsmæssigt at nedsætte et særskilt vederlagsudvalg. Bestyrelsen mener, at opgaverne med at vurdere ledelsens vederlag bedst varetages af den samlede bestyrelse.

■ Pkt. 4.1.1:

Det anbefales, at bestyrelsen udarbejder en klar og overskuelig vederlagspolitik for bestyrelsen og direktionen, der indeholder

- en detaljeret beskrivelse af de vederlagskomponenter, som indgår i vederlæggelsen af bestyrelsen og direktionen,
- en begrundelse for valget af de enkelte vederlagskomponenter, og
- en beskrivelse af de kriterier, der ligger til grund for balancen mellem de enkelte vederlagskomponenter.

Fravigelse:

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

Nordicom vil på den kommende generalforsamling den 23. april 2014 fremlægge en ny vederlagspolitik til godkendelse, hvorefter selskabet følger anbefalingerne vedrørende dette punkt. Det tilrettede forslag til

ny vederlagspolitik kan indtil den kommende generalforsamling ses på selskabets hjemmeside www.nordicom.dk.

■ **Pkt. 4.1.2:**

Det anbefales blandt andet, at der, hvis vederlagspolitikken indeholder variable komponenter, indgås en aftale, der giver selskabet ret til i helt særlige tilfælde at kræve hel eller delvis tilbagebetaling af variable lønde, der er udbetalt på grundlag af oplysninger, der efterfølgende dokumenteres fejlagtige.

Fravigelse:

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

Nordicom har valgt at offentliggøre den fulde lovpligtige redegørelse på koncernens hjemmeside <http://www.nordicom.dk/info/aktieinformation/corporate-governance>.

B. LEDELSENS SAMMENSÆTNING OG DENS FUNKTION

Ledelsen i Nordicom sammensættes af følgende organer:

- Bestyrelse.
- Direktion.

Bestyrelsen har nedsat to udvalg, henholdsvis et revisions- og ejendomsudvalg.

Oversigt over ledelsesmedlemmer i Nordicom:

	Indtrådt/ ansat	Udløb af valgperiode	Alder	Aktiebesid- delse, antal stk. ¹⁾	Uafhæn- gighed	Køn
Bestyrelse						
Allan Andersen	2011	2014	68	13.665	Uafhængig	M
Michael Vad Petersen	2007	2014	55	0	Uafhængig	M
Júlíus Thorfinnsson	2011	2014	48	0	Uafhængig	M
Mette Lis Andersen	2011	2014	58	0	Uafhængig	K
David Overby	2011	2014	35	0	Uafhængig	M
Direktion						
Ole Steensbro	2008	-	50	12.522	-	M

1) Der har ikke været køb og salg af aktier i regnskabsåret.

På side 24 i årsrapporten fremgår oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmers direktions- og bestyrelsesposter i andre virksomheder.

Bestyrelsen

Bestyrelsens sammensætning og mødefrekvens

Bestyrelsen udgør det øverste ledelsesorgan i Nordicom. Bestyrelsen påser, at direktionen overholder de af bestyrelsen besluttede strategier, politikker mv. og træffer bl.a. beslutninger om forhold uden for direktionens beføjelser.

Nordicoms bestyrelse består p.t. af i alt fem medlemmer. Bestyrelsen skal ifølge selskabets vedtægter bestå af minimum tre og maksimum seks medlemmer.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen, og udskiftning sker i henhold til Selskabslovens almindelige regler. Medlemmer af bestyrelsen skal iht. bestyrelsens forretningsorden og vedtægter fratræde ved den første ordinære generalforsamling efter det kalenderår, hvori de er fyldt 70 år.

Det i december 2013 indgåede tillæg til bankaftalen gældende for 2014 medfører begrænsninger i udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer, idet koncernens finansielle bankkreditorer kan afvise nye medlemmer. Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicoms bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisningen, betragtes bankaftalen som misligholdt, jf. beskrivelsen i koncernregnskabet note 30.

Nordicom har ingen medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen mødes mindst fem gange årligt i henhold til en i forvejen fastlagt møde- og arbejdsplan. I 2013 har bestyrelsen afholdt 10 bestyrelsesmøder. Mindst én gang om året afholder bestyrelsen et strategimøde med henblik på at drøfte og fastlægge bestyrelsens væsentligste opgaver og ansvar i relation til ledelsen af koncernen. Møder afholdes, når dette skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt i lyset af koncernens behov.

Bestyrelsens kønsræsmæssige sammensætning

I 2013 har Nordicom fastsat måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Der er i bankaftalen, som Nordicom er underlagt, begrænsninger i udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer, og under hensyntagen til dette har Nordicom valgt, at det underrepræsenterede køn skal være repræsenteret med 40 % i bestyrelsen inden udgangen af 2018. Kvinder er på nuværende tidspunkt repræsenteret med 20 % i Nordicoms bestyrelse og udgør således det underrepræsenterede køn. Bl.a. som følge af de i bankaftalen gældende begrænsninger for udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer har Nordicom ingen aktuelle planer om indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmernes uafhængighed

Alle bestyrelsens medlemmer anses for at være uafhængige.

Bestyrelsens selvevaluering

Bestyrelsens formand forestår årligt en struktureret evaluering af bestyrelsens arbejde, resultater og sammensætning. Endvidere omfatter evalueringen samarbejdet mellem bestyrelse og direktion samt direktionens arbejde og resultater. Resultatet af evalueringen drøftes i bestyrelsen og har ikke givet anledning til yderligere tiltag.

Bestyrelsesudvalg

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

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

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

Ejendomsudvalget bistår direktionen med igangværende udviklingsprojekter. Ejendomsudvalget består af de to bestyrelsesmedlemmer Allan Andersen, formand, og Mette Lis Andersen. Begge udvalgsmedlemmer har indgående kendskab til ejendomsdrift og udvikling og har i en lang årrække arbejdet indenfor ejendomsbranchen. Bestyrelsen har udarbejdet et kommissorium for ejendomsudvalget, hvori udvalgets formål og opgaver er fastlagt. Kommissoriet kan læses på www.nordicom.dk.

Øvrige udvalg

I henhold til bankaftalen er der i 2013 nedsat et konsultations- og rådgivningsudvalg, jf. omtalen i koncernregnskabet note 30. Dette udvalg består af repræsentanter for de i forhold til koncernens respektive låneengagementer største bankkreditorer, den største realkreditkreditor og de øvrige bankkreditorer. Udvalget skal holdes orienteret om koncernens drift og ejendomssalg, ligesom det bl.a. har mulighed for at indhente samtlige de finansielle kreditors udtalelse om forhold, som Nordicom har forelagt udvalget.

Direktion

Nordicoms direktion har ansvaret for at tilrettelægge og gennemføre Nordicoms strategiske planer. Nordicoms bestyrelse har udarbejdet en direktionsinstruks, som udgør rammerne for direktionens opgaver og ansvar. Nordicoms direktion består p.t. af ét medlem.

Vederlag til bestyrelse og direktion

Formålet med koncernens aflønning, herunder eventuelle incitamentsaflønninger, er at tiltrække og fastholde koncernens ledelsesmæssige kompetencer samt fremme ledelsens incitament til at realisere Nordicoms målsætninger og skabe værdi i og for selskabet.

Der er udarbejdet en vederlagspolitik, der beskriver retningslinjerne for fastlæggelse og godkendelse af vederlag til medlemmer af bestyrelse og direktion. Vederlagspolitikken er godkendt på selskabets generalforsamling og er tilgængelig på www.nordicom.dk.

Jf. omtalen på side 17 nederst vil Nordicom på den kommende generalforsamling den 23. april 2014 fremlægge en ny vederlagspolitik til godkendelse.

Bestyrelsens grundhonorar blev fra 1. maj 2013 reduceret til 200.000 kr. p.a. fra 300.000 kr. p.a., hvor der samtidigt blev indført vederlag til medlemmer af Nordicoms revisions- og ejendomsudvalg, således at de respektive udvalgsformænd modtager et vederlag på 150.000 kr. p.a., mens de menige udvalgsmedlemmer oppebærer et vederlag på 75.000 kr. p.a.

Ifølge såvel den eksisterende som nye vederlagspolitik oppebærer formanden tre gange grundhonorar og næstformanden to gange grundhonorar. Nordicom er i henhold til bankaftalen gældende for 2014 ikke berettiget til at forhøje vederlaget til medlemmer af Nordicoms bestyrelse.

Oversigt over vederlag til bestyrelsen og bestyrelsesudvalg:

Aflønning af bestyrelsen gældende fra 1. maj 2013	Grund- vederlag (tkr.)	Tillæg (i % af grundvederlag)
Alle bestyrelsesmedlemmer	200	
Formand for bestyrelsen		200%
Næstformand for bestyrelsen		100%

Aflønning af bestyrelsesudvalg gældende fra 1. maj 2013	Grundvederlag (tkr.)	Tillæg (i % af grundvederlag)
Alle medlemmer	75.000	
Formand for bestyrelsesudvalg		100%

Det i 2013 oppebåret vederlag for bestyrelsesmedlemmerne fremgår af koncernregnskabs note 5.

Nordicoms nuværende bestyrelse har ingen uudnyttede aktieoptioner og indgår ikke i selskabets pensionsordninger eller andre ordninger, og der er ikke indgået aftale om fratrædelsesgodtgørelser til bestyrelsesmedlemmer.

Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes minimum én gang årligt af bestyrelsen. Lønnen består af fast løn, bonus, bilordning og pension. Herudover oppebærer direktionen fri telefon m.v. Den samlede lønpakke sammensættes således, at honoreringen er på et konkurrencedygtigt niveau under hensyntagen til direktionsmedlemmets kompetencer og indsats samt opnåede resultater. Der henvises til koncernregnskabs note 5 angående vederlag til direktionen.

Direktionen kan opsiges med 12 måneders varsel og er berettiget til en fratrædelsesgodtgørelse på 9 måneders løn.

Direktionen kan ifølge de overordnede retningslinjer for koncernens incitamentsaflønning ud over sit sædvanlige vederlag modtage en variabel aflønning i form af kontant bonus. Den kontante bonusordning vil være afhængig af, at direktionen indfrier forud fastsatte mål. Målene knytter sig til Nordicoms indtjening og til en række individuelle forhold. Opfyldelse af kriterierne for tildeling af kontant bonus vurderes af bestyrelsen ved årets afslutning. Den kontante bonus kan maksimalt udgøre 20 % af direktørens faste vederlag for det pågældende år.

Der er ikke udstedt aktieoptioner til selskabets nuværende direktion.

C. KONTROL- OG RISIKOSTYRINGSSYSTEMER I FORBINDELSE MED REGNSKABS AFLÆGGELSES PROCESSEN

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

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

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

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

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

Kontrolmiljø

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

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

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

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

Bestyrelsen vurderer mindst en gang årligt koncernens organisationsstruktur og bemanning på væsentlige områder, herunder områder vedrørende regnskabsaflæggelsesprocessen.

Risikovurdering

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

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

Væsentlige og risikofyldte regnskabsposter i regnskabet omfatter:

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

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

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteter er processer, som hjælper til med at sikre, at ledelsens anvisninger følges, og at de nødvendige skridt tages til håndtering af risici. I hele organisationen på alle niveauer og i alle funktioner findes kontrolaktiviteter, der omfatter en række aktiviteter så forskellige som

godkendelse, bemyndigelse, verifikation, afstemning, resultatopfølgning, sikring af aktiver og opdeling af arbejdsopgaver.

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

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

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

Andre væsentlige kontroller omfatter desuden finansielle applikationer, som er afgørende for regnskabsaflæggelsen. Det vil sige programmerede kontroller i applikationer og de manuelle kontroller, som udføres i tilknytning til processen. Endvidere omfattes fysisk sikkerhed i virksomheden og generelle it-kontroller vedrørende de systemer, som understøtter regnskabsaflæggelsesprocessen. Dette gælder også etablerede it-baserede beredskabsplaner.

Information og kommunikation

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

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

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

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

Overvågning

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

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

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

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

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

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

Aktionærforhold

Aktieinformation	
Aktiekapital	12.027.858 kr.
Nominel stykstørrelse	1 kr.
Antal aktier	12.027.858 stk.
Aktieklasser	En
Antal stemmer pr. aktie	En
Ihændehavepapir	Ja
Stemmeretsbegrænsning	Nej
Begrænsninger i omsættelighed	Nej
Fondskode	DK0010158500
Fondsbørs	Nasdaq OMX Copenhagen

I henhold til beslutning på generalforsamlingen den 25. april 2013 er der foretaget nedsættelse af aktiekapitalen i Nordicom A/S fra nominelt 120.278.580 kr. til nominelt 12.027.858 kr. Nedsættelsen er sket ved ændring af aktiekapitalens pålydende værdi fra 10 kr. pr. aktie til 1 kr. pr. aktie. Nedsættelsen er anvendt til dækning af underskud samt delvis dækning af moderselskabets kapitaltab.

Antallet af navnenoterede aktionærer udgjorde pr. 31. december 2013 1.361 stk. (31. december 2012: 1.423 stk.). De navnenoterede aktionærer udgør 87 % af aktiekapitalen (31. december 2012: 89 %).

Alle Nordicom A/S' aktier er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen og indgår i Small Cap-segmentet. Aktiekursen sluttede den 31. december 2013 på kurs 2,3 (31. december 2012: 4,7), hvilket er et fald på 2,4 kurspoint i forhold til aktiekursen pr. 31. december 2012. Markedsværdien af Nordicom A/S udgør pr. 31. december 2013 28 mio. kr. (31. december 2012: 57 mio. kr.). Der er i 2013 omsat for 11,5 mio. kr. af Nordicom A/S' aktier på Nasdaq OMX Copenhagen (2012: 6,3 mio. kr.).

Bemyndigelser

Bemyndigelser til at udstede nye aktier fremgår af selskabets vedtægter.

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

Ifølge vedtægterne punkt 3.8 og 3.8 a er bestyrelsen bemyndiget til indtil den 22. marts 2015 ad én eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med højst 6,1 mio. kr. (i kursværdi) til markedskurs eller favørkurs ved kontant indbetaling med fortegningsret for Nordicoms eksisterende aktionærer.

Ifølge vedtægterne punkt 3.9 og 3.9.1 er bestyrelsen bemyndiget til indtil den 22. marts 2015 ad én eller flere omgange mod vederlag, men uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, at udstede konvertible gældsbreve på maksimalt 11 mio. kr., der tillægger långiver ret til at

konvertere hele eller dele af sin fordring til aktier i koncernen til markedskursen på enten udstedelsestidspunktet af gælds brevet eller markedskursen på et andet tidspunkt efter bestyrelsens skøn, dog senest på konverteringstidspunktet, samt til at foretage den deraf følgende kapitalforhøjelse.

Bestyrelsen har ikke bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier.

Regler for ændring af vedtægter

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

Insiderregler

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

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

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

Ejerforhold

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

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

Udbytte

Bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2013 ikke udbetales udbytte.

Investor Relations

Det er Nordicoms politik at informere hurtigt om relevante forhold.

Direktionen informerer aktionærer og investorer efter retningslinjer aftalt med bestyrelsen, og det er målet til hver en tid at opfylde de af Nasdaq OMX Copenhagen formulerede oplysningsforpligtelser. Det indgår i Nordicoms informationspolitik, at

- udsende kvartalsvise delårsrapporter,
- udsende årsrapporter, og
- give hurtige besvarelser på henvendelser til koncernen.

Fondsbørsmeddelelser i 2013 og 2014

Dato	Titel
13-03-2013	Nordicom A/S - Betinget salg af "Enghave Brygge"
13-03-2013	Nordicom A/S – Indgåelse af optionsaftale på ejendommen Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev
25-03-2013	Nordicom A/S – Forlængelse af bankaftale
26-03-2013	Nordicom A/S - Ordinær generalforsamling i Nordicom A/S
26-03-2013	Nordicom A/S – Årsrapport for 2012
25-04-2013	Nordicom A/S – Orientering om forløb af ordinær generalforsamling
07-05-2013	Nordicom A/S – Vedtægter af 25. april 2013
14-05-2013	Nordicom A/S – Nedsættelse af aktiekapital
15-05-2013	Nordicom A/S – Salg af selskabets tyske portefølje gennemført
27-05-2013	Nordicom A/S - Delårsrapport 1. kvartal 2013
21-06-2013	Nordicom A/S – Forlængelse af låneftale for 52 mio. kr.
01-07-2013	Nordicom A/S - Salg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, 2730 Herlev
14-08-2013	Nordicom A/S – Forventede negative værdireguleringer på selskabets investeringsejendomme
29-08-2013	Nordicom A/S – Delårsrapport 1. halvår 2013
29-11-2013	Nordicom A/S – Delårsrapport 3. kvartal 2013
03-12-2013	Nordicom A/S – Finanskalender
13-12-2013	Nordicom A/S – Handel gennemført af "Enghave Brygge"
18-12-2013	Nordicom A/S – Udskydelse af overtagelsesdagen af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev
20-12-2013	Nordicom A/S – Forlængelse af bankaftale og øvrige låneaftaler
18-02-2014	Nordicom A/S – Forventede negative værdireguleringer på koncernens investeringsejendomme
26-03-2014	Nordicom A/S – Ordinær generalforsamling

Finanskalender

Dato	Titel
13-03-2014	Sidste frist for fremsættelse af forslag til dagsorden på selskabets generalforsamling.
26-03-2014	Årsrapport 2013
17-04-2014	Registreringsdag*
23-04-2014	Generalforsamling
22-05-2014	Delårsrapport 1. kvartal 2014
28-08-2014	Delårsrapport 1. – 2. kvartal 2014
27-11-2014	Delårsrapport 1. – 3. kvartal 2014
26-03-2015	Årsrapport 2014
29-04-2015	Generalforsamling

* Registreringsdag regulerer møde- og stemmeret til Nordicoms generalforsamling

Yderligere information

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

Adm. direktør Ole Steensbro
Tlf.: +45 33 33 93 03
E-mail: os@nordicom.dk

Bestyrelsen



Allan Andersen

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

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

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

Direktionsposter

AA Consult ApS • NeuroSearch A/S • Allan Consulting EOOD • AA Construction EOOD • Provadia Cheese OOD • Jeravna Development EOOD

Bestyrelsesposter

NeuroSearch A/S



Júlíus Thorfinnsson

Født 1965 • Indvalgt i bestyrelsen januar 2011

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

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

Direktionsposter

Stodir hf.

Bestyrelsesposter

Ferskur Holding B.V.



Michael Vad Petersen

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

Michael Vad Petersen er uddannet i den finansielle sektor.

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

Direktionsposter

RE-CONSULT Denmark ApS • MVP-INVEST Holding ApS

Bestyrelsesposter

Ingen bestyrelsesposter.



