

Årsrapport // 2016



nordicom

Selskab:

Nordicom A/S
Svanevej 12
2400 København NV
CVR-nr.: 12 93 25 02
LEI-nr.: LEIN913442016122012215420784
Hjemsted: København, Danmark

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

Bestyrelse:

Pradeep Pattem, formand
Hallur Eyfjörd Thordarson, næstformand
Ohene Aku Kwapong
Anita Nassar
Lars-Andreas Nilsen

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 27. april 2017 kl. 10.00
på Langebrogade 5, 1411 København K

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsesberetning	2
Væsentlige begivenheder efter 31. december 2016	4
Forventninger til 2017	5
Hoved- og nøgletal	6
Finansielle resultater	7
Risikofaktorer	10
Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar	11
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse	11
Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed i ledelsen	11
Ledelsens sammensætning og vederlag	12
Bestyrelsen	13
Aktionærforhold	14
Koncernstruktur pr. 31. december 2016	16
Påtegninger	17
Ledelsespåtegning	17
Den uafhængige revisors erklæringer	18
Koncernregnskab	22
Resultatopgørelse	24
Opgørelse af totalindkomst	25
Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december	26
Opgørelse af egenkapital	28
Opgørelse af pengestrømme	29
Noter	30
Årsregnskab for Nordicom A/S	66
Resultatopgørelse	67
Opgørelse af totalindkomst	68
Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december	69
Opgørelse af egenkapital	71
Opgørelse af pengestrømme	72
Noter	73
Ejendomsoversigt	89

Ledelsesberetning

Nordicoms restruktureringsproces

Nordicom er et ejendomsselskab, der besidder danske erhvervsudlejningsejendomme. Ejendommene har en stor geografisk spredning og består af forskelligartede ejendomstyper.

Nordicom har siden 2009 været i en vanskelig finansiell situation og har derfor i 2016 fortsat de seneste års bestræbelser på at gennemføre en finansiell restruktureringsplan.

I juni 2016 erhvervede Park Street Asset Management Ltd en større andel af aktierne i Nordicom. Park Street Asset Management Ltd har i 2. halvår 2016 foretaget yderligere erhvervelser af aktier i Nordicom A/S og opnåede efter afslutning af et pligtmæssigt købstilbud i november 2016 en ejerandel på 55,89 %.

Den 6. oktober 2016 blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling i Nordicom A/S, hvor en bestyrelse bestående af 5 nye bestyrelsesmedlemmer blev valgt. Denne bestyrelse har sammen med ledelsen udarbejdet en restruktureringsplan, som i løbet af efteråret 2016 har opnået en foreløbig bred opbakning hos koncernens finansielle kreditorer.

Overordnet har restruktureringsplanen til formål, at reetablere kapitalgrundlaget i Nordicom A/S samt at skabe et finansielt fundament for den fortsatte drift og fremtidige udvikling i selskabet.

Restruktureringsplanen indeholder overordnet følgende elementer:

- Tilførsel af ny kapital
- Genforhandling af lånefaciliteter
- Forenkle selskabsstrukturen
- Styrke forretningsplanen og organisationen

Tilførsel af ny kapital

Restruktureringsplanen har til hensigt at styrke kapitalen på flere måder, herunder i form af kontant tilførsel, men også via konvertering af gæld til aktiekapital.

Park Street Asset Management Ltd's eller dennes tilknyttede virksomheder har foretaget, og forventer at foretage yderligere, delvise erhvervelser af finansiell gæld fra Nordicoms kreditorer, med henblik på at konvertere denne gæld til aktiekapital.

Begge former for tilførsel af kapital kræver godkendelse på den ordinære generalforsamling i Nordicom A/S den 27. april 2017.

Det er ledelsens forventning, at der i henhold til restruktureringsplanen vil blive tilført kapital, både i form af kontant tilførsel og via konvertering af finansiell gæld.

Forhandlingerne med koncernens kreditorer pågår stadig, hvorfor der fortsat kan være usikkerhed om omfanget af kapitaltilførslen.

Genforhandling af lånefaciliteter

På baggrund af de positive tilkendegivelser om opbakning til restruktureringsplanen fra koncernens finansielle kreditorer, er der foretaget forhandlinger med de finansielle kreditorer om vilkårene for de enkelte kreditors engagement i forbindelse med restruktureringsplanens gennemførelse.

Det er hensigten, at forhandlingerne skal føre til bedre vilkår på den finansielle gæld for at styrke det fremtidige forretningsmæssige grundlag. I henhold til restruktureringsplanen vil nogle finansielle kreditorer over tid blive afviklet fuldt ud ("ikke fortsættende kreditorer"), og andre

finansielle kreditorer vil, efter restruktureringsplanens gennemførelse, fortsat yde kreditfaciliteter til Nordicom ("fortsættende kreditorer").

Nordicom har indgået endelige og bindende aftaler med 7 af koncernens finansielle kreditorer jf. beskrivelsen nedenfor. De indgåede aftaler har ikke haft nogen regnskabsmæssig effekt i 2016. Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne med de resterende 7 kreditorer, i henhold til restruktureringsplanen, vil resultere i lånefaciliteter på markedsvilkår, der vil forbedre det finansielle grundlag for Nordicom.

Nordicom forventer, at forhandlingerne med de resterende af koncernens finansielle kreditorer afsluttes i løbet af 1. halvår 2017, hvorefter restruktureringsplanen fuldt ud kan implementeres.

Forhandlingerne med koncernens kreditorer pågår stadig, hvorfor der fortsat kan være usikkerhed om omfanget og effekten på lånefaciliteterne i Nordicom.

Forenkle selskabsstrukturen

Nordicom arbejder allerede på, at forenkle selskabsstrukturen og dette arbejde vil fortsætte i 1. halvår 2017.

Med virkning pr. 1. januar 2016 er der således fusioneret 8 datterselskaber med øvrige koncernselskaber, og ledelsen arbejder kontinuerligt på, at forenkle selskabsstrukturen og gøre denne mere effektiv.

Styrke forretningsplanen og organisationen

Bestyrelsen og ledelsen arbejder på, at udvikle en ny forretningsplan med henblik på, at skabe et ejendomsselskab, der fremover kan være en stærk aktør på det danske ejendomsmarked.

Sideløbende med restruktureringsplanens gennemførelse har Nordicom påbegyndt en række processer vedrørende tilpasning af strategi, politikker, optimering af IT-systemer, forretningsgange og styrkelse af organisationen.

Koncernens finansielle situation

Restruktureringsplanens gennemførelse vil overordnet set resultere i, at der indgås aftaler med koncernens finansielle kreditorer, der sikrer markedsvilkår vedrørende afdragsprofiler, rente- og bidragsatser og øvrige vilkår, samt at der sikres en finansiell struktur der er afpasset koncernens aktiviteter.

Som beskrevet ovenfor, har Nordicom påbegyndt eksekveringen af restruktureringsplanen, og har indgået endelige og bindende aftaler med 7 af koncernens finansielle kreditorer om vilkårene for de enkelte kreditors engagement. De pågældende finansielle kreditorer repræsenterer 306 mio. kr., svarende til 14 % af koncernens samlede finansielle gæld pr. 31. december 2016.

Nordicom har konstruktive forhandlinger med de resterende 7 af koncernens finansielle kreditorer, som repræsenterer 1.890 mio. kr., svarende til 86 % af koncernens samlede finansielle gæld pr. 31. december 2016, og forventer i løbet af 1. halvår 2017, at kunne afslutte disse forhandlinger, hvorefter restruktureringsplanen fuldt ud kan implementeres.

Tabellen nedenfor viser koncernens finansielle gæld pr. 31. december 2016, opdelt på henholdsvis ikke-fortsættende kreditorer og fortsættende kreditorer i Nordicom. Den finansielle gæld er yderligere fordelt på finansiell gæld, hvor der på nuværende tidspunkt er indgået endelige og bindende aftaler med kreditorerne og gæld, hvor Nordicom har igangværende forhandlinger med kreditorerne. I tabellen er endvidere medtaget en fordeling af koncernens finansielle gæld pr. 31. december 2016,

opdelte på gæld der pr. 31. december 2016 kan opsiges, eller har udløb i 2017, og gæld, der ikke kan opsiges i 2017.

Beløb i mio. kr.	Bankgæld	Realkredit- gæld	I alt	Andel
Ikke fortsættende kreditorer :				
Genforhandlet	306	0	306	14%
Forhandlinger i gang	127	0	127	6%
Fortsættende kreditorer:				
Genforhandlet	0	0	0	0%
Forhandlinger i gang	505	1.258	1.763	80%
I alt	938	1.258	2.196	100%
Heraf:				
Mulig opsigelse/udløb 2017	836	0	836	38%
Lang binding >1 år	102	1.258	1.360	62%
I alt	938	1.258	2.196	100%

Af den samlede bankgæld er 127 mio. kr. i 2017, som konsekvens af indgåede aftaler med finansielle kreditorer mv. enten nedbragt, eftergivet eller omlagt til gæld med lang binding, hvilket foreløbigt har medført en positiv egenkapitaleffekt på ca. 54 mio. kr., der indregnes i regnskabet i 2017.

Som en naturlig konsekvens af de igangværende forhandlinger med de finansielle kreditorer, har Nordicom ikke indhentet separate bekræftelser vedrørende lånevilkårene fra og med 1. januar 2017, idet hidtidige lånevilkår forventes erstattet af nye vilkår, forhandlet som led i restruktureringsplanens gennemførelse jf. beskrivelsen ovenfor.

Forudsat at de eksisterende lån ikke opsiges i 2017 og uden væsentlige ændringer af lånevilkår, dvs. før gennemførelse af restruktureringsplanen, udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens aktiviteter i hele 2017.

Forudsætning om restruktureringsplanens gennemførelse

Selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af restruktureringsplanens gennemførelse. Det er ledelsens forventning, at restruktureringen kan gennemføres på tilfredsstillende vilkår, og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Det generelle ejendomsmarked

Det danske ejendomsmarked har i 2016 fortsat den positive udvikling fra 2015. De positive tendenser kan blandt andet aflæses på antallet af gennemførte transaktioner og den samlede værdi heraf, ligesom der fortsat ses faldende afkastkrav ved transaktioner på ejendomme med primære beliggenheder, især i de større byer. Herudover ses der også stigende markedslejeniveauer og faldende tomgang i flere segmenter, igen primært koncentreret i og omkring de større byer.

Denne positive udvikling i de større byer, kombineret med en generel stigende optimisme, et øget aktivitetsniveau i samfundet, samt en øget interesse for at investere i ejendomme, medfører nu, at efterspørgslen også begynder at stige i de mellemstore byer og for ejendomme med sekundære beliggenheder, som hovedsagligt karakteriserer Nordicoms portefølje.

Udbuddet af denne type ejendomme, samt udbuddet af ledige lokaler i de mellemstore byer i provinsen, er imidlertid omfattende og det forventes

derfor, at den positive udvikling kun vil brede sig langsomt og primært som konsekvens af, at priserne og konkurrencen i de store byer har nået et niveau, der er på højde med det før finanskrisen.

Udlejning og ejendomsdrift

Som følge af koncernens finansielle situation, har Nordicom i en stor del af 2016, haft meget begrænsede økonomiske rammer til at foretage nødvendige indretninger til nye lejere. Dette har medført, at Nordicom har oplevet en svagt stigende tomgang i koncernens ejendomsportefølje. Tomgangen er således steget i 2016 og udgør gennemsnitligt 11,4 % (opgjort efter lejeværdi) mod 10,8 % i 2015.

I de ejendomme der besiddes pr. 31. december 2016, er der i 2016 flyttet nye lejere ind på ca. 14.000 kvm, svarende til ca. 6 % af koncernens samlede etagearealer, hvilket dog delvist modsvares af afgang af lejere som følge af opsigelser mm. Nordicom har blandt andet indgået lejekontrakter til indflytning i 2016 for følgende ejendomme:

- Algade 13, Roskilde: 3.100 kvm. (hotel).
- Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35, København NV: 1.000 kvm. (kontor).
- Hejrevej 30, København NV: 1.600 kvm. (kontor).
- Albuen 19, Kolding: 1.000 kvm. (butik).

Der er endvidere indgået lejekontrakter i 2016 og i begyndelsen af 2017, der medfører indflytning af nye lejere på ca. 5.000 kvm i løbet af 2017, ligesom der er igangværende kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere i flere af koncernens ejendomme.

Ejendomssalg

Nordicom har i 2016 gennemført løbende frasalgs af ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation er fundet hensigtsmæssige at frasælge.

I 2016 har Nordicom overdraget følgende ejendomme til købere:

- Englandsvej 51 m.fl., København S.
- Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst.
- Ejlersvej 73-77, Næstved.
- Sct. Bendtsvej 10, Ringsted.
- Axel Kiers Vej 13, Højbjerg.
- Ros Have 14 og 16, Roskilde.
- Halldans Vænge, Næstved (14 grundstykker).
- Randlevej, Odder (4 grundstykker).

Nordicom har tidligere indgået en betinget salgsaftale vedrørende ejendommen Tåstrup Stationscenter, Taastrup. Det lykkedes ikke, at opfylde betingelserne for handlen, og ejendommen besiddes derfor fortsat af Nordicom.

Bortset fra salg af mindre grundstykker og projektejendomme, er der ikke indgået salgsaftaler med aflevering til køberne efter balancedagen.

Ledelse og administration

Nordicom arbejder sideløbende med restruktureringsplanens gennemførelse på at tilpasse organisationen, med henblik på skabe et ejendoms-selskab, som fremover kan være en stærk aktør på det danske ejendomsmarked.

Den 6. oktober 2016 blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling i Nordicom A/S, hvor en bestyrelse bestående af 5 nye bestyrelsesmedlemmer blev valgt. Oplysninger om Nordicoms nye bestyrelsesmedlemmer fremgår på side 13.

Der er herudover i 2017 sket følgende ændringer i Nordicoms ledelse:

- Bestyrelsen i Nordicom A/S og administrerende direktør Ole Steensbro har den 24. februar 2017 i fællesskab aftalt, at Ole Steensbro fratræder senest ved udgangen af februar 2018. Ole Steensbro fortsætter som administrerende direktør indtil udgangen af marts 2017 og overgår herefter til en rolle som seniorrådgiver for Nordicoms bestyrelsesformand. I denne forbindelse indregnes der i 2017 en hensættelse på 2 mio. kr. til dækning af den på side 12 nævnte fratrædelsesgodtgørelse.
- Økonomichef Christian Johannessen har den 25. januar 2017 opsagt sin stilling i Nordicom og fratræder ved udgangen af april måned 2017.
- Nordicom har pr. 1. april 2017 ansat Brian Grønnegaard som ny CFO. Brian Grønnegaard kommer til Nordicom fra en stilling som CFO i den børsnoterede bank – Danske Andelskassers Bank. Tidligere har han været CFO i Nordania Leasing og bringer erfaring med ejendomme og performance opfølgning med ind i den videre udvikling af Nordicom.

Medarbejderantallet i Nordicom er i 2016 reduceret til 16 medarbejdere mod 18 ved årets indgang, hvilket bidrager til at reducere koncernens kapacitetsomkostninger.

Koncernens resultat og kapitalforhold

Nordicom anvender primært resultatbegrebet EBVAT (Earnings Before Value Adjustments and Tax) til at måle koncernens driftsresultater. EBVAT er defineret i Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". EBVAT udtrykker koncernens indtjening før værdireguleringer og skat, og udledes således af resultatopgørelsen på side 24:

1		Resultat før værdireguleringer
2	+	Finansielle indtægter
3	-	Finansielle omkostninger
4	=	EBVAT

Det realiserede EBVAT i 2016 udgør 24,9 mio. kr. (2015: 24,4 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med de seneste udmeldte forventninger, og på niveau med EBVAT i 2015.

EBVAT er i forhold til 2015 påvirket af såvel positive som negative forhold, herunder bl.a.:

- Bruttoresultatet er reduceret til 131,7 mio. kr. i 2016 mod 139,7 mio. kr. i 2015 svarende til et fald på 8,0 mio. kr. Dette kan primært henføres til effekten af frasolgte ejendomme.
- Koncernens kapacitetsomkostninger ekskl. af- og nedskrivninger udgør 29,8 mio. kr. i 2016 mod 32,6 mio. kr. i 2015. Faldet skyldes bl.a. reduktion af antal medarbejdere.
- Finansielle poster, netto udgør -74,9 mio. kr. i 2016 mod -81,1 mio. kr. i 2015, svarende til en positiv ændring på 6,2 mio. kr. De markedsbaserede renter på koncernens realkreditlån har i 2016 generelt været lavere end i 2015, hvilket delvist er modsvaret af bidragsstigninger på koncernens realkreditgæld. Herudover er de finansielle omkostninger reduceret som følge af frasolgte ejendomme.

Årets resultat blev et overskud på 43,5 mio. kr. (2015: 39,5 mio. kr.) for koncernen. Trods et nogenlunde uændret EBVAT, har Nordicom således realiseret et bedre resultat i 2016 end i 2015 på 4,0 mio. kr., hvilket

bl.a. skyldes nettoeffekten af følgende, såvel positive som negative poster, der ikke indgår i opgørelsen af EBVAT:

- Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med netto 0,4 mio. kr. (2015: 14,5 mio. kr.). Det vægtede afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,97 % p.a. pr. 31. december 2016 (pr. 31. december 2015: 6,84 % p.a.).
- Dagsværdireguleringer på gæld med -10,7 mio. kr. (2015: 5,4 mio. kr.).
- Skat af årets resultat med 19,0 mio. kr. (2015: -3,7 mio. kr.). Skat af årets resultat er positivt påvirket af regulering af ikke-indregnede skatteaktiver med 26 mio. kr., der forventes at kunne realiseres som følge af en væsentlig reduktion i finansielle omkostninger efter den forventede gennemførelse af restruktureringsplanen.

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2016 udgør -33,1 mio. kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgjorde -84,1 mio. kr. og er forbedret med 51,1 mio. kr. i 2016. Udover årets resultat er egenkapitalen i 2016 positivt påvirket med 7,6 mio. kr. (2015: 12,5 mio. kr.) vedrørende dagsværdiregulering på koncernens domicilejendomme.

Væsentlige begivenheder efter 31. december 2016

Nordicom solgte i 2013 ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen var struktureret således, at der som led i handlen blev opnået en gælds eftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhang af købers indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de efterfølgende år. Disse 35 mio. kr., der er indregnet som en gældsforpligtelse i balancen pr. 31. december 2016, repræsenterer en betinget gælds eftergivelse. Nordicom har i 2017 modtaget bekræftelse på, at betingelserne for eftergivelsen er opfyldt, og gælds eftergivelsen vil således blive indregnet i resultatopgørelsen i 2017.