Mette Lis Andersen

Født 1955 • Indvalgt i bestyrelsen i april 2011

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

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

Direktionsposter

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

Bestyrelsesposter

Kvæsthusselskabet A/S (formand) • Sankt Annæ Selskabet A/S (formand) • Arealudviklingsselskabet FredericiaC P/S • Arealudviklingsselskabet Køge Kyst P/S • Ringkøbing K ApS • Nærheden P/S



David Overby

Født 1978 • Indvalgt i bestyrelsen i april 2011

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

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

Direktionsposter

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

Bestyrelsesposter

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

Direktion



Ole Steensbro

Født 1963 • Adm. direktør siden februar 2011

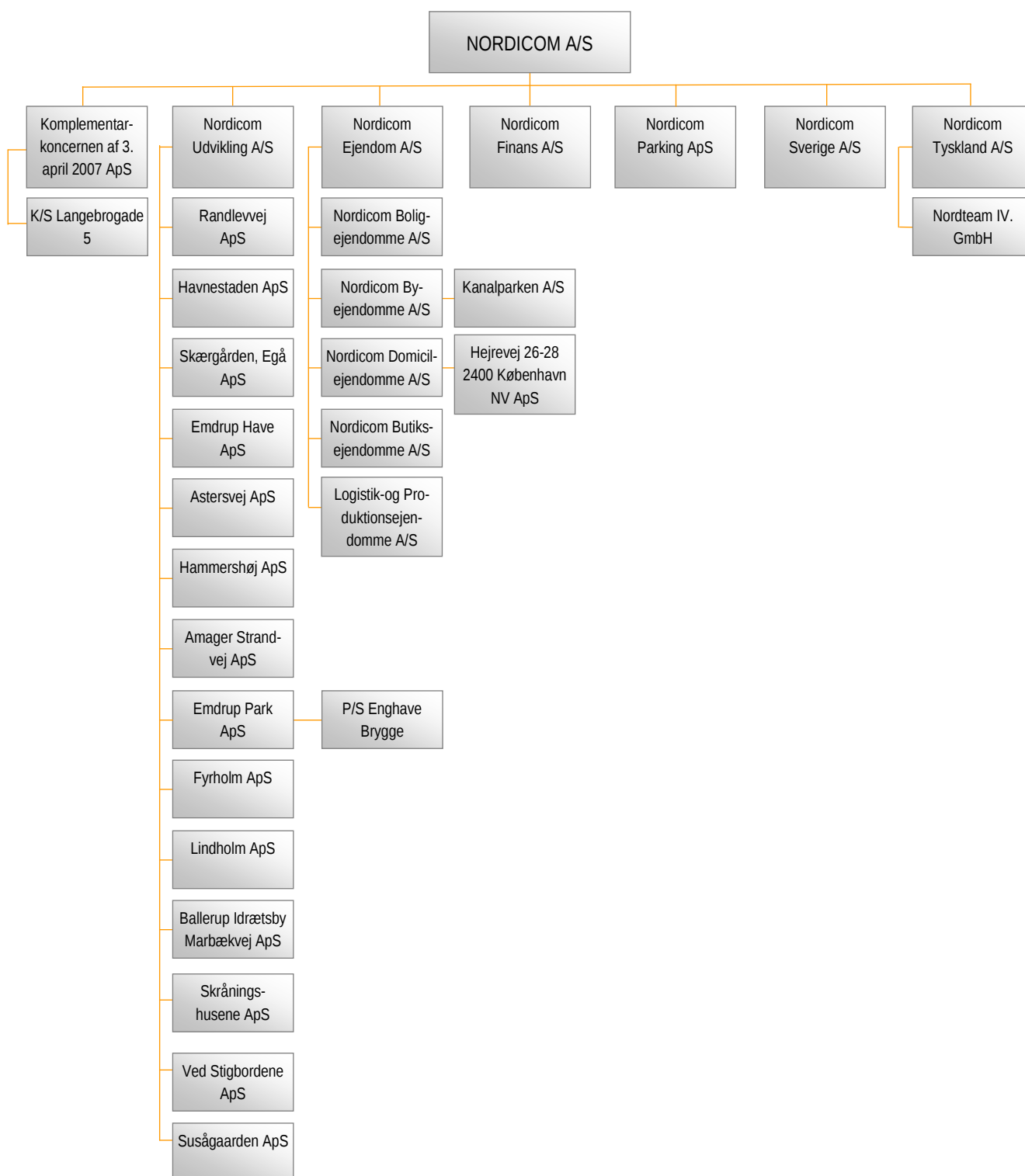
Ole Steensbro er uddannet cand.merc. fra Handelshøjskolen i København.

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

Bestyrelsesposter

Ingen bestyrelsesposter

Koncernstruktur pr. 31. december 2013



Oplysninger om ejerandele fremgår af note 16 i modervirksomhedens årsregnskab.

Langebrogade 5, København K

/ Gennemført stilen og fuldt udlejet ejendom. /



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Nordicom A/S.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncer-

nens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 26. marts 2014

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Júlíus Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

David Overby

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordicom A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nordicom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af finansiell stilling, opgørelse af egenkapital, opgørelse af pengestrømme og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

På baggrund af usikkerheden om den fremtidige finansiering af Nordicom har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

grundigt overvejet og vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som koncernen anvender, foreskriver, at koncernregnskabet og årsregnskabet skal aflægges under forudsætning af fortsat drift med mindre der er planer om afvikling eller der ikke er noget realistisk alternativ til en afvikling af koncernens aktiviteter. Som oplyst i note 1 til koncernregnskabet er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af koncernens aktiviteter, og koncernregnskabet og årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af koncernens fortsatte drift. Det fremgår endvidere af note 1 til koncernregnskabet, at Nordicom på tidspunktet for aflæggelse af koncernregnskabet og årsregnskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014, og det er usikkert om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat. Vi har ikke på tidspunktet for aflæggelse af koncernregnskabet og årsregnskabet kunnet opnå et tilstrækkeligt og passende revisionsbevis, der dokumenterer selskabets evne til at fortsætte driften i hele 2014. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder tage forbehold for, at koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, og give en afkræftende konklusion. Udover det manglende revisionsbevis for forudsætningen om fortsat drift har vores revision ikke givet anledning til bemærkninger.

Afkræftende konklusion

Med den begrundelse, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at ledelsens forudsætning for at aflægge koncernregnskabet og årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift ikke i tilstrækkelig og passende omfang kan dokumenteres på tidspunktet for aflæggelse af koncernregnskabet og årsregnskabet. På grund af betydeligheden af dette forhold giver koncernregnskabet og årsregnskabet ikke et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 26. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor



Koncernre



anskab

Koncernregnskab // 2013

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
3	Nettoomsætning	196.471	223.281
4	Driftsomkostninger	-55.075	-58.240
	Bruttoresultat	141.396	165.041
5	Personaleomkostninger	-28.736	-28.313
6	Andre eksterne omkostninger	-12.688	-15.307
7	Af- og nedskrivninger	3.925	-1.096
	Resultat før værdireguleringer	103.897	120.325
8	Regulering til dagsværdi, netto	-221.327	-33.385
9	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-4.990	-296
	Resultat af primær drift	-122.420	86.644
10	Finansielle indtægter	5.020	2.960
11	Finansielle omkostninger	-91.041	-96.817
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	-208.441	-7.213
12	Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	16.571	2.249
	Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-191.870	-4.964
22	Årets resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-38.548
	Årets resultat	-194.588	-43.512
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	-194.372	-43.380
	Minoritetsinteresser	-216	-132
	Årets resultat	-194.588	-43.512
13	Resultat pr. aktie	-16,32	-3,64
13	Udvandet resultat pr. aktie	-16,32	-3,64
13	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-16,11	-0,42
13	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	-16,11	-0,42

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
	Årets resultat	-194.588	-43.512
	Anden totalindkomst:		
	<i>Poster, der kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen:</i>		
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	281	-968
	Anden totalindkomst efter skat	281	-968
	Årets totalindkomst	-194.307	-44.480
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	-194.091	-44.348
	Minoritetsinteresser	-216	-132
	Årets totalindkomst	-194.307	-44.480

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
14	Software	27	463
		27	463
Materielle aktiver			
15	Domicilejendomme	117.243	47.482
16	Investeringsjendomme	2.171.340	2.441.248
17	Inventar og driftsmidler	268	632
		2.288.851	2.489.362
Finansielle aktiver			
18	Pante- og gældsbreve	21.701	45.501
25	Udsudte skatteaktiver	12.446	0
	Tilgodehavender	0	1.700
		34.147	47.201
Langfristede aktiver i alt		2.323.025	2.537.026
Kortfristede aktiver			
19	Projektbeholdninger	207.129	223.245
20	Tilgodehavender	92.906	49.796
	Periodeafgrænsningsposter	3.261	4.635
18	Pante- og gældsbreve	20.697	10.225
21	Likvide beholdninger	40.968	33.715
		364.961	321.616
22	Aktiver bestemt for salg	37.345	422.947
Kortfristede aktiver i alt		402.306	744.563
Aktiver i alt		2.725.331	3.281.589

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	12.028	120.279
	Reserve for valutakursregulering	146	-135
	Overført resultat	-168.700	-79.887
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		-156.526	40.257
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	0	-2.465
23,24	Egenkapital i alt	-156.526	37.792
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
25	Udskudt skat	0	4.125
27,28	Konvertible obligationer	48.137	47.120
28	Kreditinstitutter	1.590.893	1.621.274
	Deposita	19.752	27.742
		1.658.782	1.700.261
Kortfristede forpligtelser			
26	Hensatte forpligtelser	5.443	9.380
28	Kreditinstitutter	1.103.600	1.385.679
	Skyldige omkostninger vedr. projekter	857	3.133
	Leverandørgæld	8.439	13.821
	Deposita	26.603	24.440
	Anden gæld	78.133	24.397
		1.223.075	1.460.850
22	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	82.686
		1.223.075	1.543.536
Forpligtelser i alt		2.881.857	3.243.797
Passiver i alt		2.725.331	3.281.589

Oversigt over noter fremgår på side 38.

Opgørelse af egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Beløb i 1.000 kr.								
Egenkapital pr. 1. januar 2013	120.279	-135	-79.887	0	40.257	-2.465	37.792	
Totalindkomst i 2013								
Årets resultat	0	0	-194.372	0	-194.372	-216	-194.588	
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	28	0	0	28	0	28	
Overført til resultatopgørelsen ved salg af virksomhed	0	253	0	0	253	0	253	
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	281	0	0	281	0	281	
Totalindkomst for regnskabsåret	0	281	-194.372	0	-194.091	-216	-194.307	
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 2013 i alt	-108.251	0	105.559	0	-2.692	2.681	-11	
Egenkapital pr. 31. december 2013	12.028	146	-168.700	0	-156.526	0	-156.526	
Egenkapital pr. 1. januar 2012	120.279	833	-36.507	0	84.605	-2.333	82.272	
Totalindkomst i 2012								
Årets resultat	0	0	-43.380	0	-43.380	-132	-43.512	
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	1.462	0	0	1.462	0	1.462	
Overført til resultatopgørelsen ved salg af dattervirksomhed	0	-2.430	0	0	-2.430	0	-2.430	
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	-968	0	0	-968	0	-968	
Totalindkomst for regnskabsåret	0	-968	-43.380	0	-44.348	-132	-44.480	
Egenkapital pr. 31. december 2012	120.279	-135	-79.887	0	40.257	-2.465	37.792	

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
	Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter	-122.420	86.644
	Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter	-2.222	-21.233
31	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	219.406	60.665
	Ændring i projektbeholdninger, netto	16.116	-4.563
32	Ændring i øvrig driftskapital	-6.993	-3.982
	Pengestrømme vedrørende primær drift	103.887	117.531
	Modtagne finansielle indtægter	5.020	1.725
	Betalte finansielle omkostninger	-98.565	-143.350
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	10.342	-24.094
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Forbedringer på investeringsejendomme	-18.326	-35.347
	Salg af investeringsejendomme	36.299	412.562
	Køb af øvrige materielle aktiver	-286	0
33	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	22.740	25.391
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	40.427	402.606
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	1.382	12.146
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-51.351	-425.303
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-49.969	-413.157
	Årets pengestrøm i alt	800	-34.645
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	40.168	72.711
	Kursregulering af likvide beholdninger	0	2.102
	Likvide beholdninger pr. 31. december	40.968	40.168
	Fordeles således:		
	Likvide beholdninger pr. 31. december, fortsættende aktiviteter	40.968	33.715
	Likvide beholdninger pr. 31. december, indeholdt i aktiver bestemt for salg	0	6.453
	Likvide beholdninger pr. 31. december	40.968	40.168

Oversigt over noter til koncernregnskabet

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	39
Note 2 – Segmentoplysninger	45
Note 3 – Nettoomsætning	49
Note 4 – Driftsomkostninger	49
Note 5 – Personaleomkostninger	50
Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	51
Note 7 – Af- og nedskrivninger	51
Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto	51
Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	51
Note 10 – Finansielle indtægter	52
Note 11 – Finansielle omkostninger	52
Note 12 – Skat af årets resultat	53
Note 13 – Resultat pr. aktie	54
Note 14 – Software	55
Note 15 – Domicilejendom	55
Note 16 – Investeringssejendomme	56
Note 17 – Inventar og driftsmidler	57
Note 18 – Pante- og gældsbreve	58
Note 19 – Projektbeholdninger	59
Note 20 – Tilgodehavender	60
Note 21 – Likvide beholdninger	60
Note 22 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg	61
Note 23 – Aktiekapital	63
Note 24 – Egne aktier	63
Note 25 – Udsendt skat	64
Note 26 – Hensatte forpligtelser	66
Note 27 – Konvertible obligationer	66
Note 28 – Kreditinstitutter	67
Note 29 – Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver	69
Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	70
Note 31 – Ikke-likvide driftsposter m.v.	76
Note 32 – Ændring i øvrig driftskapital	77
Note 33 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	77
Note 34 – Nærtstående parter	78
Note 35 – Begivenheder efter balancedagen	78
Note 36 – Anvendt regnskabspraksis	79

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Usikkerhed om fortsat drift

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, jf. bemærkningerne herom på side 3 i ledelsesberetningen. Nordicom er dog fortsat i en vanskelig finansiell situation og indledte derfor i efteråret 2013 en proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag.

Ved indgangen til 2014 udgør koncernens samlede nominelle gæld til kreditinstitutter 2.686 mio. kr., som er specificeret i nedenstående tabel:

Beløb i mio. kr.	Lån Særlige forhold
Omfattet af bankaftale:	
a - Bankgæld	767 Løbetid til og med 31. december 2014. Eventuel genforhandling om rentesats og salgsaktiviteter pr. 1. juli 2014.
b - Bankgæld	43 Løbetid til og med 30. juni 2014, hvorefter kreditoren udtræder af bankaftalen.
c - Bankgæld	35 Løbetid til og med 27. december 2018 på særlige vilkår.
d - Realkreditgæld	1.247 Løbetid i henhold til bilaterale aftaler (> 1 år). Eventuel genforhandling af bidragssats og salgsaktiviteter pr. 1. juli 2014.
I alt	2.092
Bilaterale låneaftaler:	
e - Bankgæld	159 Løbetid til og med 30. juni 2014 på vilkår som i bankaftalen. Lånene forlænges automatisk til 31. december 2014, såfremt to specifikke ejendomme er solgt pr. 30. juni 2014.
f - Bankgæld	30 Løbetid til og med 30. juni 2014 på vilkår som i bankaftalen.
g - Bankgæld	52 Løbetid til og med 29. december 2014 på bilaterale vilkår.
h - Bankgæld	14 Løbetid til og med 31. december 2014 på bilaterale vilkår.
i - Realkreditgæld	37 Løbetid til og med 30. april 2014 på bilaterale vilkår om bidragssats. Lånet forventes indfriet inden 30. april 2014 i forbindelse med en solgt ejendom.
j - Realkreditgæld	302 Løbetid i henhold til bilaterale aftaler (> 1 år). Genforhandling af bidragssats pr. 1. juli 2014.
I alt	594
I alt	2.686

Nordicom har siden 2010, som følge af den vanskelige finansielle situation, været omfattet af en bankaftale med hovedparten af koncernens penge- og realkreditinstitutter. Aftalen udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 31. december 2014. Ved forlængelserne er vilkårene løbende blevet justeret, ligesom enkelte kreditinstitutter er trådt ud af bankaftalen.

Den seneste aftale om forlængelse af bankaftalen blev indgået den 20. december 2013, og medfører bl.a. at rente- og bidragssatser er fastlåste indtil den 30. juni 2014, ligesom gæld omfattet af bankaftalen umiddelbart ikke kan kræves indfriet i 2014. Bankaftalen forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital. Koncernens bankaftale er beskrevet detaljeret i note 30.

Som det fremgår af ovenstående tabel, er der indgået aftaler med koncernens finansielle kreditorer, der sikrer et kapitalberedskab frem til den 30. juni 2014, hvor der

- skal foretages forlængelser af lån på ca. 232 mio. kr. (punkt b, e og f)
- og ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser på lån for ca. 2.585 mio. kr. (pkt. a, b, d, e, f, j og evt. i).

Vedrørende ovennævnte låneforlængelser på 232 mio. kr. gælder, at der kun vil være behov for forlængelse af lån på 159 mio. kr., såfremt to

specifikke ejendomme ikke er solgt pr. 30. juni 2014. Nordicom arbejder på frasalgs af de to pågældende ejendomme.

For gæld omfattet af bankaftalen gælder, at de finansielle kreditorer pr. 1. juli 2014 alene kan kræve genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser, såfremt konsultationsudvalget i Nordicom pr. 30. juni 2014 ikke finder, at kapitalrejsningsprocessen har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat.

I bankaftalen gælder desuden, at aftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicom's side, eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Såfremt der ikke senest den 1. juli 2014 er opnået forlængelser af lån på 232 mio. kr. (pkt. b, e og f) indtil den 31. december 2014, kan bankaftalen opsiges med et varsel på 4 uger. I tilfælde af genforhandling af vilkår i bankaftalen pr. 1. juli 2014 ophører bankaftalen den 30. september 2014, såfremt Nordicom ikke accepterer de fra de finansielle kreditorer stipulerede vilkårsændringer.

Som følge af at Nordicom ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende tilsagn om ovenstående væsentlige vilkår for hele 2014 medfører dette selvsagt, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift, da grundlaget for koncernens drift for hele 2014 afhænger af udfaldet af genforhandling om låneforlængelser og -vilkår pr. 1. juli 2014.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Betingelserne for koncernens fortsatte drift for hele 2014 kan opsummeres således:

- Genforhandlinger pr. 1. juli 2014 af vilkår i bilaterale aftaler, og evt. bankaftalen, om rente- og bidragssatser sker på vilkår, som koncernen vil være i stand til at kunne honorere.
- Bankaftalen ikke ophører i 2014 som følge af Nordicoms misligholdelse, ved uoverensstemmelse om eventuelle vilkårsændringer eller samtlige de finansielle kreditors opsigelse af aftalen.
- Der senest pr. 1. juli 2014 er opnået forlængelse af løbetid indtil 31. december 2014 af lån på ca. 232 mio. kr.
- Realkreditgæld på 37 mio. kr. enten er indfriet i forbindelse med ejendomssalg pr. 30. april 2014, eller at den pågældende gælds løbetid forlænges.

Forudsat opnåelse af ovenstående betingelser udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2014.

De for 2014 indgåede aftaler med de finansielle kreditorer medfører, at der frem til den 30. juni 2014 er skabt basis for ledelsens arbejde med at reetablere og styrke kapitalgrundlaget i koncernen. Nordicom har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver om at bistå hermed, herunder med at identificere potentielle investorer med henblik på at indlede konkrete forhandlinger mellem selskabet, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af Nordicoms kapitalgrundlag. Processen bakkes op af og foregår i dialog med Nordicoms konsultationsudvalg, der består af repræsentanter fra 4 af koncernens væsentligste finansielle kreditorer med et samlet tilgodehavende på 69 % af koncernens samlede gæld til finansielle kreditorer.

Det er selvsagt usikkert, om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning i relation til styrkelse af kapitalgrundlaget, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, der sikrer koncernens fortsatte drift.

Der kan i denne situation være mange alternative former for videreførelse af Nordicom, eksempelvis ved rekonstruktion af koncernen, afvikling af dele eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling, men der er på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten ikke grundlag for at forvente, at dette vil blive tilfældet.

Såfremt der opnås tilfredsstillende aftaler om nødvendige forlængelser af de låneaftaler og -vilkår, der udløber pr. 30. juni 2014, men der ikke opnås et resultat, som fører til tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget, vil fortsat drift efter 2014 være betinget af, at der med virkning fra begyndelsen af 2015 indgås nye aftaler med koncernens finansielle kreditorer, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsbæredskab til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

Øvrige væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

Derudover er det nødvendigt, ved anvendelse af den i note 36 beskrevne regnskabspraksis, at foretage vurderinger og opstille kriterier, der kan anvendes konsistent fra år til år.

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

Opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

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

- A. Færdige investeringsejendomme.
- B. Investeringsejendomme med udviklingsprojekter.
- C. Byggeretter og øvrige.

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

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Færdige investeringsejendomme	2.050	2.344
Investeringsejendomme med udviklingsprojekter	93	127
Byggeretter og øvrige	66	386
I alt	2.209	2.857

Nordicom understøtter egne værdiansættelser af ejendomme med eksterne vurderinger, når det skønnes relevant. Ved indhentelse af eksterne vurderinger anvendes ejendomsmæglere eller -valuere, som er uafhængige og har relevante og anerkendte faglige kvalifikationer og erfaringer.