Som led i gennemførelsen af restruktureringsplanen, har Nordicom i 2017 indgået aftaler med 3 finansielle kreditorer om vilkårene for de enkelte kreditorers engagement i forbindelse med restruktureringsplanens gennemførelse. Finansiell gæld omfattet af de pågældende aftaler udgør 100 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Ovenstående gælds eftergivelse vedrørende ejendommene ved Enghave Brygge og aftaler indgået som led i restruktureringsplanen har, sammen med tilsvarende aftaler indgået med 4 finansielle kreditorer i 2016 medført, at finansiell gæld på 127 mio. kr. i 2017 enten er nedbragt, eftergivet eller omlagt til gæld med lang binding, hvilket har medført en positiv egenkapitaleffekt på ca. 54 mio. kr., der vil få regnskabsmæssig effekt i 2017. I forbindelse med nedbringelsen af den finansielle gæld er enkelte mindre grundstykker og projektbeholdninger overdraget til de respektive finansielle kreditorer.

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

Forventninger til 2017

Nordicom forventer, at afslutte forhandlingerne med koncernens finansielle kreditorer i løbet af 1. halvår 2017, hvorefter den på side 2 omtalte restruktureringsplan fuldt ud kan implementeres.

Restruktureringsplanens gennemførelse vil overordnet set resultere i, at der indgås aftaler med koncernens finansielle kreditorer, der sikrer markedsvilkår vedrørende afdragsprofiler, rente- og bidragssatser og øvrige vilkår, samt at der sikres en finansiell struktur der er afpasset koncernens aktiviteter.

Nordicom har udarbejdet et budget for 2017, som baserer sig på koncernens eksisterende ejendomsportefølje og effekten af restruktureringsplanens gennemførelse, herunder fremadrettede lånevilkår.

Det pågældende budget for 2017 udviser en forventning til EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) i niveauet 30-40 mio. kr. før indregning af gevinster, der er eller forventes opnået som følge af eftergivelse af finansiell gæld og lign.

Da restruktureringsplanen endnu ikke er endeligt gennemført indebærer dette en risiko for, at de uafsluttede dele af restruktureringsplanen vil blive ændret, forsinket eller bortfalde, ligesom forventede fremadrettede lånevilkår, kan blive ændret til ugunst for koncernen. Ændringer til restruktureringsplanens gennemførelse og fremadrettede lånevilkår kan derfor væsentligt påvirke resultatforventningerne til 2017.

Herudover er der som følge af sædvanlige driftsrisici usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Driftsresultatet for 2017 kan særligt påvirkes negativt ved større lejerers fraflytninger, konkurser og lignende, ligesom genforhandling af lejevilkår med eksisterende lejere kan få indflydelse på driftsresultatet. Herudover vil eventuelle køb og salg af ejendomme påvirke det forventede EB VAT.

Udover den mulige effekt på finansielle omkostninger som følge af forhandlinger mv. i forbindelse med restruktureringsplanens gennemførelse, har Nordicom variabelt forrentet realkreditgæld for nominelt ca. 964 mio. kr., hvor der skal ske en ny rentefastsættelse pr. 1. april 2017 eller pr. 1. juli 2017, hvilket også vil kunne påvirke driftsresultatet for 2017 såvel positivt som negativt.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal					
Beløb i 1.000 kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	145.535	151.332	158.463	165.953	203.565
Nettoomsætning i alt	175.098	177.218	384.149	196.471	223.281
Bruttoresultat	131.718	139.713	145.736	141.396	165.041
Resultat af primær drift	99.397	124.349	110.740	-122.420	86.644
Finansielle poster	-74.926	-81.093	-79.155	-86.021	-93.857
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	24.858	24.407	40.528	17.876	26.468
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	43.496	39.541	20.344	-191.870	-4.964
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	-2.718	-38.548
Årets resultat	43.496	39.541	20.344	-194.588	-43.512
Opgørelse af finansiell stilling					
Investerings ejendomme	1.918.052	2.040.654	2.158.228	2.208.685	2.856.773
Investeringer i materielle aktiver	12.287	33.535	20.687	18.612	41.987
Balancesum i alt	2.225.316	2.322.188	2.395.780	2.725.331	3.281.589
Rentebærende gæld	2.196.434	2.336.074	2.466.374	2.742.630	3.134.447
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	-33.062	-84.145	-136.182	-156.526	40.257
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	45.901	36.701	81.791	10.342	-24.094
Pengestrømme fra investering	144.433	89.342	54.820	40.427	402.606
Pengestrømme fra finansiering	-152.493	-129.380	-132.844	-49.969	-413.157
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	58,4	60,3	59,6	57,6	52,4
Aktiekapital	12.028	12.028	12.028	12.028	120.279
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	1,3	1,9	2,1	2,3	4,7
Aktiekursændring i kurspoint	-0,6	-0,2	-0,2	-2,4	0,3
Udbytte pr. aktie (beløb i kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal medarbejdere i koncernen (gns.)	16	20	25	32	32

Nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
Afkast på ejendomsporteføljen (% p.a.)	5,7	5,7	5,2	4,8	5,1
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,3	3,4	3,2	3,0	2,9
Afkastmarginal på ejendomsporteføljen (% p.a.)	2,4	2,3	2,0	1,8	2,2
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	-69,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-2,8	-7,1	-11,4	-13,1	3,4
Resultat pr. aktie (kr.)	3,7	3,3	1,7	-16,3	-3,6
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	3,7	3,3	1,7	-16,1	-0,4
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	1,4
Cashflow pr. aktie (kr.)	3,9	3,1	6,9	0,9	-2,0
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	1,2

Overnævnte nøgletal er beregnet i henhold til definitionerne udarbejdet af Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015", jf. omtalen i koncernregnskabet note 32.

Finansielle resultater

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen opnåede i 2016 et EB VAT (resultat eksklusiv værdireguleringer og skat) på 24,9 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med de seneste udmeldte forventninger som omtalt i delårsrapporten for 1. halvår 2016.

Segmentoplysninger

Nordicom præsenterer ikke segmentoplysninger, idet Nordicoms ejendomsportefølje styres under ét.

Investeringssejendommenes drift

Koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2016 sammensætter sig af alle koncernens 60 ejendomme, bortset fra

- 2 ejendomme klassificeret som domicilejendomme og
- 2 grundstykker klassificeret som projektbeholdninger.

Investeringssejendommene indgår i koncernregnskabet med følgende ejendomsdriftsresultater i resultatopgørelsen og dagsværdier i opgørelsen af finansiell stilling:

Beløb i mio. kr.	2016	2015
Huslejeindtægter	142,5	147,6
Bruttoresultat	118,7	125,5
Værdireguleringer	0,4	14,5
Ejendomsdriftsresultat før finansielle omkostninger	119,1	140,0
Dagsværdi	1.918,1	2.040,7

Ejendomsdriftsresultatet før finansielle omkostninger udgør 119,1 mio. kr. i 2016 mod 140,0 mio. kr. i 2015.

Koncernens investeringsejendomme er geografisk koncentreret i Storkøbenhavn og større provinsbyer. Opdelt på regnskabsmæssige værdier fordeler porteføljen sig således:

Beløb i mio. kr.	2016	2015
Storkøbenhavn	747 (40%)	758 (38%)
Øvrige Sjælland og Bornholm	457 (24%)	535 (26%)
Fyn	238 (12%)	246 (12%)
Jylland	476 (24%)	502 (24%)
I alt	1.918	2.041

Opdelt på ejendomstyper fordeler den regnskabsmæssige værdi af porteføljen sig således:

Beløb i mio. kr.	2016	2015
Butik	747 (39%)	818 (40%)
Kontor	858 (45%)	853 (42%)
Lager og produktion	13 (1%)	26 (1%)
Bolig	193 (10%)	246 (12%)
Andre	107 (6%)	98 (5%)
I alt	1.918	2.041

Investeringssejendommenes huslejeindtægter udgør i 2016 142,5 mio. kr. og er faldet med 5,1 mio. kr. sammenlignet med 2015, hvilket primært skyldes frasalg af ejendomme i løbet af 2015 og 2016.

Faldet i huslejeindtægterne har tilsvarende medført et lavere bruttoresultat i 2016. Der er i 2016 endvidere afholdt flere vedligeholdelsesomkostninger på ejendommene sammenholdt med 2015. Investeringssejendommenes bruttoresultat udviser i 2016 således 118,7 mio. kr. mod 125,5 mio. kr. i 2015, svarende til et fald på 6,8 mio. kr.

Som følge af koncernens finansielle situation har Nordicom i en stor del af 2016 haft meget begrænsede økonomiske rammer til at foretage nødvendige indretninger til nye lejere. Dette har medført, at Nordicom har oplevet en svagt stigende tomgang i koncernens ejendomsportefølje. Tomgangen er således steget i 2016 og udgør gennemsnitligt 11,4 % (opgjort efter lejeværdi) mod 10,8 % i 2015.

Af følgende tabel fremgår den beregnede gennemsnitlige tomgang opdelt på ejendomstyper:

Gennemsnitlig tomgang i %	2016	2015
Butik	12,0%	10,9%
Kontor	10,2%	9,5%
Lager og produktion	50,6%	65,8%
Bolig	3,8%	3,9%
Andre	1,0%	4,2%
I alt	11,4%	10,8%

De samlede investeringer i 2016 med henblik på at nedbringe tomgangen udgør ca. 9 mio. kr. fordelt på et større antal ejendomme. I 2015 udgjorde investeringerne ca. 31 mio. kr.

Nordicom har i 2016 oplevet en stagnation i udviklingen af de markedsbestemte lejeniveauer på visse ejendomme i Nordicoms portefølje, og en stigende tendens i udviklingen af de markedsbestemte lejeniveauer på andre typer af ejendomme, herunder særligt kontor-ejendomme i visse geografiske områder.

Justeringen af udbudspriserne på lejen og genforhandlinger af eksisterende lejekontrakter medfører imidlertid løbende reguleringer af realiserede lejeniveauer i både opadgående og nedadgående retning. Nedadgående reguleringer forekommer i situationer hvor de tidligere lejekontrakter er indgået på tidspunkter, hvor lejeniveauerne var højere end på nuværende tidspunkt.

Af følgende tabel fremgår den beregnede gennemsnitlige opnåede bruttoleje opdelt på ejendomstyper på ejendomme, der besiddes pr. 31. december 2016:

Gns. bruttoleje pr. m ² p.a. (kr.)	2016	2015
Butik	693	689
Kontor	853	837
Lager og produktion	182	166
Bolig	949	942
Andre	785	914
I alt	739	735

Investeringssejendommenes ejendomsdriftsresultat før finansielle omkostninger for 2016 er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringssejendomme med 0,4 mio. kr. (2015: 14,5 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne skyldes en kombination af såvel positive som negative forhold. Dagsværdireguleringerne er negativt påvirket af en mindre stigning i afkastkravene, som er steget til 6,97 % p.a. pr. 31. december 2016 mod 6,84 % p.a. pr. 31. december 2015 (vægtet afkastkrav på "færdige investeringssejendomme" jf. beskrivelsen i koncernregnskabs note 1). Herudover er dagsværdireguleringerne positivt og negativt påvirket af specifikke lejerforhold og andre ejendomsspecifikke forhold.

Regnskabsberetning for koncernen

OPGØRELSE AF TOTALINDKOMST

Nordicom har i 2016 realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) på 24,9 mio. kr. (2015: 24,4 mio. kr.), svarende til en stigning på ca. 0,5 mio. kr. i forhold til 2015.

Nordicom opnåede i 2016 et bruttoresultat på 131,7 mio. kr. (2015: 139,7 mio. kr.), svarende til et fald på 8,0 mio. kr.

Investeringssejendommenes ejendomsdrift bidrager til bruttoresultatet med 118,7 mio. kr. i 2016 mod 125,5 mio. kr. i 2015 jf. omtalen ovenfor i afsnittet "Investeringssejendommenes drift" på side 7-8, og udgør dermed hovedårsagen til faldet i bruttoresultatet.

I bruttoresultatet i 2016 indgår desuden avancer fra salg af projektbeholdninger med 1,6 mio. kr., hvilket er på uændret niveau i forhold til 2015. Øvrige salg af tjenesteydelser og varer vedrører Nordicoms hoteldrift og bidrager i 2016 med et bruttoresultat på 9,0 mio. kr. mod 9,1 mio. kr. i 2015.

Koncernens kapacitetsomkostninger ekskl. af- og nedskrivninger udgør 29,8 mio. kr. i 2016 mod 32,6 mio. kr. i 2015. Faldet skyldes bl.a. reduktion af antal medarbejdere.

Årets resultat er påvirket med positive dagsværdireguleringer på investeringssejendomme med 0,4 mio. kr. (2015: 14,5 mio. kr.), jf. omtalen i afsnittet "Investeringssejendommenes drift" ovenfor.

Dagsværdireguleringer på Nordicoms gæld til kreditinstitutter har i 2016 påvirket resultatet negativt med -10,7 mio. kr. (2015: 5,4 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne vedrører en kombination af markeds-mæssige kursudsving på gæld til realkreditinstitutter, vilkår på banklån og effekten af udviklingen i koncernens finansielle situation.

Finansielle poster, netto udgør -74,9 mio. kr. (2015: -81,1 mio. kr.), svarende til en positiv ændring på 6,2 mio. kr., hvilket sammensætter sig af flere såvel positive som negative forhold. De markedsbaserede renter på koncernens realkreditlån har i 2016 generelt været lavere end i 2015, hvilket delvist er modsvaret af bidragsstigninger på koncernens realkreditgæld. Herudover er de finansielle omkostninger reduceret som følge af frasolgte ejendomme i 2015 og 2016.

Skat af årets resultat udgør +19,0 mio. kr. i 2016 (2015: -3,7 mio. kr.) og er positivt påvirket med 26,0 mio. kr. som følge af regulering af ikke-indregnede skatteaktiver som følge af forventning om en væsentlig reduktion i finansielle omkostninger efter gennemførelse af restruktureringsplanen.

Årets resultat udgør i 2016 43,5 mio. kr. (2015: 39,5 mio. kr.).

Dagsværdiregulering af domicilejendomme har i 2016 påvirket anden totalindkomst efter skat positivt med 7,6 mio. kr. (2015: 12,5 mio. kr.) som følge af omvurderet dagsværdi, og årets totalindkomst udgør i 2016 herefter 51,1 mio. kr. (2015: 52,0 mio. kr.).

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Nordicoms balancesum pr. 31. december 2016 udgør 2.225,3 mio. kr. og er reduceret med 96,9 mio. kr. i forhold til balancesummen pr. 31. december 2015. Reduktionen skyldes primært frasalg af ejendomme i 2016.

Langfristede aktiver udgør pr. 31. december 2016 2.069,3 mio. kr. (31. december 2015: 2.050,8 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 156,0 mio. kr. (31. december 2015: 271,3 mio. kr.). Der er i 2016 affoldt udgifter til forbedringer af ejendomme med 8,9 mio. kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgør -33,1 mio. kr. (31. december 2015: -84,1 mio. kr.). Forbedringen kan henføres til årets totalindkomst, jf. ovenfor.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2016 2.196,4 mio. kr. (31. december 2015: 2.336,1 mio. kr.), der fordeler sig med henholdsvis 1.299,7 mio. kr. (59 %) på langfristede forpligtelser og 896,7 mio. kr. (41 %) på kortfristede forpligtelser inkl. kreditinstitutter tilknyttet aktiver bestemt for salg.

PENGESTRØMME FOR 2016

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 2016 udgør 45,9 mio. kr. (2015: 36,7 mio. kr.), svarende til en stigning på 9,2 mio. kr. i forhold til 2015. Stigningen i 2016 skyldes primært, at pengestrømmene fra driftsaktivitet i 2015 var negativt påvirket af tilbagebetalinger af oprullede renter i henhold til den i 2015 gældende bankaftale. Ses der bort fra disse tilbagebetalinger af renter, er pengestrømmene fra driftsaktivitet i 2016 på samme niveau som i 2015.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 2016 144,4 mio. kr. (2015: 89,3 mio. kr.). Pengestrømmene fra investeringsaktivitet er i 2016 påvirket positivt med 156,7 mio. kr. fra salg af investeringssejendomme, hvoraf 29,3 mio. kr. vedrører provenu fra en ejendom solgt i 2015. Årets likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -8,9 mio. kr. (2015: -31,4 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 2016 -152,5 mio. kr. (2015: -129,4 mio. kr.) og skyldes tilbagebetalinger af lån ved frasalg af ejendomme og projektbeholdninger samt ordinære afdrag.

Koncernens likvide beholdninger udgør 79,2 mio. kr. pr. 31. december 2016 mod 41,4 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten er det nødvendigt, at ledelsen opstiller forudsætninger og foretager vurderinger og skøn vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, herunder vedrørende:

- Forudsætning om gennemførelse af restruktureringsplan.
- Opgørelse af dagsværdi af investeringssejendomme.
- Opgørelse af dagsværdi af domicilejendomme.
- Klassifikation af ejendomme.
- Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser.
- Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter.

Da der er tale om forudsætninger, vurderinger og skøn, knytter der sig usikkerhed til de nævnte forhold og poster. Det kan være nødvendigt, at ændre tidligere foretagne skøn mv. 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 forudsætninger, vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder.

Moderselskabet Nordicom A/S

Moderselskabet Nordicom A/S har i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2016 ændret regnskabspraksis, således at selskabet indregner kapitalandele i dattervirksomheder i overensstemmelse med indre værdis metode. Tidligere blev kapitalandele i dattervirksomheder indregnet og målt til kostpris.

For moderselskabet Nordicom A/S andrager resultat før skat 49,8 mio. kr. for 2016 (2015: 41,1 mio. kr.).

Moderselskabets resultat før skat er påvirket med 60,5 mio. kr. (2015: 60,2 mio. kr.) fra resultat af dattervirksomheder.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør -35,5 mio. kr. (31. december 2015: -91,3 mio. kr.). Nordicom A/S har dermed fortsat tabt mere end 50 % af aktiekapitalen.

Som beskrevet, bl.a. på side 2, arbejder ledelsen i Nordicom på, at gennemføre en restruktureringsplan for koncernen.

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

Risikofaktorer

Finansielle risici

Den finansielle styring i koncernen er rettet mod stabilisering og optimering af koncernens drift, og 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 (primært renterisiko) og kreditrisici.

Nordicom forholder sig løbende til koncernens risikoprofil på områder med de største risici, og aktuelt er den væsentligste fokus på arbejdet med gennemførelse af restruktureringsplanen for koncernen jf. beskrivelsen ovenfor på side 2 og koncernregnskabet note 1 og 27.

Årsrapporten for 2016 er udarbejdet på en forudsætning om restruktureringsplanens gennemførelse.

En række elementer i restruktureringsplanen er på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten 2016 endnu ikke afsluttet, herunder udestår der afslutning af igangværende forhandlinger med 7 af koncernens største finansielle kreditorer, samt accept af nødvendige kapitaludvidelser på en generalforsamling i Nordicom A/S.

Da restruktureringsplanen endnu ikke er endeligt gennemført indebærer dette en risiko for, at de uafsluttede dele af restruktureringsplanen vil blive ændret, forsinket eller bortfalde, ligesom forventede fremadrettede lånevilkår, kan blive ændret til ugunst for koncernen. Ændringer til restruktureringsplanens gennemførelse og fremadrettede lånevilkår kan i sagens natur have en væsentlig påvirkning på Nordicom's finansielle situation.

Øvrige finansielle risici

Nordicom's finansielle risici er beskrevet i koncernregnskabet note 27 og indeholder bl.a. en beskrivelse af følgende elementer:

- Likviditetsrisiko.
 - Restruktureringsplan.
 - Refinansieringsrisiko.
 - Styring af likviditetsrisiko.
- Renterisiko.
- Kreditrisiko.
- Kapitalstyring.

Der henvises til omtalen i note 27.

Forretningsmæssige risici

Nordicom er omfattet af almindelige forretningsmæssige og samfunds-mæssige risici gældende for aktører på det danske ejendoms-marked.

Nordicom's væsentligste forretningsmæssige risici kan 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 (markeds-værdi) og indregner værdireguleringer i årets resultat. Nordicom's portefølje af ejendomme udgør en stor andel af koncernens balance, hvilket bevirker, at følsomheden over for prisfald på ejendoms-marke-det er relativ stor.

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

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

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

Markedsleje

Nordicom oplever, at ejendomsmarkedet er præget af stagnerende eller svagt stigende markedslejeniveauer efter flere år med faldende lejeniveauer. Der er imidlertid fortsat et stort udbud af ledige lokaler og dermed stor konkurrence om at tiltrække nye lejere til tomme lejemål.

Udviklingen har medført, 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 Nordicom's resultat og finansielle stilling.

Tomgang

Nordicom er afhængig af, at der for ejendommene kan opretholdes eller skabes et naturligt brugerbehov.

Ved en lejers fraflytning af et lejemål er der en risiko for, at det ledige lejemål ikke kan 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 den enkelte ejendom er beliggende.

Eliminering af tomgang forudsætter i visse tilfælde, at Nordicom investerer i en modernisering og ombygning af ejendommene.

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 gennemfører hvert år de vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at opretholde en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand på ejendomme-ne.

Salg af ejendomme

Nordicom frasælger ejendomme som findes hensigtsmæssige at frasælge. Salgsprisen er naturligt forbundet med usikkerhed, da den afhænger af den konkrete forhandlingssituation på salgstidspunktet og tillige påvirkes af en lang række øvrige forhold, herunder ejendommenes lejeindtægter, det generelle renteniveau og markedsforhold i øvrigt på salgstidspunktet.

Der er til en finansiel kreditor afgivet salgsfuldmagter til de af koncernens ejendomme, hvor den pågældende finansielle kreditor er pant-haver eller garantistiller. Pr. 31. december 2016 er der afgivet 4 salgsfuldmagter vedr. ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 40 mio. kr. Den finansielle kreditor har med henblik på at give Nordicom ro til at gennemføre restruktureringen bekræftet overfor Nordicom, ikke at gøre brug af salgsfuldmagterne indtil den 10. august 2017. De pågældende salgsfuldmagter kan resultere i, at ejendommene må sælges under tidspres og lignende risici for ikke at opnå optimale salgspriser.

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 leverandører (entreprenører mv.), som vil være forpligtet til at udbedre eventuelle mangler. I tilfælde hvor leverandører 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 ikke er stillet garanti eller anden sikkerhed fra leverandørerne.

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 forsikringsgennemgang med bistand fra en forsikringsspecialist. Baseret på den seneste rapport om Nordicoms forsikringsdækning vurderer ledelsen, at Nordicom har en tilstrækkelig forsikringsdækning.

Skatterisici

Ændringer 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, hvilket aktuelt vurderes at være tilfældet.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Ledelsens væsentligste fokus er som beskrevet i ledelsesberetningen på side 2, at gennemføre en restruktureringsplan for Nordicom.

Nordicom har som konsekvens heraf, på nuværende tidspunkt, valgt ikke, at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar og har derfor ikke politikker for samfundsansvar, herunder politikker for:

- Miljø- og klimaforhold.
- Sociale forhold og medarbejderforhold.
- Respekt for menneskerettigheder.
- Antikorruption og bestikkelse.

Nordicoms ledelse vil i 2017 igen arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar.

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Nordicom har valgt på virksomhedens hjemmeside, at offentliggøre den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, jf. Årsregnskabslovens § 107b.

Den fulde lovpligtige redegørelse findes på koncernens hjemmeside <http://www.nordicom.dk/info/aktieinformation/virksomhedsledelse>.

Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed i ledelsen

Nordicoms bestyrelse består på tidspunktet for offentliggørelsen af årsrapporten for 2016 af 4 mænd og 1 kvinde. Alle bestyrelsesmedlemmer er valgt til bestyrelsen den 6. oktober 2016.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens "Vejledning om måltal og politikker for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen og for afrapportering herom" udsendt i marts 2016, har Nordicom dermed en underrepræsentation i bestyrelsen (det øverste ledelsesorgan). Forud for ændringen af bestyrelsen den 6. oktober 2016 havde Nordicom ikke en underrepræsentation.

Nordicom har fastsat nye måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen (det øverste ledelsesorgan). Nordicom har valgt, at det underrepræsenterede køn skal være repræsenteret med 40 % i bestyrelsen inden udgangen af 2020.

Nordicom har under hensyntagen til antal medarbejdere i koncernen ikke udarbejdet politikker for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i koncernens øvrige ledelsesniveauer.

Ledelsens sammensætning og vederlag

Ledelsen i Nordicom består af følgende organer:

- Bestyrelse.
- Direktion.

Oversigt over ledelsesmedlemmer i Nordicom:

	Indtrådt/ ansat	Udløb af valgperiode	Alder	Aktiebesid- delse primo, antal stk.	Aktiekøb i året, antal stk.	Aktiebesid- delse ultimo, antal stk.	Uafhængighed	Køn
Bestyrelse								
Pradeep Patten	2016	2017	40	0	6.722.437 ¹⁾	6.722.437	Ikke uafhængig	M
Hallur Thordarson	2016	2017	48	0	0	0	Ikke uafhængig	M
Ohene Kwapong	2016	2017	55	0	0	0	Uafhængig	M
Lars-Andreas Nilsen	2016	2017	41	0	0	0	Uafhængig	M
Anita Nassar	2016	2017	54	0	0	0	Uafhængig	K
Direktion								
Ole Steensbro	2008	-	53	12.522	0	12.522	-	M

1) Erhvervet via Park Street Asset Management Ltd.

Vederlag til bestyrelse og direktion

Formålet med koncernens aflønning, herunder eventuelle incitaments-aflønninger, er at tiltrække og fastholde koncernens ledelsesmæssige kompetencer samt fremme ledelsens incitament til at realisere Nordicom's 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.

Den 6. oktober 2016 blev en ny bestyrelse bestående af 5 nye bestyrelsesmedlemmer valgt til Nordicom's bestyrelse. Ved den nye bestyrelses konstituering blev det af hensyn til restruktureringsprocessen besluttet, at fravige den gældende vederlagspolitik og de på den ordinære generalforsamling den 27. april 2016 godkendte honorarer således, at den nye bestyrelse modtager et reduceret honorar.

De nye bestyrelsesmedlemmer modtager fra og med den 6. oktober 2016 et fast honorar. Bestyrelsesformanden modtager 250.000 kr. årligt, bestyrelsens næstformand modtager 150.000 kr. årligt, og øvrige bestyrelsesmedlemmer modtager hver 100.000 kr. årligt. I tillæg hertil modtager formanden for revisionsudvalget 75.000 kr. årligt og øvrige medlemmer af revisionsudvalget modtager 50.000 kr. årligt.

Vederlaget for bestyrelsesmedlemmerne i 2016 fremgår af koncernregnskabs note 5.

I forbindelse med den afholdte generalforsamling i Nordicom A/S den 27. april 2016 blev det vedtaget, at de to tidligere medlemmer af selskabets revisionsudvalg hver skulle tildeles et ekstraordinært honorar i 2016 på 200.000 kr., som følge af et omfattende ekstra arbejde. Honorarerne er udbetalt i 1. halvår 2016.

Nordicom's 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. Bestyrelsen i Nordicom A/S og administrerende direktør Ole Steensbro har den 24. februar 2017 i fællesskab aftalt, at Ole Steensbro fratræder senest ved udgangen af februar 2018.

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 Nordicom's 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. Af hensyn til den igangværende restruktureringsproces har Ole Steensbro ikke modtaget bonus i 2016.

Der er ikke udstedt aktieoptioner til selskabets direktion.

Bestyrelsen

Pradeep Patterm (indisk statsborger), formand

Pradeep Patterm er uddannet ingeniør fra Delhi Institute of Technology og har en MBA fra Indian Institute of Management, Calcutta. Som grundlægger af og CEO hos Park Street Advisors Limited har Pradeep rådgivet og gennemført investeringer i Europa for over EUR 500 mio. siden etableringen i 2014. Pradeep havde tidligere en stilling som Managing Director, Head of Credit & Mortgage Markets for Europa og Asien i Royal Bank of Scotland (RBS), som forvaltede over GBP 10 mia. indenfor bl.a. ejendomme på tværs af Europa med et team på over 200 ansatte. I forbindelse med ansættelsen i RBS havde Pradeep også ledende positioner som medlem af Global Trading Management Committee, Chairman of Strategic Investments Committee og Chair of Credit & Mortgage Risk og Compliance Committee.

Direktionsposter

Park Street Asset Management Limited, England.
Park Street Advisors, England.

Bestyrelsesposter

Ingen.

Hallur Thordarson (islandsk statsborger), næstformand

Hallur Thordarson har en MBA i økonomi og ledelse fra Reykjavik Universitet. Hallur har 20 års ledelseserfaring fra forskellige stillinger i Norge, Island og Spanien, senest som CEO i et regionalt udviklings- og investeringselskab i Norge med forretninger i ejendomme, olieindustrien og forretningsudvikling. Hallur var grundlægger og CEO af BH Finance, et rådgivningsfirma med globale kunder, både børsnoterede og unoterede selskaber indenfor bank, ejendomme, energi og detailhandel. Hallur Thordarson er bestyrelsesmedlem i Panther Capital Management Limited, herunder medlem af investeringskomiteen. Desuden er Hallur head of Northern Europe hos Park Street Advisors.

Direktionsposter

Nordic Advisors, S.L., Spanien.
BH Finance, Island.

Bestyrelsesposter

Panther Capital Management Ltd, Cayman Island.
Nordic Advisors, S.L., Spanien.
BH Finance, Island.

Ohene Kwapong (amerikansk statsborger)

Ohene Kwapong er uddannet kemiingeniør fra MIT, Cambridge, Massachusetts. Ohene har desuden en PHD i ikke lineære system dynamikker fra Graduate School of Arts & Sciences, Columbia University, New York samt en MBA i økonomi fra MIT Sloan School of Management, Cambridge, Massachusetts. Ohene har tidligere i karrieren haft stillinger hos Exxon, Deutsche Bank London, Sumtotal Systems, Microsoft Corporation, GE Capital, New York City Economic Development Corporation, Deutsche Bank i New York samt Royal Bank of Scotland i London. Ohene har siden 2014 beskæftiget sig med konsulentopgaver indenfor restrukturerings.

Direktionsposter

Ingen.

Bestyrelsesposter

Ingen.

Lars-Andreas Nilsen (norsk statsborger)

Lars-Andreas Nilsen er uddannet indenfor matematik, fysik og IT ved Hartvig Nissens videregående skole i Oslo. Lars-Andreas har tidligere i karrieren haft stillinger hos Orkla Finans, Enskilda Securities SEB, Carnegie Investment Bank, Fortis Bank og Nordea Bank Danmark, som head of Equity Finance. Lars-Andreas ejer og driver sit eget investeringsfirma og har et joint venture med Sector Asset Management AS i Oslo.

Direktionsposter

Ingen.

Bestyrelsesposter

Arka Glov & Måleri AB, Sverige, bestyrelsesformand.

Anita Nassar (tidl. Kamal) (fransk statsborger)

Anita Nassar har en bachelor i business administration fra American University of Beirut. Anita er grundlægger af 'Alternative Consultant' og grundlægger og trustee af Teach for All's tilknyttede selskab 'Teach for Lebanon UK'. Anita har indtil august 2015 været Managing Director og Partner i 'Citadel' for Europa, Mellemøsten, Afrika og Asien. Hun har gennem 7 års ansættelse i Citadel været med til at arrangere investeringer mellem institutionelle investorer og regeringer og forretningen voksede i perioden fra USD 7 mia. til USD 26 mia. under forvaltning. Forinden var Anita hos Merrill Lynch i London som Managing Director, Co-Head of Government Institutions Sales. Tidligere har Anita haft en stilling hos HSBC London som Managing Director, Global Head of Government Sales vedrørende Asien, Europa og Amerika. I 2010 blev Anita kåret som Rising Star i Hedge Fund industrien af institutionelle investorer og Financial News udnævnte hende til en af de 100 mest indflydelsesrige kvinder i Europæisk økonomi i 2012 og 2013.

Direktionsposter

Ingen.

Bestyrelsesposter

Board of trustees hos Northeastern University, Boston, USA.

Direktion

Ole Steensbro

Ole Steensbro er uddannet cand.merc. fra Handelshøjskolen i København og har været ansat i Nordicom siden den 1. februar 2008. Ole Steensbro 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.

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 Copenhagen

Antallet af navnenoterede aktionærer udgør pr. 31. december 2016 1.047 stk. (31. december 2015: 1.185 stk.). De navnenoterede aktionærer udgør pr. 31. december 2016 79 % af aktiekapitalen (31. december 2015: 91 %).

Alle Nordicom A/S' aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen og indgår i Small Cap-segmentet. Aktiekursen sluttede den 31. december 2016 på kurs 1,3 (31. december 2015: 1,9), hvilket er et fald på 0,6 kurspoint i forhold til aktiekursen pr. 31. december 2015. Markedsværdien af Nordicom A/S udgør pr. 31. december 2016 16 mio. kr. (31. december 2015: 23 mio. kr.). Der er i 2016 omsat for 7 mio. kr. af Nordicom A/S' aktier på Nasdaq Copenhagen (2015: 11 mio. kr.).

Bemyndigelser

Selskabets bemyndigelser iht. selskabets vedtægter pkt. 3.7-3.9 er alle udløbet.

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.

Ejerforhold

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

NAVN	HJEMSTED	KAPITALANDEL
Park Street Asset Management Ltd.	London (England)	55,89 %

Egne kapitalandele

Oplysninger om egne kapitalandele fremgår af koncernregnskabs note 22.

Udbytte

Bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2016 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 Copenhagen formulerede oplysningsforpligtelser. Det indgår i Nordicoms informationspolitik, at

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

Fondsbørsmeddelelser i 2016 og 2017

Dato	Titel
29-03-2016	Nordicom A/S - Årsrapport 2015
04-04-2016	Nordicom A/S - Indkaldelse til ordinær generalforsamling
26-04-2016	Nordicom A/S - Indgået eksklusivtetsaftale
27-04-2016	Nordicom A/S - Orientering om forløb af ordinær generalforsamling
03-05-2016	Nordicom A/S - Vedtægter af 27. april 2016
31-05-2016	Nordicom A/S - Status på restruktureringsprocessen
09-06-2016	Nordicom A/S - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
10-06-2016	Nordicom A/S - Storaktionærmeddelelser
14-06-2016	Nordicom A/S - Status på restruktureringsprocessen, aflysning af ekstraordinær generalforsamling
30-08-2016	Nordicom A/S - Delårsrapport 1. halvår 2016
07-09-2016	Nordicom A/S - Status på restruktureringsprocessen
07-09-2016	Nordicom A/S - Storaktionærmeddelelse
07-09-2016	Nordicom A/S - Takeover announcement
07-09-2016	Nordicom A/S - Storaktionærmeddelelse
08-09-2016	Nordicom A/S - Meddelelse om overtagelsesbud
14-09-2016	Nordicom A/S - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
05-10-2016	Nordicom A/S - Tilbudsdokument, tilbudsannonce med acceptblanket og Finanstilsynets udtalelse
05-10-2016	Nordicom A/S - Kandidater til bestyrelsen
06-10-2016	Nordicom A/S - Orientering om forløb af ekstraordinær generalforsamling
06-10-2016	Nordicom A/S - Meddelelse om ændrede oplysninger i tilbudsdokument
06-10-2016	Nordicom A/S - Redegørelse fra bestyrelsen i Nordicom A/S
02-11-2016	Nordicom A/S - Meddelelse fra Park Street Asset Management Limited om afslutning og foreløbigt resultat af det pligtmæssige købstilbud
03-11-2016	Nordicom A/S - Storaktionærmeddelelse
03-11-2016	Nordicom A/S - Meddelelse fra Park Street Asset Management Limited om endeligt resultat af det pligtmæssige købstilbud
03-11-2016	Nordicom A/S - Storaktionærmeddelelse
21-12-2016	Nordicom A/S - Finanskalender
25-01-2017	Nordicom A/S - Økonomichef Christian Johannessen fratræder sin stilling
24-02-2017	Nordicom A/S - Administrerende direktør Ole Steensbro fratræder
07-03-2017	Nordicom A/S - Ansættelse af ny CFO