Der er i årets løb indhentet eksterne vurderinger fra ejendomsvaluere med henblik på at underbygge de foretagne værdiansættelser i årsrapporten for 2013. Der er i alt indhentet eksterne vurderinger på 14 ejendomme, der repræsenterer en regnskabsmæssig værdi på 737 mio. kr. 9 af vurderingerne blev indhentet i sommeren 2013 i forbindelse med aflæggelsen af halvårsrapporten for 2013, og de resterende 5 vurderinger er indhentet i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2013. For 4 ejendomme er der indhentet 2 eksterne vurderinger.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn underbygget af markedsmæssige benchmarks. Værdiansættelsesmetoderne er uændret i forhold til sidste år.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

A. Færdige investeringsejendomme

Færdige investeringsejendomme omfatter ejendomme, der genererer løbende afkast, og hvor ejendommene ikke er under væsentlig udvikling. Principper og beregningsmetoder for fastsættelse af skøn over dagsværdierne af ejendomme i denne kategori baseres på en afkastbaseret cash flow-model inspireret af Ejendomsforeningen Danmarks principper, jf. publikationen "Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad. 9) Afkastkravet fastsættes individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i afkastkrav for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område (hvor dette er muligt) samt ejendommens risikoprofil. Afkastkravene fastsættes uden tillæg af inflation, da budgetterne udarbejdes med nominelle værdier. Afkastkravene justeres dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af erfaringer i forbindelse med salgsforhandlinger og ændringer i den enkelte ejendoms risiko og forhold i øvrigt.

Estimeringen af ejendommenes dagsværdi er følsom overfor ændringer i alle ovennævnte input i værdiansættelsesmodellen. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved estimering af dagsværdien på færdige investeringsejendomme er følgende:

- i. Markedsleje pr. kvm. pr. år
- ii. Strukturel tomgang
- iii. Afkastkrav

En generel stigning i markedsleje pr. kvm. og fald i tomgang i de områder, hvor Nordicoms ejendomme er beliggende, vil sandsynligvis medføre fald i afkastkravene.

i. Markedsleje pr. kvm. pr. år

Markedslejen pr. kvm. pr. år udgør et væsentligt input til estimering af ejendommenes dagsværdi. Såfremt det på udlejede arealer vurderes, at den aktuelle leje er lavere eller højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en korrektion af den aktuelle leje til den forventede leje ved genudlejning. Dette input baseres på et skøn. Tilsvarende baseres input vedrørende markedsleje for tomme arealer på et skøn. Den langsigtede gennemsnitlige markedsleje (dvs. i terminalledet) udgør følgende opdelt på ejendomsstyper:

Kr. pr. m² p.a.	
Butik	641
Kontor	679
Lager og produktion	183
Bolig	969
Andre	914
Gennemsnitligt i alt	582

Den estimerede dagsværdi er følsom over for ændringer i den skønnede markedsleje. Følsomheden ved ændringer i den gennemsnitlige markedsleje pr. kvm. er belyst i nedenstående tabel, hvoraf det fremgår, at en stigning i markedslejen med eksempelvis 50 kr. pr. kvm. pr. år vil forøge de færdige investeringsejendommers dagsværdi med ca. 115 mio. kr.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Ændring i gennemsnitlig markedsleje pr. kvm. pr. år (kr.)	Ændring i markedsværdi (mio. kr.)
+200	460
+100	230
+50	115
+25	58
-25	-58
-50	-115
-100	-230
-200	-460

ii. Strukturel tomgang

Den strukturelle tomgang udgør den estimerede langsigtede gennemsnitlige tomgang på ejendommene og udgør følgende (opdelt på ejendomstyper opgjort som estimeret tomgang divideret med markedslejen i terminalledet):

I % af markedsleje	
Butik	6,4
Kontor	6,7
Lager og produktion	15,6
Bolig	3,4
Andre	5,6
Gennemsnitligt i alt	6,8

Ændringer i fastsættelsen af strukturel tomgang har væsentlig indvirkning på den estimerede dagsværdi. Følsomheden ved ændringer i den strukturelle tomgang er illustreret i nedenstående tabel, hvoraf det fremgår, at en forhøjelse af den strukturelle tomgang med et procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med ca. 13 mio. kr.

Ændring i gennemsnitlig i strukturel tomgang (%-point)	Ændring i markedsværdi (mio. kr.)
+10%	-134
+5%	-67
+2%	-27
+1%	-13
-1%	13
-2%	27
-5%	67

iii. Afkastkrav

De fastsatte afkastkrav udgør et væsentligt input ved estimering af dagsværdierne. Nedenstående tabel viser intervallerne for de anvendte afkastkrav pr. 31. december 2013 opdelt på ejendomstyper samt det vægtede afkastkrav indenfor hver ejendomstype.

I procent p.a.	Interval	Vægtet gns.
Butik	6,00 - 9,00	7,49
Kontor	5,50 - 8,00	6,75
Lager og produktion	7,75 - 9,00	8,64
Bolig	4,75 - 7,50	5,25
Andre	6,25 - 8,00	6,91
I alt	4,75 - 9,00	6,97

Det fremgår af tabellen, at afkastkravene for færdige investeringsejendomme pr. 31. december 2013 ligger i intervallet 4,75 % - 9,00 % p.a. Det tilsvarende interval pr. 31. december 2012 udgjorde 5,25 % - 9,25 % p.a.

Det vægtede afkastkrav i tabellen er opgjort som hver enkelt ejendoms afkastkrav vægtet med ejendommens dagsværdi i forhold til ejendoms typens/porteføljens samlede dagsværdi og udgør pr. 31. december 2013 6,97 % p.a. for den samlede portefølje af færdige investeringsejendomme. Pr. 31. december 2012 udgjorde det tilsvarende vægtede afkastkrav for hele porteføljen 6,82 % p.a.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for ejendommenes dagsværdi. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet er belyst i nedenstående tabel, hvoraf det fremgår, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med ca. 75 mio. kr.

Ændring i afkastkrav (%-point)	Ændring i markedsværdi (mio. kr.)
+1,00%	-273
+0,75%	-211
+0,50%	-146
+0,25%	-75
-0,25%	81
-0,50%	169
-0,75%	264
-1,00%	367

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

B. Investeringssejendomme med udviklingsprojekter

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

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

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

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

Det gennemsnitlige afkastkrav anvendt til opgørelse af den forventede værdi ved færdigudvikling udgør 7,5 % p.a. pr. 31. december 2013 (31. december 2012: 6,75 % p.a.). Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil ejendommenes dagsværdi falde med 4 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på 4 mio. kr.

Den gennemsnitlige langsigtete markedsleje pr. kvm. pr. år udgør 422 kr. ved opgørelsen af den forventede værdi ved færdigudvikling. Ved en forhøjelse af den forventede gennemsnitlige langsigtete markedsleje med 25 kr. pr. kvm. pr. år forøges ejendommenes dagsværdi med 7 mio. kr.

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

Ad. 3) Finansielle omkostninger til færdiggørelse af udvikling omfatter et skøn over omkostninger, der vil påløbe til finansiering af udviklingen frem til tidspunktet, hvor udviklingen på ejendommen er færdiggjort.

Ad. 4) Fradrag for projektrisici og projektavance omfatter et skøn over, hvad en potentiel kvalificeret køber på balancedagen vil forlange i nedslag for at overtage en ejendom med et igangværende eller forventet udviklingsprojekt. Nedslaget kompenserer køber en avance for at færdiggøre udviklingen og risici forbundet med færdiggørelsen, herunder udsving i udviklingsomkostninger, lejeforhold og projektet i øvrigt.

C. Byggeretter og øvrige

Byggeretter og øvrige investeringssejendomme omfatter grundstykker, ejerlejligheder og lignende, hvor dagsværdien ikke opgøres på basis af et sædvanligt driftsafkast. Der foretages derfor et skøn over, hvad ejendommene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen, baseret på identificerede sammenlignelige transaktioner og konkrete skøn fra anvendte ejendomsmæglere i forbindelse med salgsprocesser.

Klassifikation af ejendomme

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

- Domicilejendomme.
- Investeringssejendomme.
- Projektbeholdninger.

Der henvises til omtalen i note 36 under anvendt regnskabspraksis for en nærmere redegørelse af, hvorledes ejendommene respektivt indgår i ovennævnte klassifikationer.

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

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

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

Opgørelse af dagsværdi af pantebreve

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantebreve, der måles til dagsværdi, udgør pr. 31. december 2013 8,8 mio. kr. (31. december 2012: 10,2 mio. kr.). Den regnskabsmæssige værdi af pantebreve, der måles til amortiseret kostpris, udgør pr. 31. december 2013 33,6 mio. kr. (31. december 2012: 45,5 mio. kr.).

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Måling af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser er forbundet med skøn.

Værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskudsfræmførelse og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskudsfræmførelse og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne og -forpligtelserne påvirkes såvel positivt som negativt.

Skatteaktiver, der hidrører fra uudnyttede skattemæssige underskud, værdiansættes på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivinger for en 3-årig periode. Skatteaktiver indregnes i opgørelsen af finansiell stilling i det omfang, der efter Nordicoms opfattelse foreligger en overbevisende dokumentation for, at de kan udnyttes, hvis koncernen har en historik med skattemæssige underskud.

I grundlaget for opgørelse af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser pr. december 2013 indgår uudnyttede skattemæssige underskud med en skatteværdi på 50,4 mio. kr., hvoraf 14,1 mio. kr. er vurderet at kunne realiseres inden for en 3-årig periode eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Måling af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser baserer sig på gældende skatteregler, herunder muligheder for at fradrage nettofinansieringsomkostninger i den skattepligtige indkomst. Nordicom har i juli 2013 modtaget skattemyndighedernes godkendelse af en ønsket ændret skatteansættelse for indkomståret 2009, hvilket medfører, at fradrag for koncernens nettofinansieringsomkostninger tilknyttet danske ejendomme ikke begrænses efter særlige regler herfor.

Selskabsskatten i Danmark, der for 2013 androg 25 %, nedsættes gradvist til 24,5 % i 2014, 23,5 % i 2015 og 22 % i 2016 og efterfølgende år. Den udskudte skat er indregnet med den skattesats, som forventes at gælde, når den udskudte skat realiseres.

Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter

Dagsværdier af koncernens realkreditgæld er baseret på officielle markedskurser for de underliggende obligationer korregeret for et skøn over ændringer i koncernens egen kreditværdighed.

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

For realkredit- og pengeinstitutgæld med et anfordringselement udgør dagsværdien dog ikke et beløb, der er mindre end det beløb, der skal betales på anfordring.

Nedskrivningstest på domicilejendomme

Pr. 31. december 2013 har Nordicom vurderet, hvorvidt der var indikationer på nedskrivninger eller tilbageførsel af nedskrivninger på koncernens domicilejendom i Ballerup, hvori der drives hotel, samt koncernens domicilejendom på Svanevej 12, København NV, der fra efteråret 2013 bl.a. fungerer som Nordicoms nye hovedkontor.

Vurderingen har givet anledning til tilbageførsel af nedskrivninger på koncernens domicilejendom i Ballerup med 5,5 mio. kr., idet hotellet i 2013 har opnået stigning i omsætning og forbedret driftsresultat, hvilket er en udvikling, der forventes at fortsætte i de kommende år. Stigningen i omsætning og det forbedrede driftsresultat skyldes en bedre udnyttelse

af hotellet, herunder øget belægningsprocent samt øget gennemsnitspris pr. værelse.

Ejendommen indgår i segmentet "Boligejendomme og hoteller" og beløbet er indregnet i posten "Af- og nedskrivninger" i resultatopgørelsen, jf. note 7. Genindvindingsværdien er opgjort med udgangspunkt i ejendommens kapitalværdi og udgør pr. 31. december 2013 52,7 mio. kr. Ved opgørelsen af kapitalværdien er der anvendt en diskonteringsfaktor på 10,6 %. Den seneste opgørelse af genindvindingsværdien for den pågældende ejendom blev gennemført i 2010, hvor der blev anvendt en diskonteringsfaktor på 8,1 %.

Der vurderes ikke at være indikationer på behov for nedskrivninger på koncernens anden domicilejendom.

Indregning af salgssummer fra investeringsejendomme

Nordicom har i 2013 solgt ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og panthaver i ejendommene er opnået en salgssum på 180 mio. kr. og en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2013 har ledelsen vurderet, at salgssummen og gældseftergivelse er sammensatte transaktioner, der samlet repræsenterer salgssummen for ejendommene, dog således at den endnu ikke modtagne gældseftergivelse på 35 mio. kr. først kan indtægtsføres, når der er tilstrækkelig sikkerhed for at betingelserne for den yderligere gældseftergivelse opfyldes. Den i 2013 indtægtsførte salgssum udgør således 225 mio. kr. svarende til salgssummen på 180 mio. kr. og gældseftergivelsen i 2013 på 45 mio. kr.

Indregning af salgssummer fra projektbeholdninger

Nordicom har modtaget optionspræmier på i alt 8 mio. kr. vedrørende afgivne køberetter til ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DI-SA"-ejendommen). Ejendommen er klassificeret som projektbeholdninger i balancen. Optionshaver har den 1. juli 2013 kaldt sin option til at købe ejendommen, som skal overtages senest den 30. april 2014. De betalte optionspræmier reducerer den samlede købesum på ejendommen. I forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 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.

Note 2 – Segmentoplysninger

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

Strategiske ejendomme

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

Ikke-strategiske ejendomme

Udviklingsejendomme og grunde	Danske udviklingsejendomme 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. Alle udenlandske ejendomme er pr. 31. december 2013 frasolgte.

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Nordicom har pr. 1. maj 2013 afviklet sin sidste udenlandske ejendomsaktivitet. Koncernens udenlandske aktiviteter er præsenteret som ophørte aktiviteter i segmentresultatet.

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

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

Opkrævninger af intern husleje mellem segmenter foretages på markedsvilkår.

Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

Segmentresultat og segmentaktiver 2013

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter, eksterne	134.087	12.976	18.862	0	165.925
Huslejeindtægter, interne	295	0	0	0	295
Salgssummer, projektbeholdninger	0	3.868	12.400	0	16.268
Øvrig ekstern omsætning	0	0	13.599	0	13.599
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-26.539	-6.374	-5.832	0	-38.745
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-3.762	-12.233	0	-15.995
Driftsomkostninger, øvrige	0	0	-8.592	0	-8.592
Bruttoresultat	107.843	6.708	18.204	0	132.755
Af- og nedskrivninger	-239	-24	-308	0	-571
Tilbageførsel af nedskrivning, domicilejendomme	0	0	5.458	0	5.458
Resultat før værdireguleringer	107.604	6.684	23.354	0	137.642
Regulering til dagsværdi, netto	-253.089	-3.535	-8.353	0	-264.977
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-967	-3.320	-703	0	-4.990
Resultat af primær drift	-146.452	-171	14.298	0	-132.325
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-65.451	-12.232	-10.473	0	-88.156
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	-211.903	-12.403	3.825	0	-220.481
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-2.626	-2.626
Segmentresultat i alt	-211.903	-12.403	3.825	-2.626	-223.107
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					651
Fælles administrationsomkostninger					-34.396
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					43.650
Finansielle poster					2.135
Segmentresultat (ophørte aktiviteter), tilbageført					2.626
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-208.441
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	1.865.196	89.627	333.760	0	2.288.583
Projektbeholdninger	0	207.129	0	0	207.129
Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg)	37.345	0	0	0	37.345
Segmentaktiver i alt	1.902.541	296.756	333.760	0	2.533.057

Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

Segmentresultat og segmentaktiver 2012

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
SEGMENTRESULTAT					
Huslejeindtægter, eksterne	153.204	24.896	25.274	0	203.374
Salgssummer, projektbeholdninger	0	388	5.030	0	5.418
Øvrig ekstern omsætning	0	0	12.725	0	12.725
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	-30.124	-10.880	-8.913	0	-49.917
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	-2.776	-4.130	0	-6.906
Driftsomkostninger, øvrige	0	0	-8.636	0	-8.636
Bruttoresultat	123.080	11.628	21.350	0	156.058
Af- og nedskrivninger	-15	-20	-1.061	0	-1.096
Resultat før værdireguleringer	123.065	11.608	20.289	0	154.962
Regulering til dagsværdi, netto	-44.720	53.263	-6.134	0	2.409
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	98	-825	431	0	-296
Resultat af primær drift	78.443	64.046	14.586	0	157.075
Finansielle omkostninger	-62.810	-16.304	-14.136	0	-93.250
Segmentresultat (fortsættende aktiviteter)	15.633	47.742	450	0	63.825
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	0	0	-30.292	-30.292
Segmentresultat i alt	15.633	47.742	450	-30.292	33.533
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					1.573
Fælles administrationsomkostninger					-36.210
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					-35.794
Finansielle poster					-607
Segmentresultat (ophørte aktiviteter), tilbageført					30.292
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					-7.213
SEGMENTAKTIVER					
Investerings- og domicilejendomme	2.060.020	90.535	338.175	0	2.488.730
Projektbeholdninger	0	210.845	12.400	0	223.245
Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg)	84.755	221.703	12.612	96.455	415.525
Segmentaktiver i alt	2.144.775	523.083	363.187	96.455	3.127.500

Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

Omsætning til eksterne kunder

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Nettoomsætning for præsentationspligtige segmenter:		
Huslejeindtægter	166.220	203.374
Eliminering af interne huslejeindtægter mellem segmenter	-295	0
Øvrig ekstern omsætning	13.599	12.725
Salgssummer, projektbeholdninger	16.268	5.418
	195.792	221.517
Øvrig nettoomsætning:		
Fremlejeindtægter	28	191
Renteindtægter, pante-/gældsbreve	651	1.573
	679	1.764
Omsætning til eksterne kunder i alt	196.471	223.281

Koncernen har ikke kunder/lejere, der udgør mere end 10 % af koncernens huslejeindtægter.

Segmentaktiver og samlede aktiver

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Segmentaktiver	2.533.057	3.127.500
Ikke fordelte aktiver	192.274	154.089
Aktiver i alt	2.725.331	3.281.589

Omsætning og langfristede aktiver fordelt på geografiske områder

	Nettoomsætning		Langfristede aktiver	
Beløb i 1.000 kr.	2013	2012	2013	2012
Danmark	196.471	223.281	2.323.025	2.537.026
Sverige (ophørte aktiviteter)	-	20.450	-	-
Tyskland (ophørte aktiviteter)	3.057	5.540	-	-
I alt	199.528	249.271	2.323.025	2.537.026

Note 3 – Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Huslejeindtægter	165.953	203.565
Salg af øvrige tjenesteydelser	12.403	11.458
Salg af tjenesteydelser i alt	178.356	215.023
Salgssummer, projektbeholdninger	16.268	5.418
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	651	1.573
Salg af varer	1.196	1.267
	196.471	223.281

Note 4 – Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	30.488	42.698
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	15.995	6.906
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	8.199	8.218
Vareforbrug	393	418
	55.075	58.240

Note 5 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Løn og gager	23.583	22.653
Bidragbaserede pensioner ¹⁾	1.926	1.856
Andre omkostninger til social sikring	220	216
Øvrige personaleomkostninger	3.007	4.197
	28.736	28.922
Personaleomkostninger indregnes således:		
Personaleomkostninger	28.736	28.313
Omkostninger medgået til udvikling af investeringsejendomme	0	609
	28.736	28.922
Gennemsnitligt antal medarbejdere	32	32
Vederlag til modervirksomhedens adm. direktør (Ole Steensbro) udgør følgende ²⁾ :		
Løn og gager	2.616	2.556
Bidragbaserede pensioner	261	256
Bonus	350	300
	3.227	3.112
Vederlag til modervirksomhedens bestyrelse udgør følgende ³⁾ :		
Allan Andersen (formand for bestyrelsen og ejendomsudvalget samt medlem af revisionsudvalget)	850	900
Michael Vad Petersen (næstformand for bestyrelsen og formand for revisionsudvalget)	567	600
Júlíus Thorfinnsson	233	300
Mette Lis Andersen (medlem af ejendomsudvalget)	283	300
David Overby	233	300
Leif Djurhuus (udtrådt pr. 30. april 2013)	100	300
	2.267	2.700

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

2) Moderselskabets adm. direktør, er omfattet af en bonusordning, der afhænger af fastsatte resultatomål. Vederlag til direktionen er beskrevet på side 19 i årsrapporten.

3) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 19 i årsrapporten.

Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Lovpligtig revision	756	1.160
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	27
Skatte- og momsmæssig rådgivning	484	451
Andre ydelser	93	266
	1.333	1.904

Note 7 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Afskrivninger, software	436	115
Afskrivninger, domicilejendomme	496	270
Tilbageførsel af nedskrivning, domicilejendomme	-5.458	0
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	149	310
Tab ved salg af driftsmidler	452	401
	-3.925	1.096

Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-264.977	2.409
Dagsværdiregulering, pantebreve	1.024	-6.737
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	42.626	-29.057
	-221.327	-33.385

Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Salgssummer, investeringsejendomme	240.659	232.169
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-245.649	-232.465
	-4.990	-296

Note 10 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Renter af indestående i pengeinstitutter	12	34
Renter af andre tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	5.008	2.926
	5.020	2.960

Note 11 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	87.398	100.584
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til amortiseret kostpris	912	1.199
Realiseret kurstab på prioritetsgæld målt til amortiseret kostpris	15	25
Amortisering af konvertibel obligation	1.018	1.074
Andre renter og gebyrer	1.126	564
Låneomkostninger	572	11
	91.041	103.457
Heraf indregnet i kostpris på projektbeholdninger og investeringsejendomme	0	-6.640
	91.041	96.817

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

Øvrige indregnede finansieringsomkostninger er indregnet baseret på de gennemsnitlige finansieringsomkostninger i koncernen. Der er ikke indregnet finansieringsomkostninger på udviklingsprojekter i 2013 (2012: ca. 3,2 % p.a.).

Note 12 – Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Årets skat opdeles således:		
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-16.571	-2.249
Skat vedrørende ophørte aktiviteter	92	10.235
	-16.479	7.986
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter fremkommer således:		
Ændring i udskudt skat	-16.537	-1.873
Ændring i udskudt skat tidligere år	-34	-376
	-16.571	-2.249
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter kan forklares således:		
Beregnet skat ved en skatteprocent på 25 %	-52.110	-1.803
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 25 % til 22 % frem til 2016	-744	0
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	165	259
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter	-184	-329
Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver	36.336	0
Regulering vedrørende tidligere år	-34	-376
	-16.571	-2.249
Effektiv skatteprocent	7,95%	31,18%

Der er ikke skat af anden totalindkomst.

Note 13 – Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Årets resultat	-194.588	-43.512
Minoritetsinteresser	216	132
Moderselskabets aktionærers andel af årets resultat, anvendt til beregning af resultat pr. aktie	-194.372	-43.380
Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	12.027.858	12.027.858
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	-119.491	-119.491
Gennemsnitligt antal aktier i omløb (stk.)	11.908.367	11.908.367
Konvertible obligationers gennemsnitlige udvandingseffekt (stk.)	0	0
Udvandet gennemsnitlig antal aktier i omløb (stk.)	11.908.367	11.908.367
Resultat pr. aktie (kr.)	-16,32	-3,64
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-16,32	-3,64
Ved beregning af resultat pr. aktie for henholdsvis fortsættende og ophørte aktiviteter er moderselskabets andel af resultat opdelt som følger:		
Resultat af fortsættende aktiviteter	-191.870	-4.964
Resultat af ophørte aktiviteter	-2.502	-38.416
Moderselskabets aktionærers andel af årets resultat	-194.372	-43.380
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-16,11	-0,42
Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	-16,11	-0,42
Resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie (kr.)	-0,21	-3,22
Udvandet resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie (kr.)	-0,21	-3,22

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

Det gennemsnitlige antal aktier anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie ville være større, såfremt 690.500 stk. udestående aktier i 2013 og 2012, som kan opnås ved konvertering af konvertible obligationer, havde en udvandingseffekt.

Note 14 – Software

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kostpris pr. 1. januar	7.254	7.254
Kostpris pr. 31. december	7.254	7.254
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-6.791	-6.676
Afskrivninger	-436	-115
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-7.227	-6.791
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	27	463

Note 15 – Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kostpris pr. 1. januar	62.701	62.701
Overførsel fra investeringsejendomme	64.753	0
Tilgang	46	0
Kostpris pr. 31. december	127.500	62.701
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-15.219	-14.949
Afskrivninger	-496	-270
Tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger	5.458	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-10.257	-15.219
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	117.243	47.482

Domicilejendomme består af et hotel i Ballerup samt Nordicoms hovedkontor i Københavns Nordvestkvarter (i 2013 overført fra investerings-ejendomme til domicilejendomme).

Der er i 2013 foretaget tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger på hotellet i Ballerup. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Domicilejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 29.

Note 16 – Investeringssejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Balance pr. 1. januar	2.441.248	3.344.661
Kursregulering	0	4.649
Overførsel til domicilejendomme	-64.753	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	16.258	41.302
Regulering til dagsværdi, netto	-258.044	-34.247
Afgang ved salg	-3.151	-28.950
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-39.958	-886.167
Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg	79.740	0
Balance pr. 31. december	2.171.340	2.441.248

Oplysninger om dagsværdihierarki for investeringssejendomme:

Beløb i 1.000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Dagsværdi pr. 31.12.2013
Investeringssejendomme jf. note 16	-	-	2.171.340	2.171.340
Investeringssejendomme bestemt for salg jf. note 22	-	-	37.345	37.345
	-	-	2.208.685	2.208.685

Klassifikation af investeringssejendomme i niveau 3 betyder, at opgørelsen af dagsværdi på investeringssejendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i 2013 og 2012.

Dagsværdien af investeringssejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1. Der er ikke erhvervet ejendomme i 2013 og 2012.

De samlede dagsværdireguleringer på investeringssejendomme i regnskabsåret udgør:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Investeringssejendomme jf. note 16	-258.044	-34.247
Aktiver bestemt for salg jf. note 22	-9.491	0
	-267.535	-34.247

De samlede dagsværdireguleringer er indregnet således i resultatopgørelsen:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Regulering til dagsværdi, netto	-264.977	2.409
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-2.558	-36.656
	-267.535	-34.247

Af årets samlede dagsværdireguleringer vedrører -265,7 mio. kr. ejendomme, der fortsat besiddes pr. 31. december 2013, og er indregnet i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Investeringssejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 29.

Koncernen har pr. 31. december 2013 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 4 mio. kr. pr. 31. december 2013 (31. december 2012: 14 mio. kr.).

Nordicom besidder ikke ejendomsandele gennem operationelle leasingkontrakter.

Note 16 – Investeringsjendomme (fortsat)

Årets nettoindtægter af fortsættende aktiviteter fra porteføljen af investeringsjendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Lejeindtægter fra investeringsjendomme	165.925	203.374
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-19.395	-31.454
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-11.093	-11.244
Nettoindtægter fra investeringsjendomme	135.437	160.676

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af koncernens investeringsjendomme. Lijekontrakterne indgås med op til 12 års uopsigelighe for lejere. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter vedrørende fortsættende aktiviteter fordeler sig således:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Resterende uopsigelighe inden for 1 år fra balancedagen	113.536	140.144
Resterende uopsigelighe mellem 1 og 5 år fra balancedagen	253.867	293.349
Resterende uopsigelighe efter 5 år fra balancedagen	80.214	114.447
	447.617	547.940

I resultatopgørelsen for 2013 indgår betingede leje ydelser med 4,5 mio. kr. (2012: 4,2 mio. kr.).

Note 17 – Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kostpris pr. 1. januar	10.745	11.300
Tilgang	240	0
Afgang	-3.719	-555
Kostpris pr. 31. december	7.266	10.745
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-10.113	-9.957
Afskrivninger	-149	-310
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	3.264	154
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-6.998	-10.113
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	268	632

Note 18 – Pante- og gældsbreve

Nordicom besidder pante- og gældsbreve, der klassificeres i følgende kategorier:

- Udlån og tilgodehavender.
- Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Pante- og gældsbreve klassificeret som finansielle instrumenter i kategorien "Udlån og tilgodehavender"

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Tilgodehavende pr. 1. januar	45.501	0
Årets tilgang	0	49.800
Årets afdrag	-11.900	-4.299
Tilgodehavende pr. 31. december	33.601	45.501

Pante- og gældsbrevene udløber i følgende perioder:

		Effektiv rente p.a.		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)		Dagsværdi (i 1.000 kr.)	
Valuta	Udløb	2013	2012	2013	2012	2013	2012
DKK	2014	5,0%	5,0%	11.900	17.850	11.900	17.850
DKK	2015	4,0%	4,0%	9.800	9.800	9.800	9.800
DKK	2016	6,0%	6,0%	11.901	17.851	11.901	17.851
				33.601	45.501	33.601	45.501

Pante- og gældsbreve klassificeret som finansielle instrumenter i kategorien "Udlån og tilgodehavender" måles til amortiseret kostpris. Den opgjorte dagsværdi er baseret på skøn (niveau 2 i dagsværdihierarkiet). Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Pante- og gældsbreve klassificeret som finansielle instrumenter i kategorien "Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen"

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Tilgodehavende pr. 1. januar	10.225	17.212
Årets tilgang	1.125	0
Årets afdrag	-377	-250
Årets afgang	-3.200	0
Årets regulering til dagsværdi	1.024	-6.737
Dagsværdi pr. 31. december	8.797	10.225

Note 18 – Pante- og gældsbreve (fortsat)

Pante- og gældsbrevene udløber i følgende perioder:

Valuta	Udløb	Effektiv rente p.a.		Dagsværdi (i 1.000 kr.)	
		2013	2012	2013	2012
DKK	2019	-	6,0%	-	3.200
DKK	2025	7,5%	7,5%	8.797	7.025
				8.797	10.225

Koncernens pante- og gældsbreve klassificeret som finansielle instrumenter i kategorien "Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen" måles til dagsværdi. Den opgjorte dagsværdi er baseret på skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Den samlede regnskabsmæssige værdi for begge kategorier af pante- og gældsbreve indregnes således i balancen:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Pante- og gældsbreve, langfristede	21.701	45.501
Pante- og gældsbreve, kortfristede	20.697	10.225
	42.398	55.726

Note 19 – Projektbeholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Projektbeholdninger pr. 1. januar	223.245	218.682
Tilgang, herunder aktiverede løn- og renteomkostninger	589	9.081
Indregnet i resultatopgørelsen som driftsomkostninger, projektbeholdninger	-16.705	-4.518
Projektbeholdninger pr. 31. december	207.129	223.245
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdninger indregnet til nettorealisationsværdi	15.433	32.139
Nedskrivninger af projektbeholdninger indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Projektbeholdninger er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, jf. omtalen i note 29.

Note 20 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Tilgodehavende lejeindtægter	6.769	6.939
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	4.526	0
Refusionsret i forbindelse med hensatte garantiforpligtelser	1.145	6.230
Deponerede midler i pengeinstitutter til senere frigivelse	70.408	23.238
Andre tilgodehavender	10.058	13.389
Tilgodehavende pr. 31. december	92.906	49.796

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

Nedskrivninger pr. 1. januar	13.277	14.478
Årets nedskrivninger	3.182	2.601
Årets konstaterede tab	-3.665	-3.802
	12.794	13.277

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

Op til 30 dage	224	451
Mellem 30 og 90 dage	85	236
Over 90 dage	1.091	1.659
	1.400	2.346

Tilgodehavender er overvejende ikke rentebærende. Bortset fra tilgodehavende lejeindtægter har Nordicom ikke tilgodehavender, som er overforfaldne på balancedagen, eller som er vurderet værdiforringede.

Note 21 – Likvide beholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kontant beholdning	28	27
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	40.940	33.688
	40.968	33.715

Note 22 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Hovedtal for ophørte aktiviteter		
Nettoomsætning	3.057	25.990
Øvrige omkostninger	-1.798	-9.105
Regulering til dagsværdi, netto	-2.558	-36.656
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	0	-1.073
Tab ved salg	-670	-2.611
Valutakursregulering overført til resultatopgørelsen mv.	-253	2.222
Resultat af primær drift	-2.222	-21.233
Finansielle poster, netto	-404	-7.080
Resultat før skat	-2.626	-28.313
Skat af ophørte aktiviteter	-92	-10.235
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-38.548
Fordeles således:		
Moderselskabets aktionærer	-2.502	-38.416
Minoritetsinteresser	-216	-132
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-38.548
Årets resultat af ophørte aktiviteter kan specificeres således:		
Ordinært resultat efter skat	-2.048	-35.937
Tab ved salg	-670	-2.611
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-2.718	-38.548
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		
Pengestrømme fra driftsaktivitet	855	10.878
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.447	-4.321
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	11.920
Pengestrømme i alt	-592	18.477
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg		
Investeringsejendomme	37.345	415.525
Tilgodehavender	0	969
Likvide beholdninger	0	6.453
Aktiver bestemt for salg	37.345	422.947
Kreditinstitutter	0	80.374
Øvrige forpligtelser	0	2.312
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	82.686

Note 22 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg (fortsat)

Årets bevægelser vedrørende investeringsejendomme bestemt for salg specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Investeringsejendomme pr. 1. januar	415.525	0
Valutakursregulering	0	7.379
Reklassifikation fra investeringsejendomme	39.958	886.167
Øvrige tilgange	2.068	685
Regulering til dagsværdi, netto	-9.491	0
Afgang ved salg af virksomheder jf. note 33	-95.344	-279.200
Afgang ved salg af investeringsejendomme	-235.631	-199.506
Reklassifikation til investeringsejendomme	-79.740	0
Investeringsejendomme pr. 31. december	37.345	415.525

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

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Erhvervsejendomme	37.345	84.755
Udviklingsejendomme og grunde	0	221.703
Boligejendomme og hoteller	0	12.612
Udenlandske ejendomme	0	96.455
	37.345	415.525

Nordicom reklassificerer aktiviteter til ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen, når et væsentligt forretningsområde eller geografisk område er solgt eller efter en samlet plan er bestemt for salg. Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af driftsresultatet efter skat og eventuelle gevinster og tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Nordicom reklassificerer investeringsejendomme til posten "aktiver bestemt for salg" i balancen, når ejendommene forventes genindvundet ved salg frem for gennem fortsat brug, og forudsat at salget på balancedagen anses for at være højst sandsynligt. Dette forekommer bl.a. for ejendomme, der er solgt i regnskabsåret eller i tidligere regnskabsår, men først overdrages til køber i et efterfølgende regnskabsår. Ejendommene måles fortsat til dagsværdi efter reklassifikationen. Tilhørende gældsforpligtelser reklassificeres tilsvarende til en særskilt post under gældsforpligtelser, når visse kriterier er opfyldte.

Når ejendommene forventes genindvundet ved salg af dattervirksomheder, der ejer ejendommene, reklassificeres alle dattervirksomhedens aktiver og forpligtelser.

Nordicom har pr. 31. december 2013 reklassificeret følgende aktiviteter og ejendomme:

- Koncernens tyske aktiviteter, der er solgt som et virksomhedssalg i maj 2013, jf. note 33. Koncernens tyske aktiviteter betragtes som et geografisk område og er i årsrapporten for 2013 og 2012 præsenteret som ophørte aktiviteter i resultatopgørelsen. I sammenligningstallene for resultatopgørelsen for 2012 indgår endvidere koncernens svenske aktiviteter, der blev solgt i 2012.
- En investeringsejendom, der pr. 31. december 2013 forventes solgt i 2014 i henhold til aftale med panthavende kreditinstitut. Ejendommen er præsenteret som aktiver bestemt for salg i balancen.

Nordicom har pr. 31. december 2013 tilbageført en ejendom, som tidligere blev reklassificeret til aktiver bestemt for salg. Ejendommen er således reklassificeret til investeringsejendomme under langfristede aktiver. Tilbageførslen skyldes, at det ikke lykkedes at frasælge ejendommen inden for den tidsperiode, der berettiger til at have klassificeret ejendommen under aktiver bestemt for salg.

Note 23 – Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Aktiekapital pr. 1. januar	120.279	120.279
Kapitalnedsættelse	-108.251	0
Aktiekapital pr. 31. december	12.028	120.279

Aktiekapitalen består af 12.027.858 aktier á kr. 1 (31. december 2012: 12.027.858 aktier á kr. 10). Ingen aktier har særlige rettigheder. Aktierne er fuldt indbetalt.

Note 24 – Egne aktier

	Antal stk.		Nominel værdi (beløb i 1.000 kr.)		% af selskabskapital	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
1. januar	119.491	119.491	1.195	1.195	1,0%	1,0%
Kapitalnedsættelse i 2013	0	0	-1.076	0	-	-
31. december	119.491	119.491	119	1.195	1,0%	1,0%

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S.

Note 25 – Udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Udskudt skat pr. 1. januar	4.125	-3.410
Kursregulering	0	-451
Indregnet i resultatopgørelsen som fortsættende aktiviteter	-16.571	-2.249
Indregnet i resultatopgørelsen som ophørte aktiviteter	0	10.235
Udskudt skat pr. 31. december	-12.446	4.125
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	-12.446	0
Udskudt skat (forpligtelse)	0	4.125
Udskudt skat pr. 31. december	-12.446	4.125

Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 50,4 mio. kr. (skatteværdi) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud fra koncernens danske virksomheder, som har genereret regnskabs- og skattemæssige underskud i 2013.

Baseret på budgetterede regnskabs- og skattemæssige overskud i perioden 2014-2016 og udskudte skatteforpligtelser vurderes det, at 14,1 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skatteværdi) vil kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af skatteaktivet på 12,4 mio. kr. pr. 31. december 2013. Ved vurderingen af skatteaktivet er bl.a. taget højde for effekten af allerede gennemførte ejendomssalg med regnskabsmæssig effekt i 2014. Endvidere har Nordicom konstateret, at skattemæssige underskud i 2013 kan tilskrives negative skattemæssige tab på solgte ejendomme og derfor ikke er af vedvarende karakter.

Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet i balancen

Udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen, vedrører:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Fradragsberettigede midlertidige forskel	0	9.772
Fremførbare skattemæssige underskud	36.997	661
	36.997	10.433

Ikke indregnede midlertidige forskelle i 2012 vedrører koncernens tidligere ejerskab af en tysk ejendom. Ejerandelen er solgt i 2013, jf. note 33.

Ikke indregnede skattemæssige underskud vedrører danske virksomheder, som har genereret regnskabs- og skattemæssige underskud, og hvor der ikke i fuldt omfang er udsigt til udnyttelse af underskuddene indenfor en overskuelig fremtid. De uudnyttede underskud har ingen udløbsdato. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Nordicom har i juli 2013 fået skattemyndighedernes godkendelse af, at nettofinansieringsudgifter, der kan henføres til næringsejendomme, ikke skal medtages i nettofinansieringsudgifter, der rentefradragsbegrænses i efter Selskabsskattelovens § 11 C. Skattemyndighedernes godkendelse har isoleret set ingen beløbsmæssige konsekvenser for regnskabet, da Nordicom i forvejen havde forventet at få den pågældende godkendelse.

Udskudte skatteforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Der er ingen udskudte skatteforpligtelser, som ikke er indregnet.

Note 25 – Udskudt skat (fortsat)

Specifikation af udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Balance 31/12
2013			
Immaterielle aktiver	116	-109	7
Investeringssejendomme	95.705	-77.411	18.294
Inventar og driftmidler	-572	-35	-607
Projektbeholdninger	-15.430	17.624	2.194
Tilgodehavender	-3.319	376	-2.943
Pante- og gældsbreve	-3.384	3.227	-157
Hensatte forpligtelser	-775	-371	-1.146
Kreditinstitutter	-26.819	12.854	-13.965
Fremførelsesberettigede underskud	-41.397	27.274	-14.123
	4.125	-16.571	-12.446
2012			
Immaterielle aktiver	301	-185	116
Investeringssejendomme	111.593	-15.888	95.705
Inventar og driftmidler	-406	-166	-572
Projektbeholdninger	2.682	-18.112	-15.430
Tilgodehavender	-3.556	237	-3.319
Pante- og gældsbreve	-1.700	-1.684	-3.384
Hensatte forpligtelser	-1.022	247	-775
Kreditinstitutter	-21.900	-4.919	-26.819
Fremførelsesberettigede underskud	-89.402	48.005	-41.397
	-3.410	7.535	4.125

Note 26 – Hensatte forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Garantiforpligtelser pr. 1. januar	6.230	13.692
Tilbageført i året	-5.085	-8.269
Hensat i året	0	807
Garantiforpligtelser pr. 31. december	1.145	6.230
Andre hensatte forpligtelser pr. 1. januar	3.150	6.157
Anvendt i året	-1.600	-210
Tilbageført i året	-638	-3.085
Hensat i året	3.386	288
Andre hensatte forpligtelser 31. december	4.298	3.150
Hensatte forpligtelser pr. 31. december	5.443	9.380
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	5.443	9.380
Hensatte forpligtelser pr. 31. december	5.443	9.380

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

garantiforpligtelsen er dækket af underentreprenører, er et tilsvarende aktiv medtaget under andre tilgodehavender.