Finanskalender

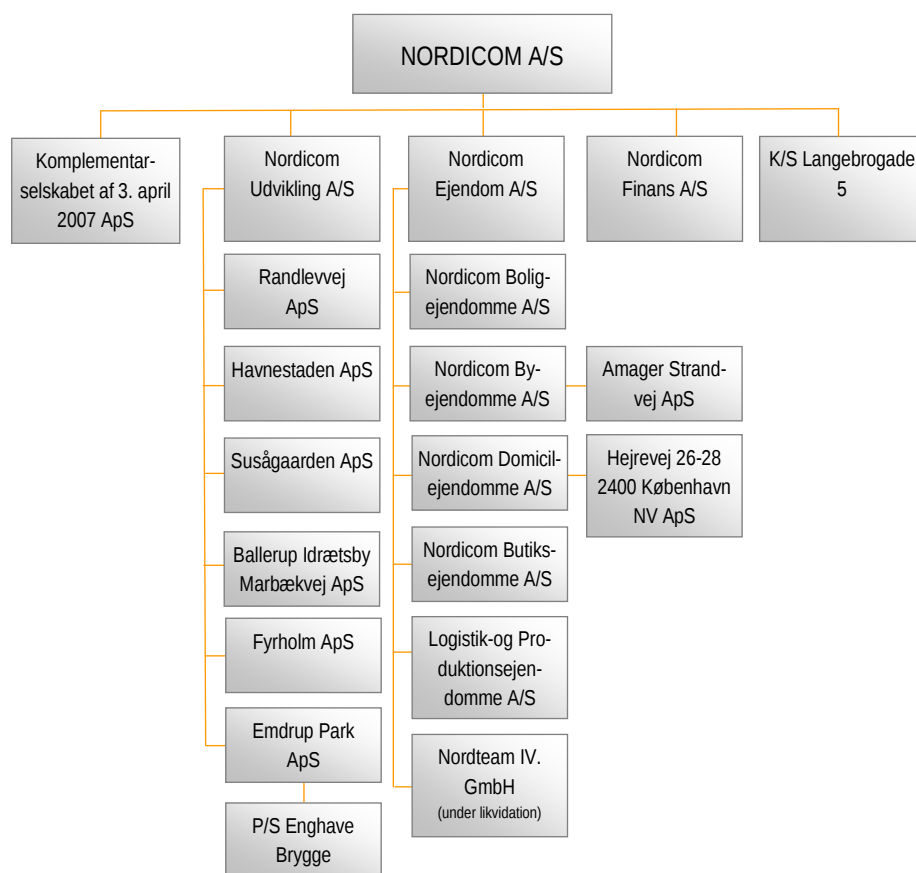
Dato	Titel
30-03-2017	Årsrapport 2016
27-04-2017	Generalforsamling
31-08-2017	Delårsrapport 1. halvår 2017
28-03-2018	Årsrapport 2017
26-04-2018	Generalforsamling

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

Koncernstruktur pr. 31. december 2016



Oplysninger om ejerandele fremgår af note 11 i modervirksomhedens årsregnskab. Alle dattervirksomheder indgår ved fuld konsolidering i koncernregnskabet for Nordicom A/S. Selskaberne Nordicom Sverige A/S, Nordicom Tyskland A/S, Nordicom Parking ApS, Lindholm ApS, Skråningshusene ApS, Ved Stigbordene ApS, Hammershøj ApS og Kanalparken A/S er fusioneret med øvrige koncernselskaber med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2016. Fusionerne er godkendt og afsluttet i februar 2017.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af koncer-

nens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 30. marts 2017

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Pradeep Pattem
Formand

Hallur Eyfjörd Thordarson
Næstformand

Ohene Aku Kwapong

Lars-Andreas Nilsen

Anita Nassar

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordicom A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nordicom A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtel-

ser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger om en restruktureringsplan for selskabet og koncernen. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at restruktureringen kan gennemføres. Forhandlingerne er ikke afsluttet, og væsentlige elementer af restruktureringsplanen er ikke gennemført på nuværende tidspunkt. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at restruktureringsplanen kan gennemføres, og har derfor aflagt koncernregnskabet og årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Vi har fundet forudsætningen om fortsat drift passende, men forholdet indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering, var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2016. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Måling af investeringsejendomme	Forholdet er behandlet således i revisionen
Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 1.918.052 t.kr. pr. 31.12.2016, jf. note 15. Investeringsejendommene måles til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 415 t.kr., jf. regnskabets note 8, som er indregnet i resultatopgørelsen. Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 86% af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med målingen. Målingen til dagsværdi indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn som følge af, at ledelsen skønner over en række forudsætninger, som påvirker målingen væsentligt. En forkert dagværdimåling kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital. De væsentligste skøn for forudsætninger, der indgår i ledelsens værdiansættelsesmodel, omfatter:	Baseret på vores risikovurdering har vi opnået en forståelse af ledelsens processer for og kontrol med målingen af de enkelte ejendomme. - Vi har ved anvendelse af vores branchekendskab og erfaring gennemgået og udfordret den anvendte metode med fokus på ændringer i forhold sidste år og afvigelser i forhold til branchestandarder. - Vi har vurderet og testet koncernens kontroller i forbindelse med fastlæggelse af afkastkrav for de enkelte investeringsejendomme. Vi har sammenholdt ledelsens fastlagte afkastkrav med eksterne markedsrapporter og anden dokumentation samt på stikprøvebasis indhentet forklaring og dokumentation for eventuelle afvigelser. - Vi har vurderet og testet koncernens kontroller i forbindelse med fastlæggelse af markedsleje for tomme lejemål og fastlæggelse af strukturel tomgang for de enkelte ejendomme. Vi har sammenholdt markedslejen med markedslejer i eksterne markedsrapporter og an-

• Fastlæggelse af afkastkrav • Vurdering af de fremtidige pengestrømme, herunder: - o Fastlæggelse af markedsleje for tomme lejemål - o Fastlæggelse af niveau for strukturel tomgang De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdimålingen samt de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabs note 1.	den dokumentation, og vi har på stikprøvebasis indhentet forklaring og dokumentation for eventuelle afvigelser. Vi har vurderet ledelsens fastlæggelse af strukturel tomgang i forhold til ejendommenes anvendelse og beliggenhed. Vi har herudover vurderet, om ledelsens noteoplysninger om investeringsejendomme er tilstrækkelige og fyldestgørende.
Måling af domicilejendomme	Forholdet er behandlet således i revisionen
Den regnskabsmæssige værdi af koncernens domicilejendomme udgør 149.382 t.kr. pr. 31.12.2016. Domicilejendomme måles ved første indregning til kostpris og herefter til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på tidspunktet for omvurdering. Årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 9.727 t.kr., jf. regnskabs note 14, som er indregnet i årets totalindkomst. Vi har vurderet, at dagsværdimålingen er et centralt forhold ved revisionen som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med målingen. Målingen til dagsværdi indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn som følge af, at ledelsen skønner over en række forudsætninger, som påvirker målingen væsentligt. En forkert dagsværdimåling kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, totalindkomst og egenkapital. De væsentligste skøn for forudsætninger, der indgår i ledelsens værdiansættelsesmodel, som i al væsentlighed er den samme værdiansættelsesmodel, som anvendes til måling af investerings-ejendomme, omfatter: • Fastlæggelse af afkastkrav • Vurdering af de fremtidige pengestrømme, herunder: - o Fastlæggelse af markedsleje og driftsresultat for domicilejendommen med hoteldrift. De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdimålingen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabs note 1.	Baseret på vores risikovurdering har vi opnået en forståelse af ledelsens processer for og kontrol med målingen af de enkelte ejendomme. Vores revision af selskabets metode for måling af domicilejendomme, herunder fastlæggelse af afkastkrav, er i al væsentlighed identisk med revisionen af investeringsejendomme som beskrevet ovenfor. • Vi har herudover vurderet og testet koncernens kontroller i forbindelse med fastlæggelse af markedsleje og driftsresultat for domicilejendommen med hoteldrift samt vurderet, om markedslejen er fastlagt i overensstemmelse med markedspraksis. Vi har herudover vurderet, om ledelsens noteoplysninger om domicilejendomme er tilstrækkelige og fyldestgørende.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved

revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 yderligere krav i årsregnskabsloven. 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.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rime-

lighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, den 30.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor



Koncernre



anskab

Koncernregnskab // 2016

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
3	Nettoomsætning	175.098	177.218
4	Driftsomkostninger	-43.380	-37.505
	Bruttoresultat	131.718	139.713
5	Personaleomkostninger	-17.969	-21.335
6	Andre eksterne omkostninger	-11.821	-11.271
7	Af- og nedskrivninger	-2.144	-1.607
	Resultat før værdireguleringer	99.784	105.500
8	Regulering til dagsværdi, netto	-10.322	19.975
9	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	9.935	-1.126
	Resultat af primær drift	99.397	124.349
10	Finansielle indtægter	277	1.045
11	Finansielle omkostninger	-75.203	-82.138
	Resultat før skat	24.471	43.256
12	Skat af årets resultat	19.025	-3.715
	Årets resultat	43.496	39.541
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	43.496	39.541
	Årets resultat	43.496	39.541
13	Resultat pr. aktie	3,65	3,32
13	Udvandet resultat pr. aktie	3,65	3,32

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
	Årets resultat	43.496	39.541
	Anden totalindkomst:		
	<i>Poster, der ikke kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen:</i>		
	Dagsværdiregulering af domicilejendomme	9.727	16.021
	Skat vedr. dagsværdiregulering af domicilejendomme	-2.140	-3.525
	Anden totalindkomst efter skat	7.587	12.496
	Årets totalindkomst	51.083	52.037
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	51.083	52.037
	Årets totalindkomst	51.083	52.037

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
14	Domicilejendomme	149.382	139.890
15	Investeringsjendomme	1.911.467	1.909.154
	Inventar og driftsmidler	3.321	1.800
		2.064.170	2.050.844
Finansielle aktiver			
23	Udsudte skatteaktiver	5.126	0
		5.126	0
	Langfristede aktiver i alt	2.069.296	2.050.844
Kortfristede aktiver			
16	Pante- og gældsbreve	9.067	9.303
17	Projektbeholdninger	3.816	28.518
18	Tilgodehavender	24.622	57.802
	Periodeafgrænsningsposter	2.689	2.823
19	Likvide beholdninger	76.398	41.398
		116.592	139.844
20	Aktiver bestemt for salg	39.428	131.500
	Kortfristede aktiver i alt	156.020	271.344
	Aktiver i alt	2.225.316	2.322.188

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	12.028	12.028
	Reserve for valutakursregulering	146	146
	Reserve for opskrivning	19.894	12.496
	Overført resultat	-65.130	-108.815
21,22	Egenkapital i alt	-33.062	-84.145
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
23	Udskudt skat	0	6.078
24	Kreditinstitutter	1.299.651	1.421.964
	Deposita	19.065	22.594
		1.318.716	1.450.636
Kortfristede forpligtelser			
25	Hensatte forpligtelser	2.085	3.500
24	Kreditinstitutter	851.846	914.110
	Leverandørgæld	3.173	6.766
	Deposita	21.740	21.098
	Anden gæld	14.568	10.223
		893.412	955.697
20	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	46.250	0
		939.662	955.697
	Forpligtelser i alt	2.258.378	2.406.333
	Passiver i alt	2.225.316	2.322.188

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Opgørelse af egenkapital for 2016:						
Egenkapital pr. 1. januar 2016	12.028	146	12.496	-108.815	0	-84.145
Totalindkomst i 2016						
Årets resultat	0	0	0	43.496	0	43.496
Dagsværdiregulering af domicilejendomme	0	0	9.727	0	0	9.727
Skat af anden totalindkomst	0	0	-2.140	0	0	-2.140
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	0	7.587	0	0	7.587
Totalindkomst for regnskabsåret	0	0	7.587	43.496	0	51.083
Øvrige reguleringer						
Afskrivning på opskrevet værdi af domicilejendomme	0	0	-189	189	0	0
Øvrige reguleringer i alt	0	0	-189	189	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2016	12.028	146	19.894	-65.130	0	-33.062

Opgørelse af egenkapital for 2015:

Egenkapital pr. 1. januar 2015	12.028	146	0	-148.356	0	-136.182
Totalindkomst i 2015						
Årets resultat	0	0	0	39.541	0	39.541
Dagsværdiregulering af domicilejendomme	0	0	16.021	0	0	16.021
Skat af anden totalindkomst	0	0	-3.525	0	0	-3.525
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	0	12.496	0	0	12.496
Totalindkomst for regnskabsåret	0	0	12.496	39.541	0	52.037
Egenkapital pr. 31. december 2015	12.028	146	12.496	-108.815	0	-84.145

Reserve for valutakursregulering indeholder de kursreguleringer, der opstår ved omregning af regnskaber for dattervirksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner.

Reserve for opskrivning indeholder den akkumulerede opskrivning af Nordicoms domicilejendomme. Reserven reduceres ved overførsel til overført resultat i takt med at der foretages af- og nedskrivninger på de opskrevne ejendomme eller ved salg. Reserven kan ikke benyttes til udlodning af udbytte.

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
	Resultat af primær drift	99.397	124.349
28	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	3.414	-15.026
	Ændring i projektbeholdninger, netto	1.307	6.693
29	Ændring i øvrig driftskapital	4.237	-1.860
	Pengestrømme vedrørende primær drift	108.355	114.156
	Modtagne finansielle indtægter	277	1.045
	Betalte finansielle omkostninger	-62.731	-78.500
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	45.901	36.701
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Forbedringer på investeringsejendomme	-8.861	-31.425
	Salg af investeringsejendomme	156.725	122.877
	Køb af øvrige materielle aktiver	-3.431	-2.110
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	144.433	89.342
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	3.483	1.793
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-155.976	-131.173
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-152.493	-129.380
	Årets pengestrøm i alt	37.841	-3.337
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	41.398	44.735
	Likvide beholdninger pr. 31. december	79.239	41.398
	Likvide beholdninger indgår således i opgørelse af finansiell stilling:		
	Likvide beholdninger	76.398	41.398
	Aktiver bestemt for salg	2.841	0
	I alt	79.239	41.398

Oversigt over noter til koncernregnskabet

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	31
Note 2 – Segmentoplysninger	37
Note 3 – Nettoomsætning	37
Note 4 – Driftsomkostninger	37
Note 5 – Personaleomkostninger	38
Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	39
Note 7 – Af- og nedskrivninger	39
Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto	39
Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	39
Note 10 – Finansielle indtægter	40
Note 11 – Finansielle omkostninger	40
Note 12 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst	41
Note 13 – Resultat pr. aktie	41
Note 14 – Domicilejendom	42
Note 15 – Investeringsejendomme	43
Note 16 – Pante- og gældsbreve	45
Note 17 – Projektbeholdninger	45
Note 18 – Tilgodehavender	46
Note 19 – Likvide beholdninger	46
Note 20 – Aktiver bestemt for salg	47
Note 21 – Aktiekapital	48
Note 22 – Egne aktier	48
Note 23 – Udskudt skat	48
Note 24 – Kreditinstitutter	50
Note 25 – Hensatte forpligtelser	51
Note 26 – Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver	52
Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	53
Note 28 – Ikke-likvide driftsposter m.v.	58
Note 29 – Ændring i øvrig driftskapital	58
Note 30 – Nærtstående parter	59
Note 31 – Begivenheder efter balancedagen	59
Note 32 – Anvendt regnskabspraksis	60

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Væsentlige regnskabsmæssige forudsætninger, vurderinger og skøn

Ved anvendelse af den i note 32 beskrevne regnskabspraksis, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurdering og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Skøn omfatter vurderinger af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. 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 32 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 forudsætninger, vurderinger og skøn, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Forudsætning om gennemførelse af restruktureringsplan

NORDICOMS RESTRUKTURERINGSPROCES

Ledelsen i Nordicom har udarbejdet en restruktureringsplan, som i løbet af efteråret 2016 har opnået en foreløbig bred opbakning hos koncernens finansielle kreditorer.

Selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af restruktureringsplanens gennemførelse. Det er ledelsens forventning, at restruktureringen kan gennemføres på tilfredsstillende vilkår, og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Overordnet har restruktureringsplanen til formål, at reetablere kapitalgrundlaget i Nordicom A/S samt at skabe et finansielt fundament for den fortsatte drift og fremtidige udvikling i selskabet.

Restruktureringsplanen indeholder overordnet følgende elementer:

- Tilførsel af ny kapital
- Genforhandling af lånefaciliteter
- Forenkle selskabsstrukturen
- Styrke forretningsplanen og organisationen

Tilførsel af ny kapital

Restruktureringsplanen har til hensigt at styrke kapitalen på flere måder, herunder i form af kontant tilførsel, men også via konvertering af gæld til aktiekapital.

Park Street Asset Management Ltd's eller dennes tilknyttede virksomheder har foretaget, og forventer at foretage yderligere, delvise erhvervelser af finansiell gæld fra Nordicoms kreditorer med henblik på at konvertere denne gæld til aktiekapital.

Begge former for tilførsel af kapital kræver godkendelse på den ordinære generalforsamling i Nordicom A/S den 27. april 2017.

Det er ledelsens forventning, at der i henhold til restruktureringsplanen vil blive tilført kapital, både i form af kontant tilførsel og via konvertering af finansiell gæld.

Forhandlingerne med koncernens kreditorer pågår stadig, hvorfor der fortsat kan være usikkerhed om omfanget af kapitaltilførslen.

Genforhandling af lånefaciliteter

På baggrund af de positive tilkendegivelser om opbakning til restruktureringsplanen fra koncernens finansielle kreditorer, er der foretaget forhandlinger med de finansielle kreditorer om vilkårene for de enkelte kreditors engagement i forbindelse med restruktureringsplanens gennemførelse.

Det er hensigten, at forhandlingerne skal føre til bedre vilkår på den finansielle gæld, for at styrke det fremtidige forretningsmæssige grundlag. I henhold til restruktureringsplanen vil nogle finansielle kreditorer over tid blive afviklet fuldt ud ("ikke fortsættende kreditorer"), og andre finansielle kreditorer vil, efter restruktureringsplanens gennemførelse, fortsat yde kreditfaciliteter til Nordicom ("fortsættende kreditorer").

Nordicom har indgået endelige og bindende aftaler med 7 af koncernens finansielle kreditorer jf. beskrivelsen nedenfor. De indgåede aftaler har ikke haft nogen regnskabsmæssig effekt i 2016. Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne med de resterende 7 kreditorer, i henhold til restruktureringsplanen, vil resultere i lånefaciliteter på markedsvilkår, der vil forbedre det finansielle grundlag for Nordicom.

Nordicom forventer, at forhandlingerne med de resterende af koncernens finansielle kreditorer afsluttes i løbet af 1. halvår 2017, hvorefter restruktureringsplanen fuldt ud kan implementeres.

Forhandlingerne med koncernens kreditorer pågår stadig, hvorfor der fortsat kan være usikkerhed om omfanget og effekten på lånefaciliteterne i Nordicom.

Forenkle selskabsstrukturen

Nordicom arbejder allerede på at forenkle selskabsstrukturen og dette arbejde vil fortsætte i 1. halvår 2017.

Med virkning pr. 1. januar 2016 er der således fusioneret 8 datterselskaber med øvrige koncernselskaber, og ledelsen arbejder kontinuerligt på, at forenkle selskabsstrukturen og gøre denne mere effektiv.

Styrke forretningsplanen og organisationen

Bestyrelsen og ledelsen arbejder på at udvikle en ny forretningsplan med henblik på, at skabe et ejendomsselskab, der fremover kan være en stærk aktør på det danske ejendomsmarked.

Sideløbende med restruktureringsplanens gennemførelse har Nordicom påbegyndt en række processer vedrørende tilpasning af strategi, politikker, optimering af IT-systemer, forretningsgange og styrkelse af organisationen.

KONCERNENS FINANSIELLE SITUATION

Restruktureringsplanens gennemførelse vil overordnet set resultere i, at der indgås aftaler med koncernens finansielle kreditorer, der sikrer markedsvilkår vedrørende afdragsprofiler, rente- og bidragssatser og øvrige vilkår, samt at der sikres en finansiell struktur der er afpasset koncernens aktiviteter.

Som beskrevet ovenfor, har Nordicom påbegyndt eksekveringen af restruktureringsplanen, og har indgået endelige og bindende aftaler med 7 af koncernens finansielle kreditorer om vilkårene for de enkelte kreditors engagement. De pågældende finansielle kreditorer repræsenterer 306 mio. kr., svarende til 14 % af koncernens samlede finansielle gæld pr. 31. december 2016.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Nordicom har konstruktive forhandlinger med de resterende 7 af koncernens finansielle kreditorer, som repræsenterer 1.890 mio. kr., svarende til 86 % af koncernens samlede finansielle gæld pr. 31. december 2016, og forventer i løbet af 1. halvår 2017, at kunne afslutte disse forhandlinger, hvorefter restruktureringsplanen fuldt ud kan implementeres.

Tabellen nedenfor viser koncernens finansielle gæld pr. 31. december 2016, opdelt på henholdsvis ikke-fortsættende kreditorer og fortsættende kreditorer i Nordicom. Den finansielle gæld er yderligere fordelt på finansiell gæld, hvor der på nuværende tidspunkt er indgået endelige og bindende aftaler med kreditorerne og gæld, hvor Nordicom har igangværende forhandlinger med kreditorerne. I tabellen er endvidere medtaget en fordeling af koncernens finansielle gæld pr. 31. december 2016 opdelt på gæld, der pr. 31. december 2016 kan opsiges, eller har udløb i 2017, og gæld, der ikke kan opsiges i 2017.

Beløb i mio. kr.	Bankgæld	Realkredit- gæld	I alt	Andel
Ikke fortsættende kreditorer :				
Genforhandlet	306	0	306	14%
Forhandlinger i gang	127	0	127	6%
Fortsættende kreditorer:				
Genforhandlet	0	0	0	0%
Forhandlinger i gang	505	1.258	1.763	80%
I alt	938	1.258	2.196	100%
Heraf:				
Mulig opsigelse/udløb 2017	836	0	836	38%
Lang binding >1 år	102	1.258	1.360	62%
I alt	938	1.258	2.196	100%

Af den samlede bankgæld er 127 mio. kr. i 2017, som konsekvens af indgåede aftaler med finansielle kreditorer mv. enten nedbragt, eftergivet eller omlagt til gæld med lang binding, hvilket foreløbigt har medført en positiv egenkapitaleffekt på ca. 54 mio. kr., der indregnes i regnskabet i 2017.

Som en naturlig konsekvens af de igangværende forhandlinger med de finansielle kreditorer, har Nordicom ikke indhentet separate bekræftelser vedrørende lånevilkårene fra og med 1. januar 2017, idet hidtidige lånevilkår forventes erstattet af nye vilkår, forhandlet som led i restruktureringsplanens gennemførelse jf. beskrivelsen ovenfor.

Forudsat at de eksisterende lån ikke opsiges i 2017 og uden væsentlige ændringer af lånevilkår, dvs. før gennemførelse af restruktureringsplanen, udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens aktiviteter i hele 2017.

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:

- Færdige investeringsejendomme.
- Byggeretter og øvrige ejendomme.

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

Beløb i mio. kr.	2016	2015
Færdige investeringsejendomme	1.905	2.020
Byggeretter og øvrige ejendomme	13	21
I alt	1.918	2.041

Nordicom understøtter egne værdiansættelser af ejendomme med eksterne vurderinger, når det skønnes relevant. Der er i årets løb ikke indhentet eksterne vurderinger fra ejendomsvaluere med det specifikke formål, at underbygge de i årsrapporten foretagne værdiansættelser. Ved vurderingen af dagsværdien på koncernens investeringsejendomme, inddrager Nordicom dog de indikationer som modtages løbende, f.eks. købstilbud, ejendomsmægleres salgsvurderinger, vurderinger fra finansielle kreditorer, salgsaftaler mv. I forbindelse med den igangværende restruktureringsproces har selskabet i efteråret 2016 fra en anerkendt ejendomsvaluar indhentet en desktop vurdering af alle koncernens ejendomme, som er inddraget i vurderingen af Nordicoms egne værdiansættelser.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn, underbygget af markedsmæssige benchmarks. Værdiansættelsesmetoderne er uændret i forhold til 2015.

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 i 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, korigeret 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 tilbage-diskontering 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 normal-indtjeningsmodel.

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

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

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 årlige lejeindtægter udgør de forventede lejeindtægter 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 langsigtet 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.

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 vurderes at udgøre de markedskonforme niveauer for administration, opgjort konkret for hver enkelt ejendom.

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 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.

Beregningen af ejendommenes dagsværdi er følsom overfor ændringer i alle ovennævnte input i værdiansættelsesmodellen. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved beregning 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 beregning 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 ejendomstyper:

Kr. pr. m ² p.a.	2016	2015
Butik	660	667
Kontor	861	811
Lager og produktion	196	207
Bolig	956	963
Andre	896	898
Gennemsnitligt i alt	732	700

Den beregnede dagsværdi er følsom overfor ændringer i den skønnede markedsleje. Følsomheden ved ændringer i den gennemsnitlige markedsleje pr. kvm. er belyst i nedenstående tabel, der viser effekten på dagsværdien af ejendommene, såfremt der alene foretages en ændring af den gennemsnitlige markedsleje pr. kvm. pr. år.

Ændring i markedsleje pr. kvm pr. år (kr.)	Ændring i markedsværdi (mio. kr.)	
	2016	2015
+200	341	382
+100	171	191
+50	85	96
+25	43	48
-25	-43	-48
-50	-85	-96
-100	-171	-191
-200	-341	-382

Det fremgår af tabellen, at en stigning i markedslejen med eksempelvis 50 kr. pr. kvm. pr. år vil forøge de færdige investeringsejendommers dagsværdi med 85 mio. kr. (31. december 2015: 96 mio. kr.).

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

ii. Strukturel tomgang

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

I % af markedsleje	2016	2015
Butik	6,3	6,6
Kontor	7,2	7,1
Lager og produktion	10,0	9,5
Bolig	3,4	3,4
Andre	5,0	5,0
Gennemsnitligt i alt	6,4	6,5

Ændringer i fastsættelsen af strukturel tomgang har væsentlig indvirkning på dagsværdien. Følsomheden ved ændringer i den strukturelle tomgang er illustreret i nedenstående tabel, der viser effekten på dagsværdien af ejendommene, såfremt der alene foretages en ændring af den strukturelle tomgang.

Ændring i strukturel tomgang (%-point)	Ændring i markedsværdi (mio. kr.)	
		2016 2015
+10%	-153	-164
+5%	-76	-82
+2%	-31	-33
+1%	-15	-16
-1%	15	16
-2%	31	33
-5%	76	82

Tabellen viser, at en forhøjelse af den strukturelle tomgang med 5 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med -76 mio. kr. (31. december 2015: -82 mio. kr.).

iii. Afkastkrav

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

	2016		2015	
I procent p.a.	Interval	Vægtet gns.	Interval	Vægtet gns.
Butik	6,00 - 10,00	7,65	6,00 - 10,00	7,48
Kontor	5,00 - 8,00	6,77	5,00 - 8,00	6,68
Lager og produktion	8,50 - 8,50	8,50	8,00 - 8,50	8,24
Bolig	4,75 - 7,00	4,96	4,75 - 7,25	4,98
Andre	7,00 - 8,25	7,12	6,50 - 8,25	6,75
I alt	4,75 - 10,00	6,97	4,75 - 10,00	6,84

Det fremgår af tabellen, at afkastkravene for færdige investeringsejendomme pr. 31. december 2016 ligger i intervallet 4,75 % - 10,00 % p.a. Det tilsvarende interval pr. 31. december 2015 udgjorde ligeledes 4,75 % - 10,00 % 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 2016 6,97 % p.a. for den samlede portefølje af færdige investeringsejendomme. Pr. 31. december 2015 udgjorde det tilsvarende vægtede afkastkrav for hele porteføljen 6,84 % p.a.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for ejendommens dagsværdi. Følsomheden ved ændringer i afkastkravet er belyst i nedenstående tabel, der viser effekten på dagsværdien af ejendommene, såfremt der alene foretages en ændring af den gennemsnitlige afkastprocent.

Ændring i afkastkrav (%-point)	Ændring i markedsværdi (mio. kr.)	
		2016 2015
+1,00%	-255	-275
+0,75%	-198	-213
+0,50%	-137	-147
+0,25%	-71	-76
-0,25%	76	82
-0,50%	158	171
-0,75%	248	268
-1,00%	344	373

Tabellen viser, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med -71 mio. kr. (31. december 2015: -76 mio. kr.).

B. Byggeretter og øvrige ejendomme

Byggeretter og øvrige investeringsejendomme 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 balance-dagen, blandt andet baseret på identificerede sammenlignelige transaktioner og konkrete skøn fra anvendte ejendomsmæglere i forbindelse med salgsprocesser.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Opgørelse af dagsværdi af domicilejendomme

Fra og med 2015 måles domicilejendomme til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på datoen for omvurdering fratrukket afskrivninger, jf. omtalen heraf i note 32. Der er foretaget omvurdering af ejendommene pr. 31. december 2016 og pr. 31. december 2015.

Nordicom besidder pr. 31. december 2016 følgende to domicilejendomme:

- Svanevej 12, København NV (Nordicoms domicil i Københavns Nordvestkvarter).
- Marbækvej 6, Ballerup (Hotel i Ballerup).

Ved opgørelse af dagsværdien på ovenstående to domicilejendomme fastlægges principper og beregningsmetoder, som anvendes til at skønne over ejendommenes dagsværdier. Som følge af forskellige karakteristika anvendes forskellige principper og beregningsmetoder for hver af de to domicilejendomme.

Dagsværdien af begge domicilejendomme er baseret på væsentlige skøn.

A. Nordicoms domicil i Københavns Nordvestkvarter

Nordicoms domicil på Svanevej 12 i Københavns Nordvestkvarter er en kontorejendom, der delvist anvendes som domicil for Nordicom og delvist anvendes til udlejning. Ejendommen er karakteriseret ved at generere et løbende afkast fra udlejning i lighed med koncernens investeringsejendomme i kategorien "Færdige investeringsejendomme" jf. ovenfor, bortset fra at ejendommen også anvendes som domicil for Nordicom.

Principper og beregningsmetoder for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er således de samme, som gælder for "Færdige investeringsejendomme" beskrevet ovenfor.

Estimeringen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 og pr. 31. december 2015 har ikke givet anledning til omvurderinger af ejendommens regnskabsmæssige værdi. Der er ikke benyttet en uvildig vurderingsmand til at beregne ejendommens dagsværdi.

Estimeringen af ejendommens dagsværdi er i lighed med koncernens færdige investeringsejendomme følsom overfor ændringer i input i værdiansættelsesmodellen. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved estimering af dagsværdien af domicilejendommen er følgende:

	2016	2015
Markedsleje pr. kvm. pr. år (kr.)	878	889
Strukturel tomgang (%)	5,0	5,0
Afkastkrav (% p.a.)	6,0	6,0

Følsomheden ved ændringer i ovenstående ikke-observerbare input kan illustreres således (forudsat de anførte begivenheder sker enkeltvis):

- En stigning eller fald i markedslejen med 50 kr. pr. kvm pr. år vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. +1,9 mio. kr. (31. december 2015: +1,9 mio. kr.) og -1,9 mio. kr. (31. december 2015: -1,9 mio. kr.).
- En stigning eller fald i den strukturelle tomgang med 2 %-point vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. -1,0 mio. kr. (31. december 2015: -1,0 mio. kr.) og +1,0 mio. kr. (31. december 2015: +1,0 mio. kr.).
- En forhøjelse eller reduktion af afkastkravet med 0,50 %-point vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. -4,4 mio. kr. (31. december 2015: -4,4 mio. kr.) og +5,2 mio. kr. (31. december 2015: +5,2 mio. kr.).

En generel stigning i markedsleje pr. kvm. og fald i tomgang i det område, hvor ejendommen er beliggende, vil sandsynligvis medføre fald i afkastkravet.

B. Hotel i Ballerup

Nordicoms hotel på Marbækvej 6 i Ballerup er en ejendom, hvor Nordicom via en managementaftale driver hotel. Ejendommen er dermed karakteriseret ved at generere et løbende afkast fra hotellets drift.

Med henblik på at beregne ejendommens dagsværdi separeret fra hoteldriften, er målingen af ejendommens dagsværdi baseret på et skøn over, hvad ejendommen ville kunne udlejes til på en sædvanlig lejekontrakt. Skønnet over markedslejen ved udlejning er opgjort som en fast procentdel af hotellets forventede driftsoverskud.

Ved fastsættelsen af hotellets forventede driftsresultat er foretaget et skøn baseret på de seneste 5 års realiserede driftsresultater samt det budgetterede driftsresultat for 2017.

Principper og beregningsmetoder for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er herefter i det væsentligste de samme, som gælder for "Færdige investeringsejendomme" beskrevet ovenfor.

Estimeringen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 har medført en positiv omvurdering af ejendommens regnskabsmæssige værdi med 9,7 mio. kr. (31. december 2015: 16,0 mio. kr.), som er medtaget i posten "Dagsværdiregulering af domicilejendomme" i anden totalindkomst. Ejendommens estimerede markedsleje og fastsættelsen af afkastkravet for domicilejendommen er bl.a. baseret på input fra en uvildig vurderingsmand.

Estimeringen af ejendommens dagsværdi er i lighed med koncernens færdige investeringsejendomme følsom overfor ændringer i input i værdiansættelsesmodellen. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved estimering af dagsværdien af domicilejendommen er følgende:

	2016	2015
Markedsleje (i % p.a. af forventet driftsres. fra hoteldrift)	70,0	70,0
Forventet driftsresultat fra hoteldrift (i mio. kr.)	8,8	8,2
Afkastkrav (% p.a.)	6,3	6,4

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Følsomheden ved ændringer i ovenstående ikke-observerbare input kan illustreres således (forudsat de anførte begivenheder sker enkeltvis):

- En stigning eller fald i markedislejen i % af budgetteret driftsresultat med 5,0 %-point vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. +6,9 mio. kr. (31. december 2015: +6,3 mio. kr.) og -6,9 mio. kr. (31. december 2015: -6,3 mio. kr.).
- En stigning eller fald i budgetteret driftsoverskud fra hoteldriften med 10 % vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. +9,7 mio. kr. (31. december 2015: +8,8 mio. kr.) og -9,7 mio. kr. (31. december 2015: -8,8 mio. kr.).
- En forhøjelse eller reduktion af afkastkravet med 0,50 %-point vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. -6,6 mio. kr. (31. december 2015: -5,8 mio. kr.) og +7,7 mio. kr. (31. december 2015: +6,8 mio. kr.).

En generel stigning i hotelbranchens driftsoverskud vil sandsynligvis medføre fald i afkastkravet.

Klassifikation af ejendomme

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

- Domicilejendomme.
- Investerings ejendomme.
- Projektbeholdninger.

Der henvises til omtalen i note 32 under anvendt regnskabspraksis for en nærmere redegørelse af, hvorledes ejendommene 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 investerings ejendom.

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 ovenstående kategorier, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser er foretaget på baggrund af de gældende 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.

I grundlaget for opgørelse af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser pr. 31. december 2016 indgår uudnyttede skattemæssige underskud med 277 mio. kr. (31. december 2015: 287 mio. kr.), hvoraf 275 mio. kr. (31. december 2015: 163 mio. kr.) er vurderet at kunne realiseres inden for en 3-årig periode eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Faldet i uudnyttede underskud i 2016 skyldes en positiv skattemæssig indkomst. Der er ved vurderingen af i hvilket omfang skattemæssige underskud vil kunne realiseres forudsat gennemførelse af den i afsnittet "Forudsætning om gennemførelse af restruktureringsplan" ovenfor nævnte restruktureringsplan, og dermed en væsentlig reduktion i finansielle omkostninger, hvilket har medført at skat i resultatopgørelsen i 2016 er påvirket positivt med 26 mio. kr.

Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter

Dagsværdier af koncernens realkreditgæld er baseret på officielle markedscurser for de underliggende obligationer korrigeret 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.

Effekten af ændringer i koncernens kreditværdighed er beregnet direkte for hvert enkelt lån baseret på en konkret vurdering af den enkelte forpligtelses kreditstilling.

Note 2 – Segmentoplysninger

Nordicoms ejendomsportefølje styres under ét, og ledelsen foretager derfor ikke segmentopdeling af porteføljen.

Oplysninger om koncernens omsætning til eksterne kunder fremgår af note 3 nedenfor.

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

Koncernen har alene aktiviteter i Danmark.

Note 3 – Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Huslejeindtægter	145.535	151.332
Salg af øvrige tjenesteydelser	18.933	17.231
Salg af tjenesteydelser i alt	164.468	168.563
Salgssummer, projektbeholdninger	8.260	6.308
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	715	726
Salg af varer	1.655	1.621
	175.098	177.218

Note 4 – Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	25.210	23.007
Kostpris og omkostninger vedr. solgte projekter	6.616	4.732
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	11.004	9.248
Vareforbrug	550	518
	43.380	37.505

Note 5 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Løn og gager	15.114	17.748
Bidragbaserede pensioner ¹⁾	1.389	1.350
Andre omkostninger til social sikring	109	137
Øvrige personaleomkostninger	1.357	2.100
	17.969	21.335
Gennemsnitligt antal medarbejdere	16	20
Vederlag til modervirksomhedens adm. direktør (Ole Steensbro) udgør følgende ²⁾ :		
Løn og gager	2.817	2.818
Bidragbaserede pensioner	266	266
Bonus	0	350
	3.083	3.434
Vederlag til modervirksomhedens bestyrelse udgør følgende ³⁾ :		
Bestyrelsesmedlemmer tiltrådt 6. oktober 2016		
Pradeep Pattem (formand for bestyrelsen)	59	0
Hallur Thordarson (næstformand for bestyrelsen)	35	0
Ohene Kwapong (formand for revisionsudvalget)	24	0
Lars-Andreas Nilsen (medlem af revisionsudvalget)	24	0
Anita Nassar	24	0
Tidligere bestyrelsesmedlemmer		
Allan Andersen (udtrådt pr. 6. oktober 2016)	767	1.025
Michael Vad Petersen (udtrådt pr. 6. oktober 2016)	621	750
Júlíus Thorfinnsson (udtrådt pr. 27. april 2016)	67	200
Mette Lis Andersen (udtrådt pr. 6. oktober 2016)	178	275
	1.799	2.250

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 Ole Steensbro er omfattet af en bonusordning, der afhænger af fastsatte resultatmål. Af hensyn til den igangværende restruktureringsproces har Ole Steensbro ikke modtaget bonus i 2016. Vederlag til direktionen er beskrevet på side 12 i årsrapporten. Oplyst løn og gage i noten er inklusiv værdi af personalegoder.

3) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 12 i årsrapporten.

Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Lovpligtig revision	753	764
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	32	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	320	312
Andre ydelser	61	30
	1.166	1.106

Note 7 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Afskrivninger, domicilejendomme	1.415	1.173
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	729	434
	2.144	1.607

Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	415	14.544
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-10.737	5.431
	-10.322	19.975

Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Salgssummer, investeringsejendomme	141.565	146.013
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-131.630	-147.139
	9.935	-1.126

Note 10 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Renter af indestående i pengeinstitutter	1	0
Renter af andre tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	276	1.045
	277	1.045

Note 11 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	72.375	79.712
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til amortiseret kostpris	447	774
Amortisering af konvertibel obligation	1.148	1.098
Andre renteomkostninger og gebyrer	770	392
Låneomkostninger	556	162
	75.296	82.138
Heraf indregnet i kostpris på projektbeholdninger	-93	0
	75.203	82.138

Finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen på projektbeholdninger er i 2016 baseret på faktiske afholdte omkostninger på lån tilknyttet de pågældende projekter. Der er ikke indregnet finansieringsomkostninger på projektbeholdninger i 2015.

Note 12 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Årets skat kan opdeles således:		
Ændring i udskudt skat	-19.025	3.715
	-19.025	3.715
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved en skatteprocent på 22 % (2015: 23,5 %)	5.384	10.165
Successiv nedsættelse af dansk selskabsskat til 22 % i 2016	0	-504
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	1.628	116
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter	0	-138
Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver	-26.037	-5.924
	-19.025	3.715
Effektiv skatteprocent	-77,75%	8,59%

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Skat af anden totalindkomst:		
Skat af dagsværdiregulering af domicilejendomme	2.140	3.525
	2.140	3.525

Note 13 – Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Årets resultat	43.496	39.541
Moderelskabets aktionærers andel af årets resultat, anvendt til beregning af resultat pr. aktie	43.496	39.541
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.)	3,65	3,32
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	3,65	3,32

Note 14 – Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Kostpris pr. 1. januar	144.310	127.510
Omvurdering af værdi	10.033	16.519
Tilgang	1.180	281
Kostpris / Omvurderet værdi pr. 31. december	155.523	144.310
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-4.420	-2.749
Omvurdering af værdi	-306	-498
Afskrivninger	-1.415	-1.173
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-6.141	-4.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	149.382	139.890

Domicilejendomme består af et hotel i Ballerup samt Nordicoms domicil i Københavns Nordvestkvarter.

Domicilejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 26.

Fra og med 2015 måler Nordicom i henhold til IAS 16 domicilejendomme til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på datoen for omvurdering fratrukket akkumulerede afskrivninger og efterfølgende akkumulerede nedskrivninger for værdiforringelse. Der er foretaget omvurderinger pr. 31. december 2016 og pr. 31. december 2015.

Oplysninger om dagsværdihierarki for domicilejendomme:

Beløb i 1.000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Pr. 31. december 2016:				
Domicilejendomme	0	0	149.382	149.382
	0	0	149.382	149.382
Pr. 31. december 2015:				
Domicilejendomme	0	0	139.890	139.890
	0	0	139.890	139.890

Klassifikation af domicilejendomme i niveau 3 betyder, at opgørelsen af dagsværdi på domicilejendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har i 2016 og 2015 ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien af domicilejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1. Der er ikke erhvervet domicilejendomme i 2016.

Hvis Nordicoms domicilejendomme blev målt til historiske kostpriser fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger, ville den bogførte værdi have udgjort følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Domicilejendomme	123.878	123.869
	123.878	123.869

Note 15 – Investerings ejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Balance pr. 1. januar	1.909.154	2.069.058
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	-20.189
Omkostninger afholdt til forbedringer	8.855	31.425
Regulering til dagsværdi, netto	-1.071	14.544
Afgang ved salg	-41.555	-6.422
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-62.408	-193.432
Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg	98.492	14.170
Balance pr. 31. december	1.911.467	1.909.154

Oplysninger om dagsværdihierarki for investerings ejendomme:

Beløb i 1.000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Pr. 31. december 2016:				
Investerings ejendomme jf. note 15	0	0	1.911.467	1.911.467
Investerings ejendomme bestemt for salg jf. note 20	0	0	6.585	6.585
	0	0	1.918.052	1.918.052
Pr. 31. december 2015:				
Investerings ejendomme jf. note 15	0	0	1.909.154	1.909.154
Investerings ejendomme bestemt for salg jf. note 20	0	0	131.500	131.500
	0	0	2.040.654	2.040.654

Klassifikation af investerings ejendomme i niveau 3 betyder, at opgørelsen af dagsværdi på investerings ejendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har i 2016 og 2015 ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien af investerings ejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1. Der er ikke erhvervet ejendomme i 2016 og 2015.

Der er til en finansiel kreditor afgivet salgsskuldmagter til de af koncernens ejendomme, hvor den pågældende finansielle kreditor er panthaver eller garantistiller. Pr. 31. december 2016 er der afgivet 4 salgsskuldmagter vedr. ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 40 mio. kr. Den finansielle kreditor har med henblik på at give Nordicom ro til at gennemføre restruktureringen bekræftet overfor Nordicom, ikke at gøre brug af salgsskuldmagterne indtil den 10. august 2017.

Note 15 – Investeringsejendomme (fortsat)

De samlede dagsværdireguleringer på investeringsejendomme i regnskabsåret udgør:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Investeringsejendomme, jf. note 15	-1.071	14.544
Aktiver bestemt for salg, jf. note 20	1.486	0
	415	14.544

Af årets samlede dagsværdireguleringer vedrører 0,4 mio. kr. (2015: -9,8 mio. kr.) ejendomme, der fortsat besiddes pr. 31. december 2016, og er indregnet i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 26.

Koncernen har pr. 31. december 2016 ikke indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Forpligtelser vedrørende anlægsomkostninger udgjorde 3 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Nordicom besidder ikke ejendomsandele gennem operationelle leasingkontrakter.

Årets nettoindtægter fra porteføljen af investeringsejendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	142.504	147.597
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-18.692	-17.956
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-5.119	-4.156
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	118.693	125.485

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af koncernens investeringsejendomme. Lijekontrakterne indgås med op til 15 års uopsigelighed for lejere. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter fordeler sig således:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Resterende uopsigelighed inden for 1 år fra balancedagen	106.925	104.902
Resterende uopsigelighed mellem 1 og 5 år fra balancedagen	115.932	130.796
Resterende uopsigelighed efter 5 år fra balancedagen	47.310	22.101
	270.167	257.799

I resultatopgørelsen for 2016 indgår betingede lejeudgifter med 8,5 mio. kr. (2015: 4,4 mio. kr.).

Note 16 – Pante- og gældsbreve

Nordicom besidder følgende pante- og gældsbreve, der klassificeres i kategorien "Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen":

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Tilgodehavende pr. 1. januar	9.303	9.511
Årets afdrag	-236	-208
Dagsværdi pr. 31. december	9.067	9.303

Pante- og gældsbrevene udløber i følgende perioder:

		Effektiv rente p.a.		Dagsværdi (i 1.000 kr.)	
Valuta	Udløb	2016	2015	2016	2015
DKK	2025	7,5%	7,5%	9.067	9.303
				9.067	9.303

Den opgjorte dagsværdi er baseret på skøn (niveau 2 i dagsværdihierarkiet).

Note 17 – Projektbeholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Projektbeholdninger pr. 1. januar	28.518	15.022
Tilgang og anden regulering af kostpris	5.063	-1.293
Indregnet i resultatopgørelsen som kostpris vedr. solgte projektbeholdninger	-6.369	-5.400
Overført til/fra investeringsejendomme	0	20.189
	27.212	28.518
Projektbeholdninger klassificeret som aktiver bestemt for salg	-23.396	0
Projektbeholdninger pr. 31. december	3.816	28.518
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdninger indregnet til nettorealisation sværdi	3.816	7.936

Projektbeholdninger er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, jf. omtalen i note 26.

Note 18 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Tilgodehavende lejeindtægter	7.317	9.143
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	0	909
Deponerede midler i pengeinstitutter	9.416	44.707
Andre tilgodehavender	7.889	3.043
Tilgodehavende pr. 31. december	24.622	57.802

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

Nedskrivninger pr. 1. januar	5.584	8.221
Årets nedskrivninger	1.453	1.261
Årets konstaterede tab	-501	-1.565
Tilbageført	-151	-2.333
	6.385	5.584

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	119	38
Mellem 30 og 90 dage	129	57
Over 90 dage	107	351
	355	446

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

Deponerede midler i pengeinstitutter vedrører tilgodehavende salgssummer fra solgte ejendomme, deponerede midler til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt deponeringer til sikkerhed for igangsatte vedligeholdelsesarbejder på ejendomme.

Note 19 – Likvide beholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Kontant beholdning	21	27
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	76.377	41.371
	76.398	41.398

Note 20 – Aktiver bestemt for salg

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg		
Investeringsjendomme	6.585	131.500
Udskudte skatteaktiver	5.681	0
Projektbeholdninger	23.396	0
Tilgodehavender	925	0
Likvide beholdninger	2.841	0
Aktiver bestemt for salg	39.428	131.500
Kreditinstitutter	44.937	0
Øvrige forpligtelser	1.313	0
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	46.250	0

Årets bevægelser vedrørende investeringsejendomme bestemt for salg specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Investeringsjendomme pr. 1. januar	131.500	89.170
Reklassifikation fra investeringsejendomme	62.408	193.432
Øvrige tilgange	6	0
Regulering til dagsværdi, netto	1.486	0
Afgang ved salg af investeringsejendomme	-90.323	-136.932
Reklassifikation til investeringsejendomme	-98.492	-14.170
Investeringsjendomme pr. 31. december	6.585	131.500

Nordicom præsenterer pr. 31. december 2016 følgende aktiver og forpligtelser bestemt for salg:

- En projektbeholdning der pr. 31. december 2016 forventes solgt i 2017 til panthavende kreditor som led i restruktureringsplanen for Nordicom. Nordicom har i 2017 indgået aftale med den pågældende kreditor om overdragelse af projektbeholdningen pr. 15. februar 2017. Overdragelsen er gennemført ved salg af den dattervirksomhed, der ejer projektbeholdningen, og som konsekvens heraf er alle dattervirksomhedens aktiver og forpligtelser reklassificeret pr. 31. december 2016. Idet datterselskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver og salget sker uden vederlag, realiseres der en gevinst i forbindelse med salget i 2017. Der er ikke i forbindelse med reklassifikationen indregnet gevinster eller tab i totalindkomstopgørelsen.

- Én investeringsejendom der pr. 31. december 2016 forventes solgt i 2017 til panthavende kreditor som led i restruktureringsplanen for Nordicom. Nordicom har i 2017 indgået aftale med den pågældende kreditor om overtagelse af ejendommen pr. 1. marts 2017.

Nordicom har i 2016 tilbageført en ejendom (2015: en ejendom), som tidligere blev reklassificeret til aktiver bestemt for salg. Ejendommen er derfor reklassificeret til investeringsejendomme under langfristede aktiver. Tilbageførslen skyldes, at det trods indgåelse af en betinget salgsaftale ikke lykkedes at frasælge ejendommen inden for den tidsperiode, der berettiger til at have klassificeret ejendommen under aktiver bestemt for salg, ligesom der ikke umiddelbart er udsigt til, at ejendommen vil blive solgt.

Note 21 – Aktiekapital

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Aktiekapital pr. 1. januar	12.028	12.028
Aktiekapital pr. 31. december	12.028	12.028

Aktiekapitalen består af 12.027.858 aktier á kr. 1. Ingen aktier har særlige rettigheder. Aktierne er fuldt indbetalt.

Note 22 – Egne aktier

	Antal stk.		Nominel værdi (beløb i 1.000 kr.)		Andel af selskabskapitalen	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
1. januar	119.491	119.491	119	119	1,0%	1,0%
31. december	119.491	119.491	119	119	1,0%	1,0%

Alle egne aktier ejes af Nordicom A/S.

Note 23 – Udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Udskudt skat pr. 1. januar	6.078	-1.162
Indregnet i anden totalindkomst	2.140	3.525
Indregnet i resultatopgørelsen	-19.025	3.715
Udskudt skat pr. 31. december	-10.807	6.078
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	-5.126	0
Udskudt skat (forpligtelse)	0	6.078
	-5.126	6.078
Udskudt skat (aktiv) tilknyttet aktiver bestemt for salg	-5.681	0
Udskudt skat pr. 31. december	-10.807	6.078

Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 277 mio. kr. (skattegrundlag) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud fra koncernens virksomheder. Koncernen har genereret et mindre skattemæssigt overskud i 2016.

Baseret på budgetterede regnskabs- og skattemæssige overskud i perioden 2017-2019 og udskudte skatteforpligtelser vurderes det, at 275 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skattegrundlag) vil kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af udskudt skat på -10,8

mio. kr. (skatteværdi) pr. 31. december 2016. Der er ved opgørelsen forudsat gennemførelse af den i note 1 nævnte restruktureringsplan og dermed en væsentlig reduktion i finansielle omkostninger.

Udskudte skatteforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Der er ingen udskudte skatteforpligtelser, som ikke er indregnet.

Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet i balancen

Udskudte skatteaktiver (skatteværdi opgjort ved en skatteprocent på 22 %), der ikke er indregnet i balancen, vedrører:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Fremførbare skattemæssige underskud	495	27.111
	495	27.111

Ikke indregnede skattemæssige underskud vedrører virksomheder, som har genereret regnskabs- og skattemæssige underskud, og hvor der ikke i fuldt omfang er udsigt til udnyttelse af underskuddene inden

for en overskuelig fremtid. De uudnyttede underskud har ingen udløbsdato.

Note 23 – Udskudt skat (fortsat)

Specifikation af udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Indregnet i anden totalindkomst	Balance 31/12
2016				
Investerings- og domicilejendomme	52.394	7.460	2.140	61.994
Inventar og driftmidler	-759	-92	0	-851
Projektbeholdninger	553	-195	0	358
Tilgodehavender	-1.228	769	0	-459
Hensatte forpligtelser	-770	-635	0	-1.405
Kreditinstitutter	-8.142	-1.816	0	-9.958
Fremførelsesberettigede underskud	-35.970	-24.516	0	-60.486
	6.078	-19.025	2.140	-10.807
2015				
Investerings- og domicilejendomme	42.701	6.168	3.525	52.394
Inventar og driftmidler	-665	-94	0	-759
Projektbeholdninger	1.260	-707	0	553
Tilgodehavender	-1.840	612	0	-1.228
Hensatte forpligtelser	-432	-338	0	-770
Kreditinstitutter	-9.446	1.304	0	-8.142
Fremførelsesberettigede underskud	-32.740	-3.230	0	-35.970
	-1.162	3.715	3.525	6.078

Note 24 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Kreditinstitutter, nominelt	2.196.337	2.346.715
Kursregulering til dagsværdi	97	-10.641
	2.196.434	2.336.074
Forpligtelserne indgår således i balancen:		
Kreditinstitutter, langfristet	1.299.651	1.421.964
Kreditinstitutter, kortfristet	851.846	914.110
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	44.937	0
	2.196.434	2.336.074

Koncernens lån og kreditter fordeler sig pr. 31. december således:

Forpligtelser indregnet til dagsværdi	Valuta	Rentetype	Udløb	2016	2015
Pengeinstitutgæld mv.	DKK	Fast	0-1 år	823.661	878.406
Pengeinstitutgæld mv.	DKK	Fast	2-5 år	15.013	0
Pengeinstitutgæld mv.	DKK	Rentefri	2-5 år	35.000	35.000
Realkreditgæld	DKK	Variabel	6-10 år	5.147	5.799
Realkreditgæld	DKK	Variabel	11-15 år	260.827	264.761
Realkreditgæld	DKK	Variabel	16-20 år	707.809	219.488
Realkreditgæld	DKK	Variabel	21-25 år	285.377	877.636
				2.132.834	2.281.090
Kursregulering til dagsværdi				97	-10.641
Regnskabsmæssig værdi				2.132.931	2.270.449

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	Valuta	Rentetype	Udløb	2016	2015
Pengeinstitutgæld mv.	DKK	Fast	0-1 år	11.997	15.267
Konvertible obligationer	DKK	Rentefri	11-15 år	51.506	50.358
Regnskabsmæssig værdi				63.503	65.625

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

Fast rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at der gælder en fast rente frem til lånenes udløbstidspunkt, til et andet aftalt tidspunkt eller indtil der sker en ny forhandling herom med det enkelte pengeinstitut. Variabel rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at lånene har renter, der løbende tilpasses i lånenes løbetid som følge af udsving i markedsrenter.

Oplysninger om koncernens finansielle låneaftaler, rentebindingsperioder, refinansiering og koncernens finansielle situation i øvrigt frem-

går af note 27. Oplysninger om skøn og vurderinger i forbindelse med opgørelse af dagsværdi på finansiell gæld fremgår af note 1.

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.

Note 24 – Kreditinstitutter (fortsat)

I 2016 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter -10,7 mio. kr. (2015: +5,4 mio. kr.), hvori der indgår reguleringer, der kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed med -7,0 mio. kr. (2015: -7,1 mio. kr.). Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2016 0,0 mio. kr. (31. december 2015: +7,0 mio. kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af pengeinstitutgæld mv., der måles til amortiseret kostpris, afviger ikke væsentligt fra disse forpligtelsers dagsværdi (niveau 2 i dagsværdihierarkiet).

Som følge af en tidligere indgået 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. Konverteringsperioden for obligationerne til aktier er udløbet, og som følge heraf er obligationerne i årsrapporten klassificeret som almindelige lån hos kreditinstitutter og indgår dermed i posten "Kreditinstitutter" i balancen. De konvertible obligationer er optaget som efterstillet ansvarlig lånekapital og er således efterstillet al anden ikke-efterstillet gæld. Dagsværdien vurderes som følge af koncernens og moderselskabets negative egenkapital (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) at være tæt på 0 kr. (31. december 2015: 0 kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af konvertible obligationer i opgørelsen af finansiell stilling fremgår af nedenstående tabel:

Konvertible obligationer:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Dagsværdi af finansiell forpligtelse på udstedelsestidspunkt	44.385	44.385
Amortisering af konvertible obligationer pr. 1. januar	5.973	4.875
Årets amortisering	1.148	1.098
Amortisering af konvertible obligationer pr. 31. december	7.121	5.973
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	51.506	50.358

Note 25 – Hensatte forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Hensatte forpligtelser pr. 1. januar	3.500	2.246
Anvendt i året	-1.150	-746
Tilbageført i året	-850	0
Hensat i året	585	2.000
Hensatte forpligtelser 31. december	2.085	3.500

Hensatte forpligtelser vedrører forpligtelser til imødegåelse af voldgifts- og retssager, samt forpligtelser overfor køberen af en ejendom vedrørende miljøoprensning på en grund.