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

Note 27 – Konvertible obligationer

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Dagsværdi af finansiel forpligtelse på udstedelsestidspunkt	44.384	44.384
Amortisering af konvertible obligationer pr. 1. januar	2.736	1.662
Årets amortisering	1.018	1.074
Amortisering af konvertible obligationer pr. 31. december	3.753	2.736
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	48.137	47.120

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

De konvertible obligationer er optaget som efterstillet ansvarlig lånekapital og er således efterstillet al anden ikke-efterstillet gæld. Dagsværdien vurderes som følge af koncernens finansielle situation at være tæt på 0 kr. Pr. 31. december 2012 blev dagsværdien opgjort til 41,7 mio. kr. ved anvendelse af en diskonteringsfaktor på 3,01 % p.a. (niveau 2 i dagsværdihierarkiet).

Note 28 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kreditinstitutter	2.734.364	3.083.554
Kursregulering til dagsværdi	8.266	50.893
	2.742.630	3.134.447
Forpligtelserne indgår således i balancen:		
Konvertible obligationer	48.137	47.120
Kreditinstitutter, langfristet	1.590.893	1.621.274
Kreditinstitutter, kortfristet	1.103.600	1.385.679
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	80.374
	2.742.630	3.134.447

Koncernens lån og kreditter fordeler sig pr. 31. december på følgende valutaer og udløbstidspunkter:

Forpligtelser indregnet til dagsværdi		Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
Lån/valuta	Udløb	2013	2012	2013	2012
DKK	0 - 1 år	3,60%	3,60%	1.078.381	1.345.909
DKK	2 - 5 år	1,60%	1,52%	41.798	41.798
DKK (rentefri)	2 - 5 år	-	-	35.000	0
EUR	2 - 5 år	-	1,42%	0	71.620
DKK	11 - 15 år	2,12%	1,95%	448.864	376.312
EUR	11 - 15 år	1,67%	2,21%	7.091	7.715
DKK	16 - 20 år	2,67%	2,67%	0	90.985
EUR	16 - 20 år	1,66%	-	2.563	0
DKK	21 - 25 år	3,19%	2,99%	1.018.117	891.286
EUR	21 - 25 år	1,67%	2,06%	16.533	28.525
DKK	26 - 30 år	3,36%	3,21%	14.438	142.495
Nominel restgæld i alt				2.662.785	2.996.645
Kursregulering til dagsværdi				8.266	50.893
Regnskabsmæssig værdi				2.671.051	3.047.538

Note 28 – Kreditinstitutter (fortsat)

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
Lån/valuta	Udløb	2013	2012	2013	2012
DKK	0 - 1 år	3,60%	3,63%	23.442	39.789
DKK (rentefrie konvertible obligationer)	16 - 20 år	-	-	48.137	47.120
Regnskabsmæssig værdi				71.579	86.909

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

Oplysninger om bankaftalen, rentebindingsperioder, refinansiering og koncernens finansielle situation i øvrigt fremgår af note 1 og 30.

Bankgæld omfattet af bankaftalen og bankgæld uden for bankaftalen, i alt nominelt 999 mio. kr., har fast rentebinding frem til den 30. juni 2014. Øvrig bankgæld uden for bankaftalen, i alt 66 mio. kr., har fast rentebinding frem til den 31. december 2014. Koncernens øvrige gæld omfattede gæld til realkreditinstitutter, i alt nominelt 1.586 mio. kr., er variabelt forrentet med rentebindingsperioder på op til 5 år, dog med løbende mulighed for genforhandling af bidragssatser, første gang pr. 1. juli 2014.

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

Dagsværdier af koncernens realkreditgæld er baseret på officielle markedskurser for de underliggende obligationer korregeret for et skøn over

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

For gæld til realkredit- og pengeinstitutter med et anfordringselement udgør dagsværdien dog ikke et beløb, der er mindre end det beløb, der skal betales på anfordring.

I 2013 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter 42,6 mio. kr. (2012: -29,1 mio. kr.), hvoraf 22,0 mio. kr. (2012: 0 mio. kr.) kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed. Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2013 22,0 mio. kr. (31. december 2012: 0 mio. kr.). Effekten af ændringer i koncernens kreditværdighed er beregnet direkte for hvert enkelt lån baseret på en konkret vurdering af den enkelte forpligtelses kreditstilling.

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris, afviger ikke væsentligt fra disse forpligtelsers dagsværdi (niveau 2 i dagsværdihierarkiet). For oplysninger om dagsværdi af de konvertible obligationer henvises til note 27.

Note 29 – Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2013 i alt 2.522 mio. kr. (31. december 2012: 2.844 mio. kr.), er tinglyst pant (og/eller stillet sikkerhed i aktier i dattervirksomheder) for i alt 3.135 mio. kr. (31. december 2012: 3.398 mio. kr.) i koncernens investerings- og domicilejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 2.304 mio. kr. (31. december 2012: 2.867 mio. kr.).

Til sikkerhed for mellemværende med koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2013 i alt 151 mio. kr. (31. december 2012: 158 mio. kr.), er tinglyst pant for i alt 183 mio. kr. (31. december 2012: 183 mio. kr.) i koncernens projektbeholdninger med regnskabsmæssige værdier på 207 mio. kr. (31. december 2012: 211 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med kreditinstitutter, pr. 31. december 2013 på 3 mio. kr. (31. december 2012: 4 mio. kr.), er deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på i alt 3 mio. kr. (31. december 2012: 2 mio. kr.).

Koncernen har pr. 31. december 2013 afgivet en garanti på 1 mio. kr. (31. december 2012: 1 mio. kr.) for en kommunes omkostninger forbundet med lokalplanarbejde. Til sikkerhed for garantien er et beløb svarende til garantien deponeret på en bankkonto, som indgår som tilgodehavende i opgørelsen af finansiell stilling.

Koncernen har pr. 31. december 2013 deponeret 1 mio. kr. (31. december 2012: 1 mio. kr.) til sikkerhed for en garantiforpligtelse på en solgt ejendom. Garantiforpligtelsen udløber i januar 2015. Det deponerede beløb indgår som tilgodehavender i opgørelsen af finansiell stilling.

Retssager og tvister

Koncernen er pr. 31. december 2013 ikke part i retssager og tvister udover de retssager og tvister, der er hensat til, jf. note 26. Pr. 31. december 2012 var koncernen part i retssager og tvister med et samlet krav på ca. 15 mio. kr., hvor procesrisiciene blev vurderet til at være under 50 %.

Eventualaktiver

Nordicom har i 2013 solgt ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og panthaver i ejendommene er opnået en salgssum på 180 mio. kr. og en gælds eftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år og således repræsenterer et eventualaktiv.

Nordicom har pr. 31. december 2013 herudover ingen eventualaktiver (31. december 2012: 17 mio. kr.).

Operationelle leasingforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende leje af kopimaskiner og biler. Lejekontrakterne for kopimaskiner udløber den 31. december 2016. Biler leases over en 3-årig periode. I 2013 og 2012 har der endvidere været indgået en operationel leasingkontrakt vedrørende et kontorlejemål, der omfattede Nordicoms tidligere domicil på Kongens Nytorv 26 i København. Lejekontrakten vedrørende kontorlejemålet ophørte pr. 31. december 2013.

Operationelle leasingforpligtelser:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Inden for 1 år fra balancedagen	456	5.082
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	509	526
Efter 5 år fra balancedagen	0	0
Operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december	965	5.608
Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse	5.580	5.284

Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Pante- og gældsbreve	8.797	10.225
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	8.797	10.225
Pante- og gældsbreve	33.601	45.501
Tilgodehavender (langfristede)	0	1.700
Tilgodehavender (kortfristede)	92.906	50.765
Likvide beholdninger	40.968	40.168
Udlån og tilgodehavender	167.475	138.134
Kreditinstitutter	2.671.051	3.047.538
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.671.051	3.047.538
Konvertible obligationer	48.137	47.120
Kreditinstitutter	23.442	39.789
Deposita	46.355	52.182
Skyldige omkostninger vedr. projekter	857	3.133
Leverandørgæld	8.439	13.821
Anden gæld	78.133	26.709
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	205.363	182.754

Koncernens risikostyringspolitik

Nordicoms finansielle risikostyring varetages i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen med de begrænsninger, der følger af, at koncernen er underlagt en bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer og bilaterale låneaftaler.

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

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

Nordicom forholder sig løbende til koncernens risikoprofil på områder med de største risici, og aktuelt er den væsentligste fokus på arbejdet

med optimering af koncernens kapitalstruktur med henblik på at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter.

Likviditetsrisici

Nordicoms likviditetsrisiko består i ikke at kunne foretage løbende betalinger og i ikke at kunne tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til blandt andet at dække koncernens finansieringsomkostninger, afdragsforpligtelser samt kapitalinvesteringer. Mangel på likviditet kan opstå ved et utilstrækkeligt likviditetsberedskab og kan påvirkes negativt ved svigtende betalinger fra Nordicoms lejere, øget tomgang, tilbagebetaling af deposita, frasal, køb eller uforudsete omkostninger og investeringsbehov. Mangel på likviditet kan endvidere opstå ved misligholdelse af den indgåede bankaftale og bilaterale låneaftaler samt i forbindelse med refinansiering, når eksisterende låneaftaler udløber.

Forudsætningerne for Nordicoms fortsatte drift er omtalt i note 1.

Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Nordicom har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, der repræsenterer et kapitalberedskab til den løbende drift. Forlængelsen af bankaftalen medfører, at Nordicom delvist opruller de i 2014 forfaldne renter i et niveau på ca. 10 mio. kr., som dermed tillægges lånenes hovedstole. Herudover har Nordicom opnået en kreditfacilitet på 28,7 mio. kr. til finansiering af forbedringer på en specifik ejendom, hvor ca. 1,3 mio. kr. er trukket pr. 31. december 2013.

Likviditetsreserven, eksklusive renteoprukningsmuligheder, udgør pr. 31. december 2013 35,0 mio. kr. (31. december 2012: 40,2 mio. kr.), som er den ifølge bankaftalen maksimalt tilladte likviditetsreserve, som koncernen må være i besiddelse af.

Forudsat opnåelse af forlængelser af lån, der udløber i løbet af 2014, udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2014.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor og fordelt på tidsmæssige intervaller. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv. og er indarbejdet på det tidligst mulige forfaldstidspunkt.

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige penge- strømme	0 - 1 år	2 - 3 år	4 - 5 år	Efter 5 år
2013						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	48.137	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	2.694.493	3.271.305	1.186.327	178.419	262.441	1.644.118
Skyldige omkostninger vedrørende solgte projekter	857	857	857	0	0	0
Leverandørgæld	8.439	8.439	8.439	0	0	0
Deposita	46.355	46.355	26.603	3.063	7.005	9.684
Anden gæld	78.133	78.133	78.133	0	0	0
I alt	2.876.414	3.474.139	1.300.359	181.482	269.446	1.722.852
2012						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	47.120	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	3.087.327	3.658.197	1.479.921	194.849	223.842	1.759.585
Skyldige omkostninger vedrørende solgte projekter	3.133	3.133	3.133	0	0	0
Leverandørgæld	13.821	13.821	13.821	0	0	0
Deposita	52.182	52.182	24.440	9.064	9.544	9.134
Anden gæld	26.709	26.709	26.709	0	0	0
Ikke-afledte finansielle instrumenter i alt	3.230.292	3.823.092	1.548.024	203.913	233.386	1.837.769
Heraf:						
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	-82.686	-94.500	-8.089	-76.921	-1.012	-8.478
I alt	3.147.606	3.728.592	1.539.935	126.992	232.374	1.829.291

Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

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

- A. Refinansieringsrisiko.
- B. Bankaftalen.
- C. Styring af likviditetsrisiko.

A. Refinansieringsrisiko

Det er overordnet koncernens ønske at minimere den kortfristede refinansieringsrisiko, som i de seneste år har udgjort en væsentlig risiko for koncernen.

Oplysninger om udløbstidspunkter for koncernens gæld fremgår af note 28, og tidspunkter for koncernens tilknyttede udgående betalingsstrømme fremgår af tabellerne på side 71.

Refinansieringsrisikoen medfører, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

I afsnittet "Usikkerhed om fortsat drift" i note 1 er redegjort for den umiddelbare refinansieringsrisiko pr. 1. juli 2014, som koncernen står overfor, samt de tiltag Nordicom har foretaget med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. Der henvises til omtalen heraf.

Som følge af Nordicoms finansielle situation kan usikkerheden omkring likviditetsfremskaffelse til refinansieringsformål fortsætte flere år frem, såfremt der ikke findes en løsning i relation til en tilstrækkelig styrkelse af koncernens kapitalgrundlag. I den situation er refinansiering på såvel kort som på langt sigt forbundet med høj risiko for koncernen.

B. Bankaftalen

Nordicom indgik i 2010 en bankaftale med hovedparten af koncernens penge- og realkreditinstitutter. Aftalen udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 31. december 2014. Ved forlængelserne er vilkårene løbende blevet justeret, ligesom enkelte kreditinstitutter er trådt ud af bankaftalen. Seneste aftale om forlængelse af bankaftalen blev indgået den 20. december 2013 og medfører bl.a., at rente- og bidragssatser er fastlåste indtil den 30. juni 2014, ligesom gæld omfattet af bankaftalen umiddelbart ikke kan kræves indfriet i 2014.

Ved forlængelsen af bankaftalen pr. 1. januar 2014 fordeler koncernens nominelle gæld sig således på gæld omfattet af bankaftalen og gæld, hvor der er indgået bilaterale aftaler.

Beløb i mio. kr.	Realkredit-		I alt	%
	Bankgæld	gæld		
Bankaftalen	845	1.247	2.092	78%
Bilaterale aftaler	255	339	594	22%
I alt	1.100	1.586	2.686	100%

Ved forlængelsen af bankaftalen pr. 1. januar 2014 udtrådte to finansielle kreditorer. De to kreditorer repræsenterede pr. 1. januar 2014 en samlet gæld på 189 mio. kr. Yderligere en finansiell kreditor med en gæld på 42 mio. kr. udtræder af bankaftalen pr. 1. juli 2014, medmindre der forinden er indgået aftale om forlængelse.

Pr. 1. januar 2014 omfatter bankaftalen 78 % af koncernens samlede finansielle gæld, jf. tabellen ovenfor. Den tilsvarende andel pr. 1. januar 2013 udgjorde 95 % svarende til finansiell gæld omfattet af bankaftalen på 2.899 mio. kr. ud af en samlet finansiell gæld på 3.036 mio. kr., hvoraf et realkreditinstitut med en gæld på 342 mio. kr. udtrådte af bankaftalen pr. 1. april 2013.

For gæld omfattet af bankaftalen gælder, at der ikke forfalder gæld til betaling i 2014, bortset fra:

- Ordinære afdrag på realkreditgæld.
- Tilbagebetalinger af overskudslikviditet over 25 mio. kr., dog jf. omtalen nedenfor.
- Refinansiering af lån på 42 mio. kr. vedrørende et kreditinstitut, som udtræder af bankaftalen pr. 1. juli 2014.

Bankaftalen pålægger Nordicom nogle begrænsninger og forpligtelser i aftaleperioden, bl.a.:

- Nordicom skal følge en aftalt strategi og forretningsplan.
- Nordicom skal fortsat arbejde aktivt på at nedbringe balancen.
- Begrænsninger på nye forretningsområder, akquisitioner og mageskiftehandler.
- Begrænsninger på refinansiering af eksisterende gæld.
- Begrænsninger på optagelse af ny gæld for mere end 85 mio. kr. Begrænsninger på byggerier og udviklingsaktiviteter. Anvendelse af likviditet til kapitalinvesteringer i aftaleperioden må ikke overstige 235 mio. kr.
- Begrænsninger på anvendelse af finansielle instrumenter.
- Begrænsninger vedrørende tilførsel af likviditet til Nordicoms tyske datterselskaber.

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

De væsentligste ændringer af aftalevilkårene af bankaftalen ved den seneste forlængelse til og med den 31. december 2014 udgør følgende:

- Nordicom forpligter sig til i løbet af aftaleperioden at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital.
- De finansielle kreditorer kan pr. 1. juli 2014 kræve genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser samt salgsaktiviteter, såfremt der pr. 30. juni 2014 ikke er udsigt til at processen med rejsning af ny egenkapital vil føre til et tilfredsstillende resultat. Vurderingen heraf foretages af konsultationsudvalget, der består af repræsentanter for 4 kreditinstitutter. De finansielle kreditorer skal senest pr. 31. august 2014 meddele hvilke vilkårsændringer, der skal gælde med effekt fra og med den 1. juli 2014. Såfremt Nordicom ikke senest den 21. september 2014 har accepteret de stipulerede ændringer eller nået til anden enighed med samtlige finansielle kreditorer, ophører bankaftalen den 30. september 2014.

Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Herudover gælder der bl.a. fortsat følgende vilkår for aftaleperioden:

- Kreditinstitutterne er i aftaleperioden forpligtet til at fastlåse renterne til 3,6 % p.a. på den omfattede bankgæld henholdsvis bidragssatser til maksimalt 1,10 % p.a. på den omfattede realkreditgæld. Rente- og bidragssatserne genforhandles under visse forudsætninger pr. 1. juli 2014, jf. omtalen ovenfor.
- Der gælder en fast opulning af renter til bankkreditorer, således at der sker opulning af rentetilskrivninger på pantskret bankgæld, der ikke kan serviceres af likviditet fra den pågældende ejendom. Opulningen forventet at udgøre ca. 10 mio. kr. i 2014. Oprullede renter tilbagebetales løbende med overskudslikviditet, jf. beskrivelsen nedenfor, og forfalder senest ved udløb af aftaleperioden.
- Der gælder en fast opulning af renter til pengeinstitutterne vedrørende usikrede fordringer.
- Nordicom er i aftaleperioden forpligtet til at nedbringe den omfattede bankgæld og oprullede renter med fri likviditet ud over en likviditetsbeholdning på 25 mio. kr. Grænsen på 25 mio. kr. er forhøjet midlertidigt med 10 mio. kr. til brug for visse specifikke likviditetskrævende formål. Tilbagebetalingen sker pro rata. Beregning af likviditetsbeholdningen omfatter ikke (a) likviditet i Nordicom Tyskland (inklusive dattervirksomhed) samt (b) bundne midler (f.eks. på deponeringskonti).
- Der gælder en beløbsmæssig begrænsning på anvendelse af fri likviditet til istandsættelser på ejendomme. Udover almindelig vedligeholdelse er Nordicom i 2014 berettiget til at anvende 10 mio. kr. til generelle istandsættelser på ejendomme. Beløb pr. ejendom er maksimeret til 2 mio. kr. Herudover tillader aftalen gennemførelse af to større specifikke ejendomsprojekter. Investeringer herudover fordrer, at den nødvendige likviditet tilvejebringes ved låneoptagelse hos relevante panthavere i ejendommene.
- Der er indført et konsultationsudvalg bestående af fire medlemmer, der repræsenterer bankkreditorerne og realkreditinstitutterne. Udvalget virker som sparringspartner i forbindelse med realisation af Nordicoms strategi. Medlemmer af udvalget kan kræve, at emner forelagt for medlemmerne kan sendes til en tilkendegivelse om emnet hos samtlige bankkreditorer omfattet af bankaftalen. Endvidere kan medlemmer af udvalget kræve, at samtlige bankkreditorer omfattet af bankaftalen skal foretage godkendelse af nye bestyrelsesmedlemmer i Nordicom A/S, dog således at bestyrelseskandidaten(rne) kan godkendes af bankkreditorer, der repræsenterer (i) mindst 50 % af det samlede udestående på banklånene, og (ii) mindst 45 % af bankkreditorerne med hensyn til antal. Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicoms bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisningen, betragtes bankaftalen som misligholdt.
- Nordicom er i aftaleperioden ikke berettiget til at forhøje vederlaget til medlemmer af Nordicoms bestyrelse.
- Panthavere kan i aftaleperioden kræve, at Nordicom accepterer modtagne købstilbud på ejendomme, som henholdsvis (i) allerede er på Nordicoms salgsliste, og såfremt (ii) købstilbuddet er markedskonformt.