Note 26 – Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2016 i alt 1.933 mio. kr. (31. december 2015: 2.111 mio. kr.), er tinglyst pant for i alt 2.546 mio. kr. (31. december 2015: 2.786 mio. kr.) i koncernens investerings- og domicilejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 2.056 mio. kr. (31. december 2015: 2.169 mio. kr.).

Til sikkerhed for mellemværender med koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2016 i alt 53 mio. kr. (31. december 2015: 56 mio. kr.), er tinglyst pant for i alt 80 mio. kr. (31. december 2015: 80 mio. kr.) i koncernens projektbeholdninger med regnskabsmæssige værdier på 27 mio. kr. (31. december 2015: 29 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens mellemværender med kreditinstitutter, pr. 31. december 2016 på 4 mio. kr. (31. december 2015: 4 mio. kr.), er deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på i alt 4 mio. kr. (31. december 2015: 4 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens lån på 212 mio. kr. (31. december 2015: 212 mio. kr.) hos et realkreditinstitut er pr. 31. december 2015, udover tinglyst pant for i alt 212 mio. kr. (31. december 2015: 212 mio. kr.) i de pågældende belånte ejendomme, deponeret likvide midler på i alt 9 mio. kr. (31. december 2015: 9 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens igangsatte vedligeholdelsesarbejder på ejendomme er deponeret likvide midler pr. 31. december 2016 på i alt 0 mio. kr. (31. december 2015: 4 mio. kr.).

Retssager og tvister

Køber af en ejendom i et tidligere regnskabsår har i 2014 rettet krav mod Nordicom vedrørende skjulte fejl i den pågældende ejendom. Kravet er foreløbigt oplyst at udgøre ca. 3 mio. kr. med tillæg af købers huslejetab. Nordicom har afvist kravet, da det ikke vurderes sandsynligt, at Nordicom skal betale erstatning, og betragter derfor kravet som en eventualforpligtelse.

Køberne af ejerlejligheder i et tidligere regnskabsår har rettet krav mod Nordicom og Nordicoms underentreprenør om anerkendelse og afhjælpning af fejl og mangler vedrørende de pågældende lejligheder. Købernes rådgiver har anslået, at udbedring af de pågældende fejl og mangler beløber sig til 1,5-1,8 mio. kr. Nordicom har afvist kravet, da det ikke vurderes sandsynligt, at Nordicom skal betale erstatning, og betragter derfor kravet som en eventualforpligtelse.

Kurator i et konkursbo efter en af Nordicoms tidligere lejere har rettet krav mod Nordicom vedrørende brug af den tidligere lejers navn samt

tilbagebetaling af lejers seneste huslejebetalinger i henhold til konkurslovens regler om omstødelse. Kravene udgør ca. 2,5 mio. kr. Nordicom har afvist kravene og betragter derfor begge krav som eventualforpligtelser.

I forbindelse med salg af en ejendom (byggeret) i 2016 er det aftalt, at såfremt det i forbindelse med købers bebyggelse måtte vise sig, at ejendommen er forurennet, skal Nordicom til køber refundere de omkostninger, som måtte være nødvendige for at få ejendommen frigivet til købers formål. Nordicom betragter aftalen som en eventualforpligtelse.

Koncernen er herudover pr. 31. december 2016 og 31. december 2015 ikke part i retssager og tvister udover de retssager og tvister, der er hensat til, jf. note 25.

Betinget gældseftergivelse og eventualaktiver

Nordicom solgte i 2013 ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen var struktureret således, at der som led i handlen blev opnået en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhang af købers indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de efterfølgende år. Disse 35 mio. kr., der er indregnet som en gældsforpligtelse i balancen pr. 31. december 2016, repræsenterer en betinget gældseftergivelse, som indregnes som en gevinst i resultatopgørelsen når betingelserne for eftergivelsen er opfyldt. Nordicom har i 2017 modtaget bekræftelse på at betingelserne for eftergivelsen er opfyldt, og gældseftergivelsen vil således blive indregnet i resultatopgørelsen i 2017.

I forbindelse med salg af en ejendom i 2014 har Nordicom betinget sig en merpris for ejendommen, såfremt køber på grundarealet inden 1. januar 2024 opnår flere byggeretter end forudsat ved handlens indgåelse. Merprisen udgør 2.000 kr. pr. byggeret. Yderligere byggeretter vil kræve en ændring af lokalplanen for det område, hvor den pågældende ejendom er beliggende. Nordicom er ikke bekendt med, at der foreligger planer om ændring af den pågældende lokalplan, hvorfor Nordicom betragter den potentielle merpris som et eventualaktiv.

Nordicom har pr. 31. december 2016 og 31. december 2015 herudover ingen eventualaktiver.

Operationelle leasingforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende leje af kopimaskiner og biler. Lejekontrakterne for kopimaskiner udløber den 31. december 2017. Biler leases over en 3-årig periode.

Operationelle leasingforpligtelser:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Inden for 1 år fra balancedagen	314	338
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	18	130
Efter 5 år fra balancedagen	0	9
Operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december	332	477
Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse	430	519

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Pante- og gældsbreve	9.067	9.303
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	9.067	9.303
Tilgodehavender	25.547	57.802
Likvide beholdninger	79.239	41.398
Udlån og tilgodehavender	104.786	99.200
Kreditinstitutter	2.132.931	2.270.449
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.132.931	2.270.449
Kreditinstitutter	63.503	65.625
Deposita	40.805	43.692
Leverandørgæld	3.173	6.766
Anden gæld	15.881	10.223
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	123.362	126.306

Koncernens risikostyringspolitik

Den finansielle styring i koncernen er rettet mod stabilisering og optimering af koncernens drift, og 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 likvidetsrisici, markedsrisici (primært renterisiko) og kreditrisici.

Nordicom forholder sig løbende til koncernens risikoprofil på områder med de største risici, og aktuelt er den væsentligste fokus på arbejdet med gennemførelse af restruktureringsplanen for koncernen.

Likvidetsrisici

Nordicoms likvidetsrisiko 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 likvidetsberedskab og kan påvirkes negativt ved svigtende betalinger fra Nordicoms lejere, øget tomgang, tilbagebetaling af deposita, frasalgs, uforudsete omkostninger og investeringsbehov. Mangel på likviditet kan endvidere opstå ved

misligholdelse af indgåede låneaftaler samt i forbindelse med refinansiering, når eksisterende låneaftaler udløber eller opsiges.

Nordicom har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, der repræsenterer et kapitalberedskab til den løbende drift. Likviditetsreserven udgør pr. 31. december 2016 79,2 mio. kr. (31. december 2015: 41,4 mio. kr.).

Forudsat at eksisterende lån ikke opsiges i 2017 og uden væsentlige ændringer af lånevilkår, dvs. før gennemførelse af restruktureringsplanen, udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2017.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret på den følgende 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 27 – 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
2016						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Kreditinstitutter	2.196.434	2.564.527	936.691	265.974	212.536	1.149.326
Leverandørgæld	3.173	3.173	3.173	0	0	0
Deposita	40.805	40.805	21.740	9.775	5.678	3.612
Anden gæld	15.881	15.881	15.881	0	0	0
I alt	2.256.293	2.624.386	977.485	275.749	218.214	1.152.938
2015						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Kreditinstitutter	2.336.074	2.796.542	957.212	250.359	226.185	1.362.786
Leverandørgæld	6.766	6.766	6.766	0	0	0
Deposita	43.692	43.692	21.098	11.625	5.733	5.236
Anden gæld	10.223	10.223	10.223	0	0	0
I alt	2.396.755	2.857.223	995.299	261.984	231.918	1.368.022

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

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

A. Restruktureringsplan

Som beskrevet i note 1 har Nordicoms ledelse udarbejdet en restruktureringsplan for Nordicom, som i løbet af efteråret 2016 har opnået en foreløbig bred opbakning hos koncernens finansielle kreditorer. Der henvises til omtalen i note 1.

Overordnet har restruktureringsplanen til formål at reetablere kapitalgrundlaget i Nordicom A/S samt at skabe et finansielt fundament for den fortsatte drift og fremtidige udvikling i selskabet.

Restruktureringsplanen indeholder overordnet følgende elementer:

- Tilførsel af ny kapital
- Genforhandling af lånefaciliteter
- Forenkle selskabsstrukturen
- Styrke forretningsplanen og organisationen

Selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af restruktureringsplanen gennemførelse. Det er ledelsens forventning, at restruktureringen kan gennemføres på tilfredsstillende vilkår, og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

B. Refinansieringsrisiko

Det er overordnet Nordicoms ønske at reducere den kortfristede refinansieringsrisiko, som siden 2009 har udgjort en væsentlig risiko for koncernen. Reduktionen af den kortfristede refinansieringsrisiko opnås ved gennemførelse af restruktureringsplanen jf. afsnit "A. Restruktureringsplan" ovenfor.

Oplysninger opgjort pr. 31. december 2016 om udløbstidspunkter for koncernens finansielle gæld fremgår af note 24, og tidspunkter for koncernens tilknyttede udgående betalingsstrømme fremgår af tabellen ovenfor. De pågældende opgørelser tager ikke højde for effekterne af de dele af restruktureringsplanen der allerede er eller ventes gennemført i 2017.

Pr. 31. december 2016 fordeler koncernens finansielle gæld sig som anført herunder, på gæld, der kan opsiges eller har udløb i 2017, og gæld, der ikke kan opsiges i 2017:

Beløb i mio. kr.	Realkredit-		I alt	Andel
	Bankgæld	gæld		
Mulig opsigelse/udløb 2017	836	0	836	38%
Lang binding >1 år	102	1.258	1.360	62%
I alt	938	1.258	2.196	100%

Af ovenstående bankgæld er 127 mio. kr. i 2017, som konsekvens af indgåede aftaler med finansielle kreditorer mv. enten nedbragt, eftergivet eller omlagt til gæld med lang binding.

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

For de finansielle kreditorer hvor der, som led i restruktureringsplanens gennemførelse, endnu ikke er indgået bindende aftaler, gælder de oprinde bilaterale aftaler med de enkelte finansielle kreditorer principielt fortsat.

Som en naturlig konsekvens af de igangværende forhandlinger med de finansielle kreditorer, har Nordicom ikke indhentet separate bekræftelser vedrørende lånevilkårene fra og med 1. januar 2017, idet hidtidige lånevilkår forventes erstattet af nye vilkår, forhandlet som led i restruktureringsplanens gennemførelse.

C. Styring af likviditetsrisiko

Ledelsens væsentligste fokus i relation til styring af likviditetsrisiko er gennemførelsen af restruktureringsplanen. Nordicom allokerer derfor alle de ressourcer der skønnes nødvendige til restruktureringsplanens gennemførelse.

Sideløbende med restruktureringsplanens gennemførelse har Nordicom påbegyndt en række processer vedrørende tilpasning af strategier, politikker, optimering af IT-systemer, forretningsgange og organisationen, hvilket også ventes at få indvirkning på Nordicoms fremtidige styring af likviditetsrisici.

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.

I forbindelse med den igangværende restruktureringsplan forventer Nordicom, at koncernens rentevilkår bliver tilpasset jf. beskrivelsen ovenfor.

Renterisikoen pr. 31. december 2016 knytter sig primært til følgende:

- Udsving i markedsbaserede renter på realkreditlån med variable renter (Cibor6, F1, F2, F3).
- Genforhandling af bidragssats på realkreditlån.
- Genforhandling af fast rente på pengeinstitutgæld i forbindelse med forlængelse af lån/vilkår. Fast rente omfatter lån, hvor der gælder en fast rente frem til lånenes udløbstidspunkt, til et andet aftalt tidspunkt eller indtil der sker en ny forhandling herom med det enkelte pengeinstitut.

Nordicoms væsentligste renterisiko består i risikoen for, at de finansielle kreditorer med kort varsel forhøjer vilkår om rente- og bidragssatser. I denne situation vil størrelsen af rente- og bidragssatser afhænge af forhandlinger med kreditinstitutterne.

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 markedsbaserede korte renter normalt vil være lavere end de lange.

Koncernens låneportefølje overvåges løbende med henblik på optimering af koncernens eksponering af renterisici. Nordicom anvendte pr. 31. december 2016 ingen finansielle instrumenter til renteafdækning, og koncernen har begrænsede muligheder for at påvirke renterisici i den nuværende finansielle situation.

Koncernens nominelle finansielle gæld specificeres således, baseret på hvilken type rente, der er knyttet til de enkelte lån:

Lånetype	Rentetype	Nominelt (mio. kr.)	*Vægtet rente (p.a.)
Pr. 31. december 2016:			
Realkreditgæld	Cibor6	409	4,65%
Realkreditgæld	F1	567	4,77%
Realkreditgæld	F2	75	4,62%
Realkreditgæld	F3	208	4,91%
Pengeinstitutgæld mv.	Fast	850	3,88%
Øvrige	Rentefri	87	0,00%
		2.196	4,22%

Pr. 31. december 2015:

Realkreditgæld	Cibor6	464	3,23%
Realkreditgæld	F1	611	1,78%
Realkreditgæld	F2	75	1,88%
Realkreditgæld	F3	217	1,96%
Pengeinstitutgæld mv.	Fast	895	3,92%
Øvrige	Rentefri	85	0,00%
		2.347	2,84%

*) Vægtet rente (p.a.) inkluderer bidrag til realkreditinstitutter og udtrykker de gennemsnitlige vægtede rentesatser, der er gældende ved årsskiftet og i den efterfølgende periode indtil næste rentetilpasningstidspunkt.

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Den beregnede vægtede rente for alle koncernens lån er pr. 31. december 2016 opgjort til 4,22 % p.a., og er baseret på seneste bekræftede rentesatser. Den tilsvarende beregnede vægtede rente pr. 31. december 2015 udgjorde 2,84 % p.a. Forhøjelsen i 2016 skyldes primært, at Nordicom i 2016 på hovedparten af koncernens realkreditgæld er blevet varslet forhøjelser af bidrag.

Fordelt på løbetid indtil førstkomende tidspunkt for rentetilpasning fordeler koncernens lån sig således (pr. 31. december):

Beløb i mio. kr.	2016	2015
Inden for 6 måneder	1.788	1.358
Mellem 6 og 12 måneder	238	101
Mellem 1 og 2 år	82	797
Mellem 2 og 5 år	37	41
Efter 5 år	51	50
	2.196	2.347

Rentetilpasningstidspunkt for fastforrentede og rentefrie lån er i ovenstående tabel medtaget på det tidspunkt, hvor der skal ske genforhandling af lånenes løbetid og/eller vilkår, eller hvor eksisterende bekræftelser på en given rente i en periode udløber.

I tabellen er ikke taget højde for mulige tidspunkter for ændringer af bidragssatser på realkreditlån. Udover risikoen for markedsræssige udsving på korte renter og genforhandling af rentevilkår af fastforrentede lån har Nordicom gennem de seneste år oplevet, at der fra realkreditinstitutterne har været et pres for at øge bidragssatserne. Såfremt mulige ændringer af bidragssatser på realkreditlån medtages i tabellen, vil alle lån i koncernen, bortset fra lån på 102 mio. kr., kunne opleve ændring af rente- og/eller bidragssatser i løbet af 1. halvår 2017.

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.	2016	2015
Variable markedsrenter:		
Effekt på resultatopgørelse	-9,8	-10,7
Effekt på egenkapital	-9,8	-10,7
Renter mv. på alle lån:		
Effekt på resultatopgørelse	-16,5	-17,6
Effekt på egenkapital	-16,5	-17,6

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 -9,8 mio. kr. p.a. (2015: -10,7 mio. kr.). Hvis alle lån hos kreditinstitutter oplever en rente-/bidragsstigning på 1 procentpoint, vil effekten på årets resultat og egenkapital udgøre -16,5 mio. kr. p.a. (2015: -17,6 mio. kr.).

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

Valutarisiko

Koncernen er kun i meget begrænset omfang eksponeret for valutaudsving.

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, og 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 handlerne altid er betinget af købesummernes betaling og deponering af købesummer. 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 2016 er yderligere omtalt i note 18.

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

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Kapitalstyring

Egenkapitalandelen (soliditeten) er pr. 31. december 2016 negativ, hvilket også var tilfældet pr. 31. december 2015.

Nordicoms ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen, og det indgår som et væsentligt element i den igangværende restruktureringsplan, at koncernens kapitalstruktur tilpasses i et omfang, der sikrer en normalisering af koncernens finansielle struktur.

Misligholdelse af låneaftaler

En bankkreditor med lån for ca. 9 mio. kr. krævede i juni 2016 sine lån indfriet med forfald pr. 30. juni 2016, da det efter forhandling ikke lykkedes at blive enige om lånevilkårene og betingelserne for engagementets afvikling. Nordicom imødekom ikke dette krav om fuld indfrielse og den pågældende bankkreditor betragtede derfor Nordicoms engagement som misligholdt.

Nordicom har, som led i restruktureringsplanens gennemførelse, i november 2016 indgået en aftale om afvikling af den pågældende bankkreditors engagement, og dermed anses misligholdelsen for udbedret. Lånet udgør pr. 31. december 2016 ca. 7 mio. kr.

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 korrigeret for et skøn over ændringer i koncernens kreditværdighed.

Dagsværdien af koncernens lån hos 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 lånet er fastforrentet, er dagsværdien opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den aktuelle rentekurve udledt af de aktuelle markedsrenter.

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

De anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2015.

Koncernens finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi, er klassificeret på følgende 3 niveauer i dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Baseret på noterede priser (ikke-justerede) på aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser.
- Niveau 2: Baseret på andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (som priser) eller indirekte (afledt af priser).
- Niveau 3: Baseret på data, som ikke er observerbare i markedet.

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
2016				
Pante- og gældsbreve	9.067	0	9.067	0
Finansielle aktiver i alt	9.067	0	9.067	0
Kreditinstitutter	2.132.931	0	1.904.044	228.887
Finansielle forpligtelser i alt	2.132.931	0	1.904.044	228.887
2015				
Pante- og gældsbreve	9.303	0	9.303	0
Finansielle aktiver i alt	9.303	0	9.303	0
Kreditinstitutter	2.270.449	0	1.960.662	309.787
Finansielle forpligtelser i alt	2.270.449	0	1.960.662	309.787

Ved opgørelse af dagsværdi af koncernens gæld i henhold til dagsværdihierarkiets niveau 3 foretages der korrektion for koncernens egen kreditværdighed under hensyntagen til gældens retsstilling (evt. ved en konkurs) samt sikkerheder i aktiver målt til dagsværdi. Der inddrages således ikke direkte forudsætninger om diskonteringsfaktor m.v. ved

måling af gæld til kreditinstitutter i henhold til dagsværdihierarkiets niveau 3.