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.

Såfremt der senest den 1. juli 2014 ikke er opnået forlængelser af lån uden for bankaftalen på 232 mio. kr. indtil 31. december 2014, kan bankaftalen opsiges med et varsel på 4 uger. Såfremt Nordicom senest den 21. september 2014 ikke har accepteret eventuelle stiplede vilkårsændringer fra kreditorerne eller er nået til anden enighed med samtlige finansielle kreditorer, ophører bankaftalen den 30. september 2014.

I bankaftalen er bl.a. beskrevet følgende yderligere misligholdelsesgrunde:

- Betalingsmisligholdelse.
- Misrøgt af pantsatte ejendomme.
- Misligholdelse af finansielle forpligtelser på mere end 15 mio. kr.
- Misligholdelse af låneforholdene med de kreditgivere, der står uden for bankaftalen.
- Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicoms bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisning af bankkreditorerne (gælder alene ved nyvalgte bestyrelsesmedlemmer).
- Misligholdelse af bankaftalen i øvrigt.

Såfremt der indtræder en misligholdelse, som ikke kan afhjælpes af Nordicom, vil bankkreditorerne og herefter realkreditlångiverne have ret til at opsiges bankaftalen.

Opsiges eller ophører bankaftalen, vil de individuelle lånevilkår for Nordicoms bilaterale finansieringsaftaler igen gælde i fuldt omfang. Det vil betyde, at den omfattede pengeinstitutgæld enten vil være umiddelbart forfalden eller vil kunne opsiges til indfrielse med kort varsel, ligesom realkreditlångiverne ikke længere vil være bundet af at fastholde den maksimale bidragssats på 1,10 % p.a. I den situation vil Nordicom efter al sandsynlighed ikke have et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at kunne honorere betydelige indfrielseskrav. Ligeledes vil kreditgiverne i vidt omfang kunne forhøje rente- og bidragssatser og/eller rentemarginaler med den virkning, at Nordicoms finansielle omkostninger vil blive forøget.

C. Styring af likviditetsrisiko

I afsnit A. "Refinansieringsrisiko" ovenfor og i note 1 er beskrevet koncernens refinansieringsrisiko, som udgør ledelsens aktuelt væsentligste fokusområde i relation til styring af likviditetsrisiko. Der er endvidere redegjort for de tiltag, der er foretaget for at minimere denne risiko.

Overholdelse af koncernens bankaftale og bilaterale låneaftaler udgør et andet væsentligt fokusområde, idet misligholdelse af disse aftaler kan forværre koncernens finansielle situation og i værste fald medføre, at koncernens bankaftale og bilaterale låneaftaler ophører. Nordicom har derfor allokeret en medarbejder til styring af koncernens låneaftaler, således at der sikres overholdelse af forpligtelser i aftalerne. Bankaftalen indebærer, at Nordicom løbende afholder mødeaktiviteter med såvel den brede kreditorreds som konsultationsudvalget, hvilket medfører, at der sikres en løbende dialog om selskabets situation og udvikling, herunder selskabets likviditetsrisiko.

Koncernen fører en stram styring af den daglige likviditet. Det er ledelsens opfattelse, at en stram styring og pålidelig rapportering af koncernens resultater og likviditetspositioner bidrager positivt til at bevare en konstruktiv dialog med koncernens finansielle kreditorer. Den stramme styring af den daglige likviditet er endvidere nødvendig for at sikre, at koncernens likviditetsbehov i tilstrækkeligt omfang kan tilvejebringes inden for de rammer, der er aftalt i bankaftalen.

Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Koncernens likviditetsposition opgøres således med høj frekvens, herunder prognosticeres likviditetsbehovet for året ved udgangen af hver måned. Direktionen gennemgår den seneste likviditetsprognose, der som led i den indgåede bankaftale rapporteres til penge- og realkreditinstitutterne.

Renterisiko

Nordicom er som følge af sine finansieringsaktiviteter i væsentligt omfang eksponeret i relation til renteusving. Renterisikoen udgør således et væsentligt element i den samlede vurdering af koncernens finansielle situation.

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

Udover risikoen for udsving på korte renter har Nordicom gennem de seneste år oplevet, at der fra realkreditlångivere har været et pres for at øge bidragssatserne.

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

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Inden for 6 måneder	1.603.696	745.474
Mellem 6 og 12 måneder	415.408	1.408.845
Mellem 1 og 2 år	632.121	238.368
Mellem 2 og 5 år	35.000	643.747
	2.686.225	3.036.433

Ovennævnte rentetilpasningstidspunkter skyldes enten aftalte rentebindinger eller udløb af gæld, der skal refinansieres. I tabellen er ikke taget højde for mulige tidspunkter for ændringer af bidragssatser på realkreditlån. Såfremt mulige ændringer af bidragssatser på realkreditlån medtages i tabellen, vil alle lån i koncernen, bortset fra et lån på 35 mio. kr., kunne opleve ændring af rente- og/eller bidragssatser senest ved årsskiftet 2014/15.

Renterisikoen kan efter Nordicoms opfattelse præsenteres i følgende to opdelinger:

- Variable markedsrenter: Risiko der knytter sig til udsving på markedsrenter, dvs. på lån hvor rentetilpasning sker på nærmere definerede tidspunkter baseret på markedsudsving. Dette gælder for realkreditlån med variable renter.
- Renter mv. på alle lån: Risiko der knytter sig til udsving i renter på alle lån. Udover ovenstående udsving i markedsrenter omfatter dette genforhandling af bidragssatser hos realkreditinstitutter og genforhandling af lånevilkår hos bankkreditorer.

Den hypotetiske indvirkning på årets resultat og egenkapital som følge af 1 procentpoint stigning i rentesatser (ekskl. dagsværdireguleringer) er illustreret i nedenstående tabel:

Beløb i mio. kr.	2013	2012
Variable markedsrenter:		
Effekt på resultatopgørelse	-11,8	-12,6
Effekt på egenkapital	-11,8	-12,6
Renter mv. på alle lån:		
Effekt på resultatopgørelse	-19,8	-22,2
Effekt på egenkapital	-19,8	-22,2

På lån hos kreditinstitutter, hvor der løbende sker rentetilpasninger som følge af ændringer i markedsrenter, illustrerer tabellen ovenfor, at den hypotetiske indvirkning på årets resultat og egenkapital som følge af 1 procentpoint stigning i rentesatser udgør -11,8 mio. kr. p.a. Hvis alle lån hos kreditinstitutter oplever en rente- og/eller bidragsstigning på 1 procentpoint, vil effekten på årets resultat og egenkapital udgøre -19,8 mio. kr. p.a.

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

Nordicom anvendte pr. 31. december 2013 ingen finansielle instrumenter til renteaftækning, og koncernen har begrænsede muligheder for at påvirke renterisici, så længe koncernen er omfattet af den eksisterende bankaftale. Bankaftalen tillader ikke Nordicom at anvende finansielle instrumenter, ligesom der er begrænsninger i relation til refinansiering af eksisterende gæld og optagelse af ny gæld. Nordicom har visse muligheder for at omlægge renteperioder på eksisterende realkreditgæld og anvender derfor disse muligheder til at reducere koncernens renteeksponeringer, når det skønnes muligt og fordelagtigt.

Nordicoms væsentligste renterisiko består i risikoen for, at de finansielle kreditorer pr. 1. juli 2014 kræver genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser, såfremt der pr. 30. juni 2014 ikke er udsigt til at processen med rejsning af ny egenkapital i Nordicom vil føre til et tilfredsstillende resultat. I denne situation vil størrelsen af rente- og bidragssatser afhænge af forhandlinger med kreditinstitutterne, der har det afgørende mandat til at fastsætte niveauerne.

Koncernens låneportefølje overvåges løbende med henblik på yderligere optimering af koncernens eksponering af renterisici.

Valutarisiko

Koncernen er efter frasal i 2013 af de sidste aktiviteter i udlandet kun i meget begrænset omfang eksponeret for valutaudsving. Nordicom besidder pr. 31. december 2013 et kontant indestående på ca. 234 t.EUR og en gæld på t.EUR 3.510, hvortil der er knyttet valutarisici. Der anvendes ikke finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Kreditrisiko

Koncernens kreditrisici knytter sig primært til:

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

Den maksimale kreditrisiko for finansielle aktiver er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier, der indgår i balancen under hensyntagen til modtagne sikkerheder.

Risici vedrørende lejetilgodehavender er begrænset som følge af Nordicoms mulighed for at modregne i indbetalte deposita og opsigelse af de omfattede lejemål. Kreditrisikoen på tilgodehavender i forbindelse med salg af ejendomme er begrænset, da handleterne altid er betinget af købesummernes betaling. Med pantebreve har koncernen en sædvanlig debitorrisiko, der reduceres ved pant i ejendomme.

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

Kreditrisici vedrørende tilgodehavender pr. 31. december 2013 er yderligere omtalt i note 20.

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

Kapitalstyring

Nordicoms ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen.

I den nuværende finansielle situation er det en forudsætning for Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab, at der findes en løsning, der reetablerer og styrker kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter.

Der blev derfor i efteråret 2013 indledt en proces med henblik på afdækning af mulighederne for at styrke koncernens kapitalstruktur. Nordicom har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver om at bistå hermed, herunder med at identificere potentielle investorer med henblik på at indlede konkrete forhandlinger mellem selskabet, koncernens

finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af Nordicoms kapitalgrundlag.

Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst, og som samtidig maksimerer afkastet til koncernens aktionærer. Egenkapitalandelen (soliditeten) er pr. 31. december 2013 negativ (31. december 2012: 1,2 %).

Det er koncernens målsætning, at egenkapitalandelen (egenkapital og eventuelle ansvarlige lån) på lang sigt skal udgøre 20-40 % for koncernen som helhed. Målsætningen anses ikke for at kunne opnås på kort sigt, medmindre der tilvejebringes en samlet løsning, som indebærer en væsentlig styrkelse af koncernens kapitalgrundlag.

Dagsværdier

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

Dagsværdien af realkreditgæld er fastsat på baggrund af dagsværdien af de underliggende obligationer korregeret for et skøn over ændringer i koncernens kreditværdighed.

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

For gæld til realkredit- og pengeinstitutter med et anfordringselement udgør dagsværdien dog ikke et beløb, der er mindre end det beløb, der skal betales på anfordring.

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 pris) eller indirekte (afledt af priser).
- Niveau 3: Baseret på data, som ikke er observerbare i markedet.

Note 30 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
2013				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
Finansielle aktiver i alt	8.797	0	8.797	0
Kreditinstitutter	2.671.051	1.610.518	1.060.533	0
Finansielle forpligtelser i alt	2.671.051	1.610.518	1.060.533	0
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

Der er i regnskabsåret ikke foretaget overførsler mellem de enkelte niveauer, og de anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2012.

Note 31 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Af- og nedskrivninger	-4.377	695
Regulering til dagsværdi, netto	223.885	70.041
Avance / tab ved salg af driftsmidler	452	401
Avance ved salg af ejendomme	4.990	1.369
Øvrige reguleringer	-5.544	-11.841
Regulering i alt	219.406	60.665

Nordicom har i 2013 solgt ejendommene Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og panthaver i ejendommene er opnået en salgssum på 180 mio. kr. og en gældseftergivelse på 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine lånefor-

pligtelser inden for de kommende år. Såvel salgssum som gældseftergivelse har ikke påvirket koncernens pengestrømme i 2013, da handlen er berigtiget af panthavende kreditinstitut, herunder ved købers gældsovertagelse.

Note 32 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Ændring i tilgodehavender	7.435	-9.708
Ændring i handelsbeholdning af pante- og gældsbreve	1.051	250
Ændring i hensatte forpligtelser	-1.600	-210
Ændring i deposita	-5.827	-2.718
Ændring i anden gæld	-8.052	8.404
Ændring i driftskapital i alt	-6.993	-3.982

Note 33 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Langfristede aktiver		
Investerings ejendomme	95.344	279.200
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavender	253	4.231
Likvide beholdninger	4.626	19.456
Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter	-71.620	-250.015
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-567	-5.414
Regnskabsmæssig værdi af afhændede nettoaktiver	28.036	47.458
Tab ved salg	-670	-2.611
Samlet vederlag	27.366	44.847
Afhændede likvide beholdninger jf. ovenfor	-4.626	-19.456
Likviditetseffekt, netto	22.740	25.391

Nordicom har pr. 1. maj 2013 solgt koncernens andel af en ejendom i Hamborg i Tyskland. 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.

Salg af dattervirksomheder og aktiviteter i 2012 vedrører koncernens svenske portefølje bestående af seks ejendomme, der blev solgt i 2012. De seks ejendomme blev overtaget af køber pr. 1. oktober 2012. Salget blev gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtog aktieposten i Nordicoms svenske moderselskab Nordicom Sverige AB. Det samlede kontante provenu fra salget af aktierne udgjorde ca. 45 mio. kr., der i 2012 blev tilført koncernens danske likviditetsberedskab.

Note 34 – Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter Nordicoms bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere virksomheder, hvori denne personkreds udfører bestemmende indflydelse samt virksomheder, der har betydelig indflydelse i Nordicom.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse over koncernen.

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

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Andre nærtstående parter		
Rådgiveraftale med NPV Management ApS*	1.327	5.295
Årets transaktioner i henhold til rådgiveraftale med NPV Management ApS kan specificeres således:		
NPV Management ApS, honorar	1.273	2.757
NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter:		
Advokatfirma, hvor et bestyrelsesmedlem i Nordicom er partner	0	160
Øvrige (ikke nærtstående parter)	54	2.378
I alt faktureret fra NPV Management ApS	1.327	5.295

*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. Der udestår ingen og forventes ikke igangsat yderligere arbejder på de pågældende ejendomme.

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

Note 35 – Begivenheder efter balancedagen

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

Note 36 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2013 for Nordicom A/S omfatter både koncernregnskab for Nordicom A/S og dets dattervirksomheder samt separat årsregnskab for moderselskabet.

Årsrapporten for Nordicom A/S for 2013 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har den 26. marts 2014 behandlet og godkendt årsrapporten for Nordicom A/S. Årsrapporten forelægges til Nordicom A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 23. april 2014.

GRUNDLAG FOR UDARBEJDELSE

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

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

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nordicom A/S har med virkning fra 1. januar 2013 implementeret:

- Ændret IAS 1, Præsentation af årsregnskaber: Præsentation af anden totalindkomst (juni 2011).
- IFRS 13, Dagsværdimåling (maj 2011).

Ændringerne har ikke haft beløbsmæssige påvirkninger i 2013 eller i tidligere år, ligesom ændringerne ingen effekt har på resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie.

Implementeringen af IAS 1 medfører, at posterne i anden totalindkomst opdeles i poster, der 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 har medført øgede oplysninger vedrørende opgørelse af dagsværdier.

Implementeringen af øvrige nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft, har ikke medført yderligere ændringer i anvendt regnskabspraksis eller præsentationen af årsregnskabet.

NY REGNSKABSREGULERING

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

- IFRS 9, "Klassifikation og måling af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser", som ændrer den regnskabsmæssige behandling af finansielle instrumenter. Virksomheder, der vælger at måle finansielle forpligtelser til dagsværdi (dagsværdi-optionen), skal efter IFRS 9 præsentere den del af periodens ændring i dagsværdien, som kan henføres til ændringer i virksomhedens egen kreditværdighed, i anden totalindkomst. Nordicom forventer, at standarden vil få en mindre betydning for koncernen, men kan endnu ikke opgøre effekten. Standarden er endnu ikke godkendt af EU.

Øvrige nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Nordicom ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2013, forventes ikke at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen. Nordicom

forventer at implementere nye standarder, ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag på tidspunktet for deres ikrafttræden.

BESKRIVELSE AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet

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

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår som en del af koncernens resultat henholdsvis egenkapital, men vises særskilt.

Virksomhedssammenslutninger

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

Ved køb af virksomheder, hvor Nordicom A/S opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorved de tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventuale forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelser, indregnes i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill), mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventuale forpligtelser, indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives ikke, men testes minimum årligt for nedskrivningsbehov.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder, der medfører ophør af kontrol, opgøres som forskellen mellem dagsværdien af salgsvederlaget eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver inkl. goodwill på salgstidspunktet og omkostninger til salg eller afvikling. Den derved opgjorte fortjeneste eller det opgjorte tab indregnes i resultatet tillige med akkumulerede valutakursreguleringer, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst.

Note 36 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, renter af pante- og gældsbreve, der måles til dagsværdi, salgssummer fra solgte projektbeholdninger, salg af varer og salg af øvrige tjenesteydelser. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag og opgøres eksklusiv moms, der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

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

Huslejeindtægter, renter af pante- og gældsbreve, der måles til dagsværdi, og salg af øvrige tjenesteydelser indregnes i de perioder, som de vedrører.

Driftsomkostninger

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

Regulering til dagsværdi, netto

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

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

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

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Immaterielle aktiver

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

Domicilejendomme

Domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom overføres til domicilejendomme, anses som ejendommens nye kostpris. Domicilejendomme afskrives lineært over aktivernes/bestanddelenes forventede brugstid, der udgør:

Bygningsskal	50 år
Øvrige bestanddele	15-30 år

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi). Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, som besiddes af Nordicom for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

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

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

Inventar og driftsmidler

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

Note 36 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pante- og gældsbreve

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

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

Nedskrivningstest af langfristede aktiver

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

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

En nedskrivning indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivninger tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger tilbageføres kun i det omfang, at aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft efter afskrivninger, hvis aktivet ikke havde været nedskrevet.

Projektbeholdninger

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

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom overføres til projektbeholdninger, anses som ejendommens nye kostpris.

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

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

Tilgodehavender

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

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

Egne aktier

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

Reserve for valutakursregulering

Reserve for valutakursregulering omfatter modervirksomhedsaktionærenes andel af valutakursdifferencer, som er opstået ved omregning af regnskaber for virksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner.

Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder.

Note 36 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

Hensatte forpligtelser

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

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

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

Hensatte forpligtelser måles efter bedste skøn af det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

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

Konvertible obligationer

Konvertible obligationer betragtes som sammensatte instrumenter bestående af en finansiell forpligtelse, der måles til amortiseret kostpris, og et egenkapitalinstrument i form af den indbyggede konverteringsret. På udstedelsesdatoen fastsættes dagsværdien af den finansielle forpligtelse ved anvendelse af en markedsrente for et tilsvarende ikke-konvertibelt gælds-brev. Forskellen mellem provenuet ved udstedelse

af det konvertible gælds-brev og dagsværdien for den finansielle forpligtelse, svarende til den indbyggede option på at konvertere forpligtelsen til egenkapital, indregnes på egenkapitalen. Dagsværdien af den finansielle forpligtelse indregnes som langfristet gæld og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

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

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

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver, der er bestemt for salg. Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, der vil blive overført ved transaktionen. Aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Der afskrives ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som "bestemt for salg". Aktiver bestemt for salg måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Investeringsejendomme bestemt for salg måles dog fortsat efter koncernens sædvanlige regnskabspraksis for investeringsejendomme, dvs. til dagsværdi uden fratræk af salgsomkostninger.

Ophørte aktiviteter

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

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

Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørte aktiviteter oplyses i en note.

Note 36 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

SEGMENTOPLYSNINGER

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

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment på et pålideligt grundlag, herunder et internt allokeret administrationshonorar.

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

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

NØGLETAL

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

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



Årsregnskab Nordicom A/S // 2013

Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
2	Nettoomsætning	14.125	14.348
3	Driftsomkostninger	-4.489	-3.988
Bruttoresultat		9.636	10.360
4	Personaleomkostninger	-28.729	-28.852
5	Andre eksterne omkostninger	-10.970	-12.399
6	Andre driftsindtægter	30.407	32.458
7	Af- og nedskrivninger	-1.007	-308
Resultat før værdireguleringer		-663	1.259
8	Regulering til dagsværdi, netto	-6.537	-3.461
Resultat af primær drift		-7.200	-2.202
9	Indtægter af dattervirksomheder	-71.169	-66.695
10	Finansielle indtægter	9.879	17.648
11	Finansielle omkostninger	-18.001	-24.214
Resultat før skat		-86.491	-75.463
12	Skat af årets resultat	-275	3.163
Årets resultat		-86.766	-72.300

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

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
13	Software	27	463
		27	463
Materielle aktiver			
14	Investeringsejendomme	182.438	190.468
15	Inventar og driftsmidler	192	593
		182.630	191.061
Finansielle aktiver			
16	Kapitalandele i dattervirksomheder	411.640	419.135
	Andre tilgodehavender	0	1.665
		411.640	420.800
Langfristede aktiver i alt		594.297	612.324
Kortfristede aktiver			
17	Tilgodehavender	5.869	1.808
9	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	6.061	49.185
	Periodeafgrænsningsposter	281	1.460
18	Likvide beholdninger	1.482	5.787
Kortfristede aktiver i alt		13.693	58.240
Aktiver i alt		607.990	670.564

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	12.028	120.279
	Overført resultat	-155.743	-177.228
19,20	Egenkapital i alt	-143.715	-56.949
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
21	Udsødt skat	234	817
9	Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	0	56.738
22,23	Konvertible obligationer	48.137	47.120
23	Kreditinstitutter	104.497	105.990
	Deposita	410	380
		153.278	211.045
Kortfristede forpligtelser			
23	Kreditinstitutter	158.653	164.063
	Leverandørgæld	2.060	2.814
	Gæld til dattervirksomheder	327.501	341.346
9	Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	105.860	0
	Deposita	2.059	2.028
	Anden gæld	2.294	6.217
		598.427	516.468
	Forpligtelser i alt	751.705	727.513
	Passiver i alt	607.990	670.564

Oversigt over noter fremgår på side 90.

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2013	120.279	-177.228	0	-56.949
Totalindkomst i 2013				
Årets resultat	0	-86.766	0	-86.766
Totalindkomst for regnskabsåret	0	-86.766	0	-86.766
Transaktioner med ejere				
Kapitalnedsættelse	-108.251	108.251	0	0
Transaktioner med ejere i 2013 i alt	-108.251	108.251	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2013	12.028	-155.743	0	-143.715
Egenkapital pr. 1. januar 2012	120.279	-104.928	0	15.351
Totalindkomst i 2012				
Årets resultat	0	-72.300	0	-72.300
Totalindkomst for regnskabsåret	0	-72.300	0	-72.300
Egenkapital pr. 31. december 2012	120.279	-177.228	0	-56.949

Udbytte

For regnskabsåret 2012 er der ikke udloddet udbytte, ligesom bestyrelsen har indstillet, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2013.

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

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
	Resultat af primær drift (EBIT)	-7.200	-2.202
26	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	7.570	5.577
27	Ændring i øvrig driftskapital	8.241	-9.246
	Pengestrømme vedrørende primær drift	8.611	-5.871
	Modtagne finansielle indtægter	9.879	17.648
	Betalte finansielle omkostninger	-18.211	-26.666
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	279	-14.889
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Forbedringer på investeringsejendomme	0	-2.213
	Køb af øvrige materielle aktiver	-173	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-173	-2.213
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-4.411	-17.646
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-4.411	-17.646
	Årets pengestrøm i alt	-4.305	-34.748
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	5.787	40.535
	Likvide beholdninger pr. 31. december	1.482	5.787

Oversigt over noter til årsregnskabet for Nordicom A/S

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	91
Note 2 – Nettoomsætning	91
Note 3 – Driftsomkostninger	91
Note 4 – Personaleomkostninger	92
Note 5 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	93
Note 6 – Andre driftsindtægter	93
Note 7 – Af- og nedskrivninger	93
Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto	93
Note 9 – Indtægter fra dattervirksomheder	94
Note 10 – Finansielle indtægter	95
Note 11 – Finansielle omkostninger	95
Note 12 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst	95
Note 13 – Software	96
Note 14 – Investeringsejendomme	96
Note 15 – Inventar og driftsmidler	98
Note 16 – Kapitalandele i dattervirksomheder	98
Note 17 – Tilgodehavender	100
Note 18 – Likvide beholdninger	100
Note 19 – Aktiekapital	100
Note 20 – Egne aktier	100
Note 21 – Udskudt skat	101
Note 22 – Konvertible obligationer	102
Note 23 – Kreditinstitutter	102
Note 24 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	103
Note 25 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	104
Note 26 – Ikke-likvide driftsposter m.v.	106
Note 27 – Ændring i øvrig driftskapital	107
Note 28 – Nærtstående parter	107
Note 29 – Begivenheder efter balancedagen	107
Note 30 – Anvendt regnskabspraksis	108

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

Skøn og vurderinger vedrørende indregning og måling af kapitalandele, tilgodehavender hos dattervirksomheder og hensættelser vedrørende dattervirksomheder i moderselskabets regnskab fremgår af note 9.

Note 2 – Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Huslejeindtægter	14.125	14.348
	14.125	14.348

Note 3 – Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	4.489	3.988
	4.489	3.988

Note 4 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Løn og gager	23.583	22.653
Bidragbaserede pensioner ¹⁾	1.926	1.856
Andre omkostninger til social sikring	220	197
Øvrige personaleomkostninger	3.000	4.146
	28.729	28.852
Gennemsnitligt antal medarbejdere	32	32
Vederlag til den adm. direktør (Ole Steensbro) udgør følgende ²⁾ :		
Løn og gager	2.616	2.556
Bidragbaserede pensioner	261	256
Bonus	350	300
	3.227	3.112
Vederlag til bestyrelsen udgør følgende ³⁾ :		
Bestyrelses honorar	2.267	2.700
	2.267	2.700

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

2) Moderselskabets adm. direktør er omfattet af en bonusordning, der afhænger af individuelt fastsatte resultatomål. Vederlag til direktionen er beskrevet på side 19 i årsrapporten.

3) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 19 i årsrapporten.

Note 5 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Lovpligtig revision	264	330
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	13
Skatte- og momsmæssig rådgivning	148	381
Andre ydelser	93	90
	505	814

Note 6 – Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører allokering af omkostninger til øvrige koncernselskaber.

Note 7 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Afskrivninger, software	436	115
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	119	224
Avance ved salg af driftsmidler	452	-31
	1.007	308

Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-8.030	-739
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	1.493	-2.722
	-6.537	-3.461

Note 9 – Indtægter fra dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder	-7.495	-3.000
Nedskrivning på mellemværender med dattervirksomheder	-14.552	-93.758
Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	-49.122	30.063
	-71.169	-66.695

Nedskrivning på kapitalandele

Nordicom A/S har pr. 31. december 2013 gennemført nedskrivningstest af selskabets kapitalandele i dattervirksomheder. Nedskrivningstesten er gennemført som følge af, at de pågældende dattervirksomheder udviser negative resultater.

Nedskrivningstesten har medført en nedskrivning for 2013 på 7,5 mio. kr. (2012: 3,0 mio. kr.), som er omkostningsført i resultatopgørelsen, jf. ovenstående specifikation. Genindvindingsværdien er i princippet baseret på kapitalværdien af dattervirksomhedernes nettoaktiver (nytteværdi), idet dattervirksomhedernes aktiver og forpligtelser i det væsentligste er værdiansat til dagsværdi, jf. omtalen af metode og forudsætninger for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser i koncernregnskabs note 1, hvortil der henvises. For opgørelse over kapitalandele i dattervirksomheder henvises til note 16.

Nedskrivning på mellemværender

Nordicom A/S har pr. 31. december 2013 tilgodehavender hos dattervirksomheder på 342,7 mio. kr. (31. december 2012: 371,3 mio. kr.). I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har ledelsen foretaget en konkret vurdering af de enkelte tilgodehavender under hensyntagen til bl.a. forpligtelser og regnskabsmæssige værdier af aktiver i de enkelte selskaber. Baseret herpå er tilgodehavender på i alt 342,7 mio. kr. (31. december 2012: 371,3 mio. kr.) anset for værdiforringede, hvilket har medført nedskrivninger i 2013 på i alt 14,6 mio. kr. (2012: 93,8 mio. kr.), hvorefter de akkumulerede nedskrivninger på mellemværender pr. 31. december 2013 udgør 336,6 mio. kr. (31. december 2012: 322,1 mio. kr.).

Den resterende regnskabsmæssige værdi af tilgodehavenderne efter nedskrivning udgør pr. 31. december 2013 6,1 mio. kr. (31. december 2012: 49,2 mio. kr.), hvilket udtrykker den resterende maksimale kreditrisiko på tilgodehavenderne. Nordicom A/S har ikke modtaget sikkerhed for tilgodehavenderne. Tilgodehavenderne forfalder på anfordring og anses derfor ikke for at være forfaldne.

Nedenstående tabel viser udviklingen i nedskrivninger på mellemværender hos dattervirksomheder:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Nedskrivninger 1. januar	322.082	228.324
Årets nedskrivninger	14.552	93.758
	336.634	322.082

Kreditkvaliteten af tilgodehavenderne knytter sig til dattervirksomhedernes generering af likviditet og eventuel realisering af aktiver til minimum de regnskabsmæssige værdier. Der knytter sig således samme usikker-

hed til kvaliteten af tilgodehavenderne, som beskrevet i note 1 i koncernregnskabet vedrørende værdiansættelse af koncernens aktiver, hvortil der henvises.

Der er i 2013 indtægtsført 1,5 mio. kr. i renteindtægter vedrørende nedskrevne tilgodehavender hos dattervirksomheder (2012: 13,5 mio. kr.).

Hensættelser vedrørende dattervirksomheder

Nordicom A/S har jf. note 24 afgivet en række selvskyldnerkautioner for sine dattervirksomheder. Som følge af negative nettoaktiver i enkelte dattervirksomheder er det i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, at der skal foretages hensættelser til sandsynlige tab som følge af selvskyldnerkautioner.

Selvskyldnerkautioner kan gøres gældende, såfremt datterselskaber kommer i en situation, hvor der ikke opnås nødvendige forlængelser af låneaftaler eller i situationer, hvor datterselskaber misligholder låneaftaler, herunder bankaftalen. Der henvises til omtalen af Nordicoms finansielle situation mv. i koncernregnskabs note 1 og 30.

Uanset de foretagne tiltag med henblik på refinansiering af dattervirksomhedernes lån og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag vurderes det, at Nordicom A/S skal hensætte til tab.

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

Som følge af at Nordicom ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014, betragtes hensættelser pr. 31. december 2013 som kortfristede forpligtelser. Pr. 31. december 2012 blev hensættelserne vurderet som langfristede forpligtelser.

Nedenstående tabel viser udviklingen i hensættelser vedrørende dattervirksomheder:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Hensættelser 1. januar	56.738	86.801
Tilbageført i året	0	-35.663
Hensat i året	49.122	5.600
	105.860	56.738

Note 10 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Renter af indestående i pengeinstitutter målt til amortiseret kostpris	0	1
Renter af tilgodehavender hos dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris	1.549	13.453
Kautionspræmier fra dattervirksomheder	8.330	4.194
	9.879	17.648

Note 11 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	8.418	9.627
Renteomkostninger af gæld til dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris	8.378	13.339
Amortisering af konvertibel obligation	1.018	1.073
Andre renter og gebyrer	187	175
	18.001	24.214

Note 12 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Aktuel skat af årets resultat	0	-2.310
Aktuel skat, tidligere år	858	-228
Ændring i udskudt skat tidligere år	-108	-387
Ændring i udskudt skat	-475	-238
	275	-3.163
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Beregnet skat ved en skatteprocent på 25 % (2012: 25 %)	-21.623	-18.866
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 25 % til 22 % frem til 2016	-744	0
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	19.652	16.318
Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver	2.240	0
Regulering vedrørende tidligere år	750	-615
	275	-3.163
Effektiv skatteprocent	-0,32%	4,19%

Skat af årets resultat

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er for Nordicom A/S beregnet ud fra en skatteprocent på 25 % (2012: 25 %).

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

Note 13 – Software

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kostpris pr. 1. januar	7.254	7.254
Kostpris pr. 31. december	7.254	7.254
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-6.791	-6.676
Afskrivninger	-436	-115
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-7.227	-6.791
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	27	463

Note 14 – Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Balance pr. 1. januar	190.468	188.994
Omkostninger afholdt til forbedringer	0	2.213
Regulering til dagsværdi, netto	-8.030	-739
Balance pr. 31. december	182.438	190.468

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

De samlede dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgør i 2013 -8,0 mio. kr. (2012: -0,7 mio. kr.), som vedrører ejendomme, der besiddes pr. 31. december 2013, og som indgår i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Estimeringen af ejendommenes dagsværdi er følsom overfor ændringer i input i værdiansættelsesmodellen. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved estimering af dagsværdien på færdige investerings-ejendomme er følgende:

	Gns.
Markedsleje pr. kvm. pr. år (kr.)	877
Strukturel tomgang (%)	3,6
Afkastkrav (% p.a.)	5,4

En generel stigning i markedsleje pr. kvm. og fald i tomgang i de områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, vil sandsynligvis medføre fald i afkastkravene.

Afkastkravene for moderselskabet ligger pr. 31. december 2013 i intervallet 5,0 % - 7,5 % p.a. (pr. 31. december 2012 i intervallet 5,8 % - 7,5 % p.a.). Det vægtede afkastkrav udgør jf. tabellen ovenfor 5,4 % p.a. Pr. 31. december 2012 udgjorde det tilsvarende afkastkrav 5,9 % p.a. Årets negative værdireguleringer skyldes hovedsageligt en ændret vurdering af markedslejen for selskabets ejendomme.

Note 14 – Investeringsejendomme (fortsat)

Der er ikke erhvervet ejendomme i 2013 og 2012.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 24.

Beløb i 1.000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Dagsværdi pr. 31.12.2013
Dagsværdihierarki-oplysninger:				
Investeringsejendomme	-	-	182.438	182.438
			182.438	182.438

Klassifikation af investeringsejendomme i niveau 3 betyder, at opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i 2013 og 2012.

Årets nettoindtægter fra porteføljen af investeringsejendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	14.125	14.348
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-4.280	-3.824
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-209	-164
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	9.636	10.360

Nordicom A/S har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af selskabets investeringsejendomme. Lijekontrakterne indgås med op til 12 års uopsigelighe for lejere. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter fordeler sig således:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Inden for 1 år fra balancedagen	7.965	7.656
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	12.947	14.559
Efter 5 år fra balancedagen	7.447	8.709
	28.359	30.924

Nordicom A/S modtager ikke betingede leje ydelser.

Note 15 – Inventar og driftsmidler

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kostpris pr. 1. januar	9.442	9.442
Tilgang	173	0
Årets afgang	-3.719	0
Kostpris pr. 31. december	5.896	9.442
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-8.849	-8.625
Afskrivninger	-119	-224
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	3.264	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-5.704	-8.849
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	192	593

Note 16 – Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kostpris pr. 1. januar	573.206	573.206
Kostpris pr. 31. december	573.206	573.206
Nedskrivninger pr. 1. januar	-154.071	-151.071
Nedskrivninger i året	-7.495	-3.000
Nedskrivninger pr. 31. december	-161.566	-154.071
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	411.640	419.135

Årets nedskrivninger er omtalt i note 9.

Note 16 – Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel	
		2013	2012
Direkte ejet			
Nordicom Ejendom A/S	København	100%	100%
Nordicom Udvikling A/S	København	100%	100%
Nordicom Finans A/S	København	100%	100%
Nordicom Parking ApS	København	100%	100%
Nordicom Tyskland A/S	København	100%	100%
Nordicom Sverige A/S	København	100%	100%
Komplementarselskabet af 3. april 2007 ApS	København	100%	100%
Indirekte ejet			
K/S Langebrogade 5	København	100%	100%
Logistik- og Produktionsejendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Byejeendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Boligejendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Domicilejendomme A/S	København	100%	100%
Nordicom Butiksejendomme A/S	København	100%	100%
Hejrevej 26-28, 2400 København NV ApS	København	100%	100%
Kanalparken A/S	København	100%	100%
Fyrholm ApS	København	100%	100%
Skærgården, Egå ApS	København	100%	100%
Havnestaden ApS	København	100%	100%
Hammershøj ApS	København	100%	100%
Emdrup Have ApS	København	100%	100%
Amager Strandvej ApS	København	100%	100%
Emdrup Park ApS	København	100%	100%
Skråningshusene ApS	København	100%	100%
Enghave Brygge P/S	København	100%	100%
Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS	København	100%	100%
Lindholm ApS	København	100%	100%
Ved Stigbordene ApS	København	100%	100%
Susågaarden ApS	København	100%	100%
Randlevvej ApS	København	100%	100%
Astersvej ApS	København	100%	100%
Nordteam III. GmbH	Tyskland	0%	94%
Nordteam IV. GmbH	Tyskland	100%	100%

Note 17 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Tilgodehavende lejeindtægter	192	251
Deponerede midler i pengeinstitutter til senere frigivelse	1.688	4
Andre tilgodehavender	3.989	1.553
Tilgodehavende pr. 31. december	5.869	1.808

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

Nedskrivninger 1. januar	535	200
Årets nedskrivninger	86	464
Realiseret	-118	-129
Tilbageført	-358	0
	145	535

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

Op til 30 dage	0	29
Mellem 30 og 90 dage	10	113
Over 90 dage	77	109
	87	251

Tilgodehavender er overvejende ikke rentebærende.

Note 18 – Likvide beholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kontant beholdning	2	8
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	1.480	5.779
	1.482	5.787

Note 19 – Aktiekapital

For en specifikation af aktiekapitalen henvises til note 23 i koncernregnskabet.

Note 20 – Egne aktier

For en specifikation af egne aktier henvises til note 24 i koncernregnskabet.

Note 21 – Udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Udskudt skat pr. 1. januar	817	1.442
Indregnet i resultatopgørelsen	-583	-625
Udskudt skat pr. 31. december	234	817

Specifikation af udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Balance 31/12
2013			
Immaterielle aktiver	115	-108	7
Investerings ejendomme	10.391	-3.342	7.049
Inventar og driftmidler	-511	-142	-653
Tilgodehavender	-134	98	-36
Kreditinstitutter	-5.268	840	-4.428
Underskud fra tidligere år	-3.776	2.071	-1.705
	817	-583	234
2012			
Immaterielle aktiver	301	-186	115
Investerings ejendomme	12.488	-2.097	10.391
Inventar og driftmidler	-371	-140	-511
Tilgodehavender	-50	-84	-134
Kreditinstitutter	-4.618	-650	-5.268
Underskud fra tidligere år	-6.308	2.532	-3.776
	1.442	-625	817

Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 3,2 mio. kr. (skatteværdi) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Baseret på budgettede regnskabs- og skattemæssige overskud og udskudte skatteforpligtelser i sambeskatningen i Nordicom-koncernen i perioden 2014-2016 vurderes det, at 1,7 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skatteværdi) vil kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af udskudt skat pr. 31. december 2013.

Ved vurderingen af skatteaktivet er bl.a. taget højde for effekten af allerede gennemførte ejendomssalg med regnskabsmæssig effekt i 2014 i Nordicom-koncernen. Endvidere har Nordicom konstateret, at skattemæssige underskud i 2013 i sambeskatningen i Nordicom-koncernen kan tilskrives negative skattemæssige tab på solgte ejendomme og derfor ikke er af vedvarende karakter.

Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet i balancen

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

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Fremførbare skattemæssige underskud	2.240	0
	2.240	0

Ikke indregnede skattemæssige underskud skyldes, at Nordicom-koncernen har genereret regnskabs- og skattemæssige underskud, og der ikke i fuldt omfang er udsigt til udnyttelse af underskuddene indenfor en overskuelig fremtid. De uudnyttede underskud har ingen udløbsdato.

Nordicom har i juli 2013 fået skattemyndighedernes godkendelse af, at nettofinansieringsudgifter, der kan henføres til næringsejendomme, ikke skal medtages i nettofinansieringsudgifter, der rentefradragsbegrænses i efter Selskabsskattelovens § 11 C. Skattemyndighedernes godkendelse har isoleret set ingen beløbsmæssige konsekvenser, da Nordicom i forvejen havde forventet at få den pågældende godkendelse.

Der er ingen udskudte skatteforpligtelser, som ikke er indregnet.

Note 22 – Konvertible obligationer

For en specifikation af konvertible obligationer henvises til note 27 i koncernregnskabet.

Note 23 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Kreditinstitutter	310.518	314.911
Kursregulering til dagsværdi	769	2.262
	311.287	317.173
Forpligtelserne indgår således i balancen:		
Konvertible obligationer	48.137	47.120
Kreditinstitutter, langfristet	104.497	105.990
Kreditinstitutter, kortfristet	158.653	164.063
	311.287	317.173

Nordicom A/S' lån og kreditter fordeler sig pr. 31. december 2013 på følgende valutaer og udløbstidspunkter:

Forpligtelser indregnet til dagsværdi		Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
Lån/valuta	Udløb	2013	2012	2013	2012
DKK	0 - 1 år	3,60%	3,63%	158.653	164.063
DKK	21 - 25 år	2,54%	2,25%	103.728	100.043
DKK	26 - 30 år	-	3,74%	0	3.685
Nominel restgæld i alt				262.381	267.791
Kursregulering til dagsværdi				769	2.262
Regnskabsmæssig værdi				263.150	270.053

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		Effektiv rente (p.a.)		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)	
Lån/valuta	Udløb	2013	2012	2013	2012
DKK (rentefri konvertibel obligation)	16 - 20 år	-	-	48.137	47.120
Regnskabsmæssig værdi				48.137	47.120

Note 23 – Kreditinstitutter (fortsat)

Oplysninger om rentebindingsperioder fremgår af note 25 på side 105. Bankgæld omfattet af bankaftalen, i alt nominelt 158 mio. kr., har fast rentebinding frem til 30. juni 2014. Selskabets øvrige gæld omfattende gæld til realkreditinstitutter, i alt nominelt 104 mio. kr., er variabelt forrentet med rentebindingsperioder på op til 5 år, dog med løbende mulighed for genforhandling af bidragssatser, første gang pr. 1. juli 2014.

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

Dagsværdier af selskabets realkreditgæld er baseret på officielle markedscurser for de underliggende obligationer korrigeret for et skøn over ændringer i selskabets egen kreditværdighed. Dagsværdien af selskabets gæld til pengeinstitutter er baseret på renten for de specifikke lån under hensyntagen til lånets kreditrisiko, herunder en vurdering af den sikkerhed, der er stillet for lånet, samt ændringer i selskabets kreditværdighed. Såfremt gælden til et pengeinstitut er fastforrentet, er dagsværdien opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den aktuelle rentekurve, som er udledt af aktuelle markedsrenter.

For realkredit- og pengeinstitutgæld med et anfordringselement udgør dagsværdien dog ikke et beløb, der er mindre end det beløb, der skal betales på anfordring.

I 2013 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter 1,5 mio. kr. (2012: -2,7 mio. kr.), hvoraf 1,6 mio. kr. (2012: 0 mio. kr.) kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed. Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2013 1,6 mio. kr. (31. december 2012: 0 mio. kr.). Effekten af ændringer i selskabets kreditværdighed er beregnet direkte for hvert enkelt lån baseret på en konkret vurdering af den enkelte forpligtelses kreditstilling.

For oplysninger om dagsværdi af de konvertible obligationer henvises til note 27 i koncernregnskabet.

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

Note 24 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos kreditinstitutter pr. 31. december 2013 på i alt 186 mio. kr. (31. december 2012: 186 mio. kr.) er tinglyst pant for i alt 190 mio. kr. (31. december 2012: 190 mio. kr.) i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 på i alt 182 mio. kr. (31. december 2012: 190 mio. kr.).

Nordicom A/S har for dattervirksomheders mellemværender med kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkautioner, der pr. 31. december 2013 udgør 1.571 mio. kr. (31. december 2012: 1.819 mio. kr.).

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

Moderselskabet hæfter på samme måde som beskrevet ovenfor tillige for eventuelle korrektioner af den skattepligtige indkomst i en eller flere af de sambeskattede virksomheder.

Moderselskabet hæfter desuden solidarisk med fællesregistrerede dattervirksomheder for den samlede momsforpligtelse i de pågældende virksomheder.

Operationelle leasingforpligtelser

For en specifikation af operationelle leasingforpligtelser henvises til note 29 i koncernregnskabet, der alene består af Nordicom A/S' forpligtelser.

Note 25 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Andre tilgodehavender (langfristede)	0	1.665
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	6.061	49.185
Tilgodehavender (kortfristede)	5.869	1.808
Likvide beholdninger	1.482	5.787
Udlån og tilgodehavender	13.412	58.445
Kreditinstitutter	263.150	270.053
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	263.150	270.053
Konvertible obligationer	48.137	47.120
Deposita	2.469	2.408
Leverandørgæld	2.060	2.814
Gæld til dattervirksomheder	327.501	341.346
Anden gæld	2.294	6.217
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	382.461	399.905

Risiko- og kapitalstyring

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

Nordicom-koncernen styrer sin danske likviditet ved cash pooling af koncernens danske likviditet via moderselskabet Nordicom A/S, ligesom koncernens danske virksomheder under ét er omfattet af den indgåede bankaftale med koncernens væsentligste bankkreditører og realkreditinstitutter. Nordicom A/S hæfter endvidere i betydelig grad for datterselskabers forpligtelser, jf. omtalen i note 24.

Modervirksomheden Nordicom A/S er således eksponeret over for samme finansielle risici som beskrevet i koncernregnskabet note 30, hvortil der henvises.

Udover de i koncernregnskabet note 30 anførte oplysninger om koncernen som helhed, suppleres nedenfor med separate oplysninger om Nordicom A/S.

Likviditetsrisiko

Forfaldstidspunkter for Nordicom A/S' finansielle forpligtelser er specificeret på næste side fordelt på tidsmæssige intervaller. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv. og er indarbejdet på det tidligst mulige forfaldstidspunkt.

Note 25 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige penge- strømme	0 - 1 år	2 - 3 år	4 - 5 år	Efter 5 år
2013						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	48.137	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	263.150	302.943	166.945	9.119	13.822	113.057
Leverandørgæld	2.060	2.060	2.060	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder	327.501	327.501	327.501	0	0	0
Deposita	2.469	2.469	2.059	0	356	54
Anden gæld	2.294	2.294	2.294	0	0	0
I alt	645.611	706.317	500.859	9.119	14.178	182.161

2012						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Konvertible obligationer	47.120	69.050	0	0	0	69.050
Kreditinstitutter	270.053	307.149	172.412	5.486	11.702	117.549
Leverandørgæld	2.814	2.814	2.814	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder	341.346	341.346	341.346	0	0	0
Deposita	2.408	2.408	2.028	82	0	298
Anden gæld	6.217	6.217	6.217	0	0	0
I alt	669.958	728.984	524.817	5.568	11.702	186.897

Nordicom A/S' andel af gæld (nominelt), der er omfattet af bankaftalen, udgør pr. 31. december 2013 262 mio. kr. (31. december 2012: 268 mio. kr.), hvoraf gæld til pengeinstitutter udgør 158 mio. kr. (31. december 2012: 164 mio. kr.) og realkreditgæld 104 mio. kr. (31. december 2012: 104 mio. kr.). Nordicom A/S har ikke finansiell gæld, der ikke er omfattet af bankaftalen.

Renterisiko

Nordicom A/S' nominelle rentebærende gæld til kreditinstitutter fordeles sig således opdelt på perioder indtil førstkomende rentetilpasnings-tidspunkt på lånene:

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
< 6 måneder	225.472	66.819
6-12 måneder	0	164.063
1-2 år	36.909	0
2-5 år	0	36.909
I alt	262.381	267.791

Den hypotetiske indvirkning på årets resultat og egenkapital opgjort efter skat som følge af 1%-point stigning i rentesatser (ekskl. dagsværdireguleringer) udgør -0,8 mio. kr. (2012: -0,7 mio. kr.) (beregnet af selskabets variabelt forrentede gæld).

Note 25 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Valutarisiko

Nordicom A/S har ingen valutarisiko udover den for koncernen beskrevne risiko, som selskabet besidder via ejerskabet af dattervirksomheder.

Kreditrisiko

Nordicom A/S er eksponeret for kreditrisici vedrørende lejetilgodehavender og eventuelle tilgodehavender fra salg af ejendomme. Kreditrisici vedrørende tilgodehavender pr. 31. december 2013 er yderligere omtalt i note 17.

Dagsværdier

Nordicom A/S' finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi, er klassificeret på følgende 3 niveauer i dagsværdihierarkiet (der henvises til note 30 i koncernregnskabet for en beskrivelse af de 3 niveauer):

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
2013				
Kreditinstitutter	263.150	104.497	158.653	0
Finansielle forpligtelser i alt	263.150	104.497	158.653	0
2012				
Kreditinstitutter	270.053	106.612	163.441	0
Finansielle forpligtelser i alt	270.053	106.612	163.441	0

Der er i regnskabsåret ikke foretaget overførsler mellem de enkelte niveauer, og de anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2012.

Note 26 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Af- og nedskrivninger	555	339
Regulering til dagsværdi, netto	6.537	3.461
Avance / tab ved salg af driftsmidler	452	-31
Øvrige reguleringer	26	1.808
Regulering i alt	7.570	5.577

Note 27 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Ændring i mellemværende med dattervirksomheder	14.074	-17.477
Ændring i tilgodehavender	-1.217	4.995
Ændring i deposita	61	-1.425
Ændring i anden gæld	-4.677	4.661
Ændring i driftskapital i alt	8.241	-9.246

Note 28 – Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter Nordicoms bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere virksomheder, hvor den tilknyttede personkreds udøver bestemmende indflydelse, samt virksomheder, der har betydelig indflydelse i Nordicom.

Selskaber i Nordicom-koncernen omfatter dattervirksomheder, jf. note 16, hvor Nordicom A/S har bestemmende indflydelse, og anses ligeledes for at være nærtstående parter.

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

Beløb i 1.000 kr.	2013	2012
Dattervirksomheder		
Fordeling af koncernomkostninger, indtægter	30.407	32.458
Koncernmellemværender, renteindtægter	11.513	13.453
Koncernmellemværender, renteomkostninger	8.378	13.339
Kautionspræmier, indtægter	8.330	4.194
Koncernmellemværender, tilgodehavender	352.659	371.267
Koncernmellemværender, gældsforpligtelser	327.501	341.346

Koncerntilgodehavender er værdiforringede jf. omtalen i note 9, hvor størrelsen af nedskrivninger fremgår. De oplyste beløb for renteindtægter og tilgodehavender vedrørende koncernmellemværender udtrykker de faktisk nominelle beløb og er som følge af regnskabsprincipper ikke identiske med de i regnskabet indregnede eller oplyste beløb.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Nordicom A/S.

Der henvises desuden til note 4, hvor vederlag til direktion og bestyrelse i Nordicom fremgår.

Note 29 – Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til koncernregnskabet note 35 for en beskrivelse af begivenheder efter balancedagen.

Note 30 – Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet Nordicom A/S for 2013 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK) afrundet til nærmeste 1.000 kr., der er den funktionelle valuta for moderselskabet.

Implementering af ny IFRS har ikke haft beløbsmæssige påvirkninger i 2013 eller i tidligere år.

Ny regnskabsregulering omtalt i koncernregnskabets note 36 vil have tilsvarende påvirkning for moderselskabet.

Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er grundlæggende den samme som for koncernen, jf. note 36 i koncernregnskabet, med tillæg af nedenstående.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse som finansielle indtægter i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Nordicom A/S er sambeskattet med alle sine danske dattervirksomheder. Den samlede aktuelle selskabsskat vedrørende sambeskattede selskaber er fordelt mellem selskaberne i sambeskatningen i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalinteresser i dattervirksomheder måles til kostpris. Overstiger kostprisen genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender hos dattervirksomheder

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

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive realiseret som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Gæld til dattervirksomheder

Gæld til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ejendomsoversigt

Nordicom har pr. 31. december 2013 følgende 75 ejendomme (segmentopdelt) med et samlet etageareal på 328.483 m²:

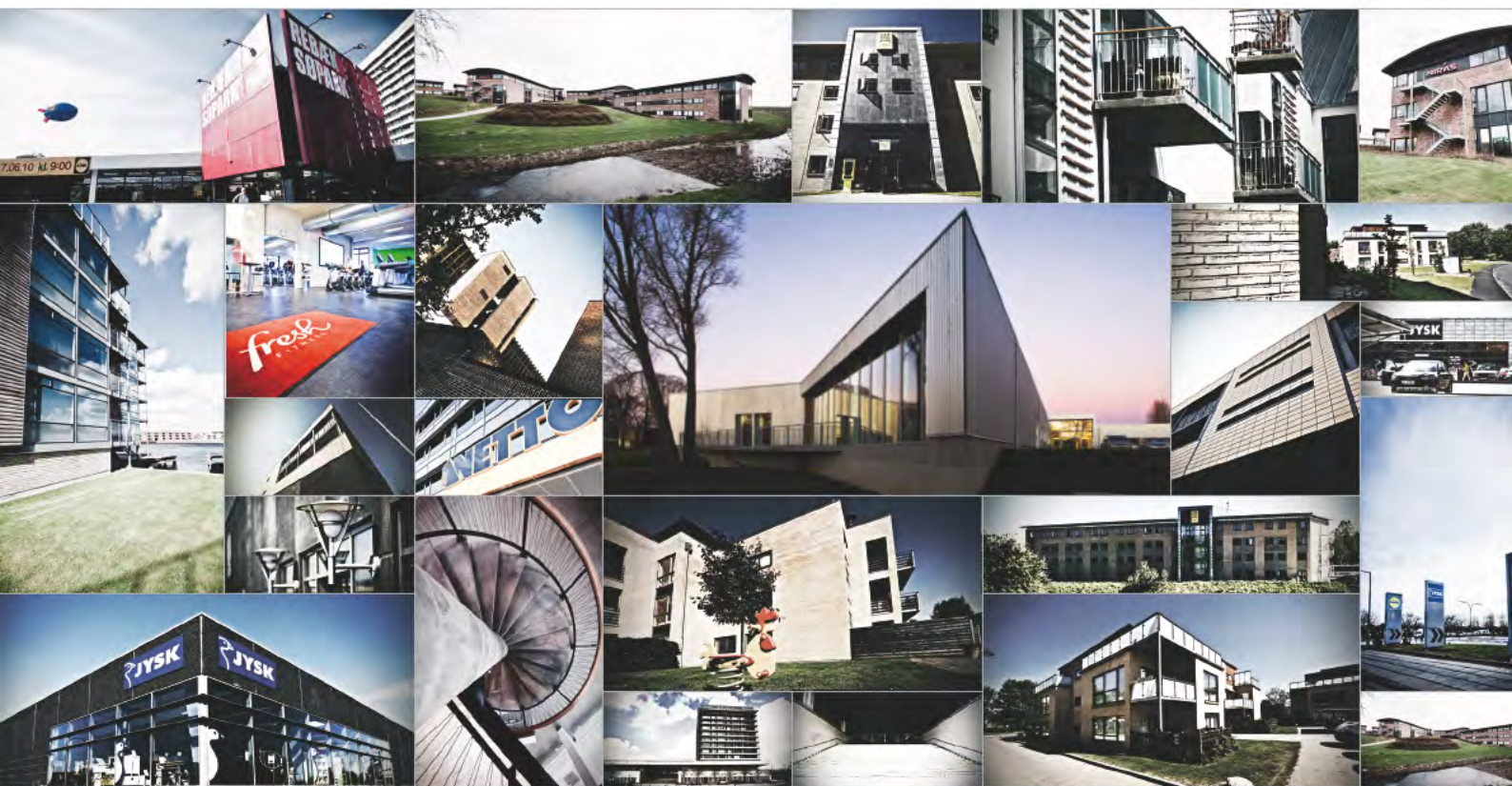
Erhvervsejendomme	Postnr.	By	Areal (kvm.)	Type
Albuen 19	6000	Kolding	3.193	Butik
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.617	Andet
Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26	2300	København S	3.960	Kontor
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	Lager og produktion
Banetorvet 3, ejl. nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.723	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	893	Kontor
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	36.919	Kontor
Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.419	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.869	Kontor
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2 (2 ejerlejligheder)	7400	Herning	1.917	Butik
Englandsvej 51 m.fl.	2300	København S	2.819	Butik
Femøvej 3	4700	Næstved	4.836	Kontor
Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35	2400	København NV	8.250	Kontor
Hejrevej 30	2400	København NV	4.369	Kontor
Hejrevej 8-10	2400	København NV	10.760	Kontor
Helligkorsgade 1, Naverstræde 3	6000	Kolding	1.362	Butik
Hersegade 23, Jernbanegade 6 A + B	4000	Roskilde	1.054	Butik
Høje Gladsaxe Centret	2860	Søborg	14.214	Butik
Kejlstrupvej 84	8600	Silkeborg	41.020	Lager og produktion
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Loftbrovej 17	9400	Nørresundby	13.098	Butik
Mosedø Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	524	Butik
Nørregade 27 A	4100	Ringsted	365	Butik
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Rebæk Søpark Butikscener	2650	Hvidovre	12.576	Butik
Ringsted Centret	4100	Ringsted	10.957	Butik
Ro's Have 11	4000	Roskilde	1.250	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 14 og 16	4000	Roskilde	3.476	Butik
Ro's Have 8, 10, 12, 18	4000	Roskilde	2.365	Butik
Schweizerpladsen 1B, ejl. 1	4200	Slagelse	419	Butik
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.842	Butik
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Slangerupgade 48 D, ejl. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Stagehøjvej 22	8600	Silkeborg	4.430	Kontor
Stenbukken 1 (Center Syd)	9200	Aalborg SV	2.871	Butik
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Toldbuen 6	4700	Næstved	1.950	Kontor
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	24.811	Butik
Vilhelmskildevej 1 C	5700	Svendborg	2.694	Kontor
Zahrtmannsvej 78	3700	Rønne	928	Butik
Ørnevej 18, Svanevej 12	2400	København NV	3.937	Kontor
Østergade 30 / Søndergade 2B	7600	Struer	978	Kontor
Aakirkebyvej 58-60	3700	Rønne	5.000	Butik
Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1	8900	Randers	907	Butik
50 ejendomme			286.442	

Ejendomsoversigt (fortsat)

Udviklings ejendomme og grunde	Postnr.	By	Areal (kvm.)	Type
Blegdammen 7-13	4700	Næstved	6.554	Lager og produktion
Ejlersvej 73-77	4700	Næstved	-	Byggeret
Elisagårdsvej 4	4000	Roskilde	-	Byggeret
Frederiksgade 1	4200	Slagelse	129	Butik
Halldans Vænge (Gedebjergparken)	4700	Næstved	-	Byggeret
Havnegade 50	4700	Næstved	-	Byggeret
Herlev Hovedgade 17 (solgt)	2730	Herlev	-	Byggeret
Laguneparken	4700	Næstved	-	Byggeret
Løvegade 4	4200	Slagelse	-	Byggeret
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	359	Butik
Omøvej 9	4700	Næstved	896	Kontor
Randlevvej	8300	Odder	-	Byggeret
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Skråningshusene	3070	Snekkersten	-	Byggeret
Vordingborgvej 78	4700	Næstved	2.326	Lager og produktion
Vordingborgvej 80-82	4700	Næstved	4.785	Lager og produktion
16 ejendomme			15.699	

Boligejendomme og hoteller	Postnr.	By	Areal (kvm.)	Type
Algade 13, Hotel Prindsen	4000	Roskilde	5.938	Andet
Ballerup Hotel	2750	Ballerup	3.400	Andet
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	218	Bolig
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.668	Bolig
Møllehusene 1-3	4000	Roskilde	166	Bolig
Rungsted Bytorv 2-9	2960	Rungsted Kyst	1.848	Bolig
Sct. Bendts Gade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.576	Bolig
Vesterhavnen 17	5800	Nyborg	103	Bolig
9 ejendomme			26.342	

nordicom



Nordicom A/S
Svanevej 12
2400 København NV

Tel: +45 33 33 93 03
Fax: +45 33 33 83 03

www.nordicom.dk
nordicom@nordicom.dk