Nedenstående tabel viser udviklingen i gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi i balancen baseret på værdiansættelsesmetoder, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3):

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	309.787	282.280
Gevinst/tab i resultatopgørelsen	8.715	4.523
Indfrielse	-25.856	-1.283
Overførsel til niveau 3	0	85.976
Overførsel fra niveau 3	-63.759	-61.709
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	228.887	309.787
Gevinst/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes pr. 31. december	7.189	4.523

Gevinst/tab vedrørende kreditinstitutter målt til dagsværdi indgår i posten "Regulering til dagsværdi, netto" i resultatopgørelsen. Gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi overføres til/fra niveau 3 i dagsværdihierarkiet

fra det tidspunkt, hvor en begivenhed eller ændring i forholdene medfører, at dagsværdien på lånene indeholder en korrektion for koncernens egen kreditværdighed.

Note 28 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Af- og nedskrivninger	2.144	1.607
Regulering til dagsværdi, netto	10.322	-19.975
Avance ved salg af ejendomme	-9.935	1.126
Øvrige reguleringer	883	2.216
Regulering i alt	3.414	-15.026

Note 29 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Ændring i tilgodehavender	6.209	808
Ændring i hensatte forpligtelser	-1.150	-746
Ændring i deposita	-2.887	642
Ændring i anden gæld	2.065	-2.564
Ændring i driftskapital i alt	4.237	-1.860

Note 30 – Nærtstående parter

Park Street Asset Management Ltd. (London, England) har bestemmende indflydelse i Nordicom A/S i kraft af sin aktiepost på 55,89 % af aktierne og stemmerne i Nordicom A/S. Selskabet har endvidere sammen med koncernens finansielle kreditorer en aktiv rolle i udviklingen og implementeringen af restruktureringsplanen.

Bestyrelsesformand Pradeep Patterm har bestemmende indflydelse over Park Street Asset Management Ltd.

Der henvises til note 5, hvor vederlag til direktion og bestyrelse i Nordicom fremgår. Der har i regnskabsåret herudover været følgende transaktioner mellem Nordicom og nærtstående parter:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Andre nærtstående parter		
Renteomkostninger vedrørende lån hos nærtstående parter	888	0
Lån hos nærtstående parter (pr. 31. december)	89.349	0

Lån hos nærtstående parter er kortfristede lån. Nordicom har ikke modtaget separat bekræftelse på lånevilkårene fra og med den 1. januar 2017. Lånene forventes konverteret til aktiekapital som led i gennemførelsen af restruktureringsplanen. Til sikkerhed for lånene er pr. 31. december 2016 tinglyst pant for i alt 289 mio. kr. i koncernens investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 301 mio. kr.

Der har herudover ikke været transaktioner mv. med nærtstående parter i perioden.

Note 31 – Begivenheder efter balancedagen

Nordicom solgte i 2013 ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen var struktureret således, at der som led i handlen blev opnået en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhang af købers indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de efterfølgende år. Disse 35 mio. kr., der er indregnet som en gældsforpligtelse i balancen pr. 31. december 2016, repræsenterer en betinget gældseftergivelse. Nordicom har i 2017 modtaget bekræftelse på, at betingelserne for eftergivelsen er opfyldt, og gældseftergivelsen vil således blive indregnet i resultatopgørelsen i 2017.

Som led i gennemførelsen af restruktureringsplanen, har Nordicom i 2017 indgået aftaler med 3 finansielle kreditorer om vilkårene for de enkelte kreditors engagement i forbindelse med restruktureringsplanens gennemførelse. Finansiell gæld omfattet af de pågældende aftaler udgør 100 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Ovenstående gældseftergivelse vedrørende ejendommene ved Enghave Brygge og aftaler indgået som led i restruktureringsplanen har, sammen med tilsvarende aftaler indgået med 4 finansielle kreditorer i 2016, medført, at finansiell gæld på 127 mio. kr. i 2017 enten er nedbragt, eftergivet eller omlagt til gæld med lang binding, hvilket har medført en positiv egenkapitaleffekt på ca. 54 mio. kr., der vil få regnskabsmæssig effekt i 2017. I forbindelse med nedbringelsen af den finansielle gæld er enkelte mindre grundstykker og projektbeholdninger overdraget til de respektive finansielle kreditorer.

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

Note 32 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2016 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 2016 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har den 30. marts 2017 behandlet og godkendt årsrapporten for Nordicom A/S. Årsrapporten forelægges til Nordicom A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 27. april 2017.

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. Endvidere måles domicilejendomme til omvurderet værdi. Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nordicom A/S har implementeret alle nye eller ændrede regnskabsstandarder (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), som er godkendt af EU med virkning for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Implementeringen af de nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig indflydelse på Nordicoms koncernregnskab.

NY REGNSKABSREGULERING

IASB har udsendt en række nye regnskabsstandarder (IAS / IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der endnu ikke er trådt i kraft.

Dette omfatter bl.a. IFRS 15, indtægter fra kontrakter med kunder, og IFRS 9, finansielle instrumenter, der er godkendt af EU, som træder i kraft pr. 1. januar 2018 samt IFRS 16, Leasing, der træder i kraft pr. 1. januar 2019, men endnu ikke er godkendt af EU.

IFRS 15 erstatter IAS 18, Indtægtsførsel og IAS 11, Entrepriskontrakter og tilhørende fortolkningsbidrag. Idet koncernens omsætning primært består af huslejeindtægter, der ikke er omfattet af IFRS 15, forventes implementeringen af IFRS 15 ikke at få væsentlig effekt for koncernregnskabet.

IFRS 9, som erstatter IAS 39, Finansielle instrumenter: indregning og måling, ændrer den regnskabsmæssige behandling af finansielle instrumenter og forventes at få følgende betydning for Nordicom:

- Nordicom måler visse finansielle forpligtelser til dagsværdi (dagsværdi-optionen) med indregning af den samlede dagsværdiregulering i resultatopgørelsen. Efter IFRS 9 skal Nordicom præsentere den del af periodens ændring i dagsværdien, som kan henføres til ændringer i virksomhedens egen kreditværdighed, i anden totalindkomst.
- Nordicom måler visse pante- og gældsbebre til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringen i resultatopgørelsen. Efter IFRS 9 skal den samlede dagsværdiregulering præsenteres i anden totalindkomst.
- IFRS 9 indeholder ændrede bestemmelser om værdiforringelse på finansielle aktiver, som kan betyde at Nordicom skal indregne tab på tilgodehavender på et tidligere tidspunkt end i dag.

Nordicom forventer, at ovenstående ændringer som følge af implementeringen af IFRS 9 vil få en mindre betydning for koncernen, men kan endnu ikke opgøre effekten.

IFRS 16 afløser den gældende standard om leasing, IAS 17. IFRS 16 medfører, at stort set alle leasingaftaler skal indregnes i balancen i leasingsagers regnskab i form af en leasingforpligtelse og et aktiv, som repræsenterer leasingsagers ret til at bruge det underliggende aktiv. Der skelnes ikke længere mellem operationel og finansiell leasing.

Pr. 31. december 2016 har koncernen indgået leasingkontrakter, som i henhold til IAS 17 er kategoriseret som operationel leasing, med samlede fremtidige minimumsleasingydelse i henhold til uopsigelige leasingkontrakter på 0,3 mio. kr., (jf. note 26), som ikke er indregnet i balancen. En del af disse kontrakter forventes ikke at blive indregnet i balancen som følge af, at de enten har en aftaleperiode på mindre end ét år eller vedrører aktiver af en mindre betydelig værdi. Effekten af implementeringen af IFRS 16 forventes ikke at få væsentlig betydning på koncernregnskabet, hvis omfanget af leasingaftaler ikke ændrer sig væsentligt frem mod 1. januar 2019.

IFRS 16 forventes ikke at få nogen betydning for Nordicoms lejekontrakter som udlejer, idet bestemmelserne for leasinggiver overordnet set forsætter uændret i forhold til IAS 17.

Øvrige nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Nordicom ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2016, 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 Nordicom A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det (i) har bestemmende indflydelse over de relevante aktiviteter i den pågældende virksomhed, (ii) er eksponeret overfor eller har ret til et variabelt afkast fra investeringen og (iii) kan anvende sin bestemmende indflydelse til at påvirke det variable afkast.

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.

Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

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.

Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelses- og afviklingstidspunktet.

Note 32 – 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 opfyldte. 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 rentekomkostninger, 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

Domicilejendomme

Domicilejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte forbundet med anskaffelsen. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom overføres til domicilejendomme, anses som ejendommens nye kostpris.

Domicilejendomme måles herefter til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på datoen for omvurdering med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Principper og beregningsmetode for ledelsens skøn over domicilejendommens dagsværdi fremgår af note 1. Opskrivninger indregnes i anden totalindkomst og henføres til den særskilte reserve for opskrivning i egenkapitalen. Domicilejendomme afskrives lineært over aktivernes/bestanddelenes forventede brugstid, der udgør:

Bygningsskal	50 år
Øvrige bestanddele	15-30 år

Afskrivningsgrundlaget er omvurderet værdi 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.

Pante- og gældsbreve

Pantebreve klassificeret 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), debtors bonitet og på vurderinger af lånets restløbetid og prioritetsstilling.

Note 32 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivningstest af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af langfristede 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. Nyttéværdien 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 nettorealisationseværdi, 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.

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.

Reserve for opskrivning

Reserve for opskrivning omfatter den akkumulerede opskrivning af domicilejendomme. Reserven reduceres ved overførsel til årets resultat, i takt med at der foretages af- og nedskrivninger på de opskrevne ejendomme, eller ved salg.

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 aconto-skatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 virksomhedssammenlutning, 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.

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.

Note 32 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsbevis. Forskellen mellem provenuet ved udstedelse af det konvertible gældsbevis 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.

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, og forudsat at salget på balancedagen anses for at være højst sandsynligt. Når ejendommene forventes genindvundet ved salg af dattervirksomheder, der ejer ejendommene, reklassificeres alle dattervirksomhedens aktiver og forpligtelser.

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.

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 salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes solgte virksomheders pengestrømme 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 samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med 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.

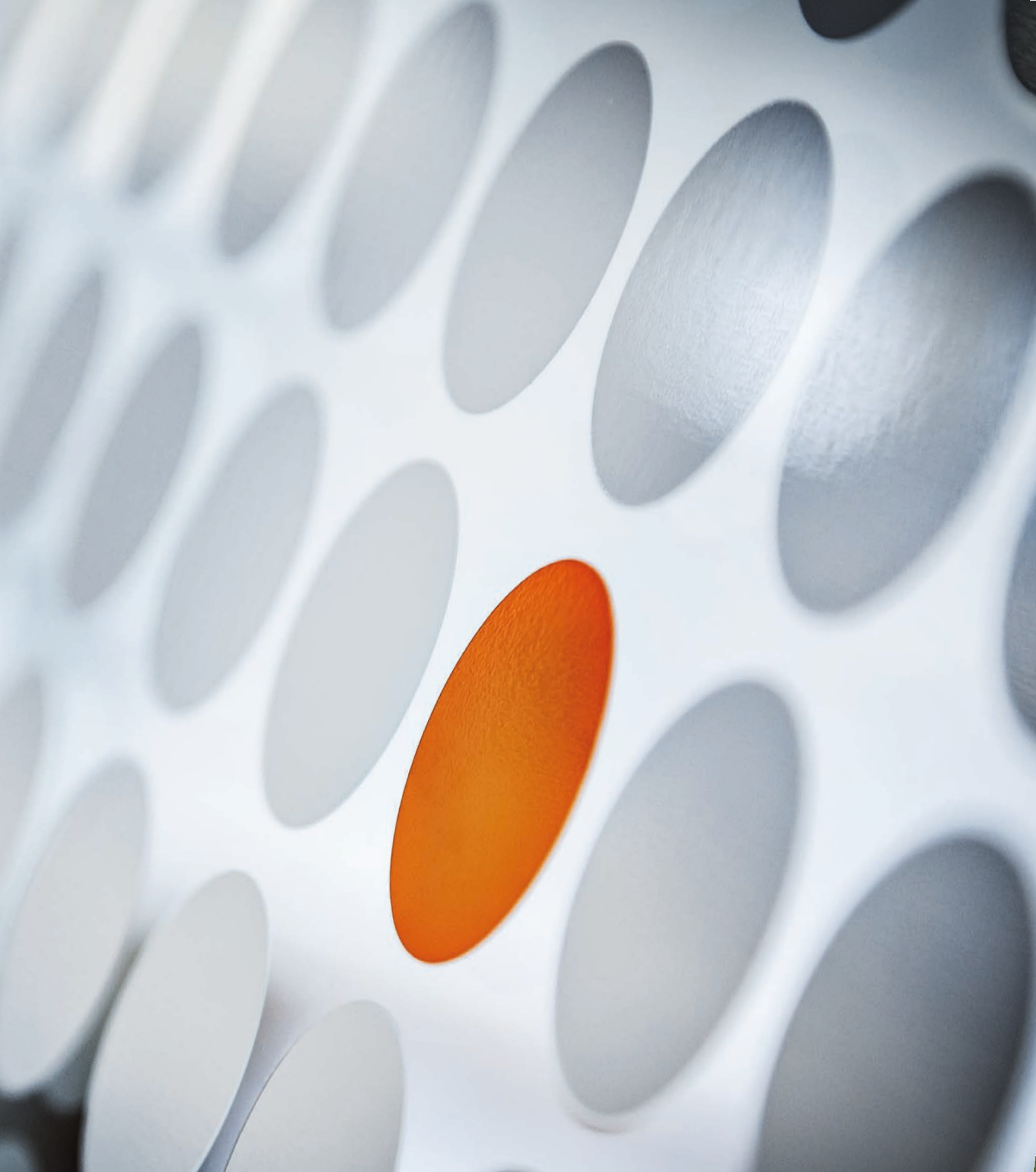
Note 32 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

NØGLETAL

Nøgletal i ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015" efter følgende formler:

Afkast på ejendomsporteføljen	$\frac{\text{Huslejeindtægter m.v.- Ejd.driftsomk. (inkl. et internt allokeret administrationshonorar)}}{\text{Gennemsnitlig værdi af investerings- og domicilejendomme samt projektbeholdninger}}$
Gennemsnitlig lånerente	$\frac{\text{Nettofinansieringsomkostninger}}{\text{Gennemsnitlig rentebærende gæld}}$
Afkastmarginal på ejendomsporteføljen	Afkast på ejendomsporteføljen - Gennemsnitlig lånerente
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Indre værdi pr. aktie, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Resultat pr. aktie	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
Udbytteafkast	$\frac{\text{Udbytte pr. aktie}}{\text{Børskurs}}$
Kurs/indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi pr. aktie}}$
Cash flow pr. aktie	$\frac{\text{Cash flow fra driftsaktivitet}}{\text{Udvandet gennemsnitligt antal aktier}}$
Soliditet (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Passiver, ultimo}}$





Regnskab

Årsregnskab Nordicom A/S // 2016

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
	Huslejeindtægter	13.670	13.719
	Driftsomkostninger	-5.727	-6.365
	Bruttoresultat	7.943	7.354
2	Personaleomkostninger	-17.969	-21.335
3	Andre eksterne omkostninger	-11.409	-11.244
4	Andre driftsindtægter	22.450	25.050
5	Af- og nedskrivninger	-43	-54
	Resultat før værdireguleringer	972	-229
6	Regulering til dagsværdi, netto	4.927	-1.344
	Resultat af primær drift	5.899	-1.573
11	Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	60.526	60.201
7	Finansielle indtægter	6.842	6.989
8	Finansielle omkostninger	-23.464	-24.512
	Resultat før skat	49.803	41.105
9	Skat af årets resultat	-1.563	1.055
	Årets resultat	48.240	42.160

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
	Årets resultat	48.240	42.160
	Anden totalindkomst:		
	<i>Poster, der ikke kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen:</i>		
11	Andel af anden totalindkomst i dattervirksomheder	7.587	12.600
	Anden totalindkomst efter skat	7.587	12.600
	Årets totalindkomst	55.827	54.760

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015	2014
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Materielle aktiver				
10	Investeringsejendomme	199.994	194.519	192.783
	Inventar og driftsmidler	45	88	142
		200.039	194.607	192.925
Finansielle aktiver				
11	Kapitalandele i dattervirksomheder	520.383	481.610	425.561
		520.383	481.610	425.561
	Langfristede aktiver i alt	720.422	676.217	618.486
Kortfristede aktiver				
12	Tilgodehavender	9.700	10.965	9.794
11	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	2.404	2.604	3.493
	Periodeafgrænsningsposter	252	510	222
13	Likvide beholdninger	1.687	1.079	1.896
	Kortfristede aktiver i alt	14.043	15.158	15.405
	Aktiver i alt	734.465	691.375	633.891

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2016	2015	2014
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	12.028	12.028	12.028
	Overført resultat	-47.489	-103.316	-158.076
14,15	Egenkapital i alt	-35.461	-91.288	-146.048
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
16	Udskudt skat	7.977	6.543	4.673
17	Kreditinstitutter	146.323	149.732	152.139
	Deposita	1.103	726	460
		155.403	157.001	157.272
Kortfristede forpligtelser				
17	Kreditinstitutter	110.951	114.022	114.413
	Leverandørgæld	596	894	388
	Gæld til dattervirksomheder	397.562	393.390	386.742
11	Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	99.390	110.479	114.626
	Deposita	1.228	1.547	1.803
	Anden gæld	4.796	5.330	4.695
		614.523	625.662	622.667
	Forpligtelser i alt	769.926	782.663	779.939
	Passiver i alt	734.465	691.375	633.891

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Opgørelse af egenkapital for 2016:				
Egenkapital pr. 1. januar 2016	12.028	-103.316	0	-91.288
Totalindkomst i 2016				
Årets resultat	0	48.240	0	48.240
Andel af anden totalindkomst i dattervirksomheder	0	7.587		7.587
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	7.587	0	7.587
Totalindkomst for regnskabsåret	0	55.827	0	55.827
Egenkapital pr. 31. december 2016	12.028	-47.489	0	-35.461
Opgørelse af egenkapital for 2015:				
Egenkapital pr. 1. januar 2015	12.028	-166.534	0	-154.506
Ændring i regnskabspraksis	0	8.458	0	8.458
Egenkapital pr. 1. januar 2015, korrigeret	12.028	-158.076	0	-146.048
Totalindkomst i 2015				
Årets resultat	0	42.160	0	42.160
Andel af anden totalindkomst i dattervirksomheder	0	12.600	0	12.600
Anden totalindkomst i regnskabsåret	0	12.600	0	12.600
Totalindkomst for regnskabsåret	0	54.760	0	54.760
Egenkapital pr. 31. december 2015	12.028	-103.316	0	-91.288

Udbytte

For regnskabsåret 2014 og 2015 er der ikke udloddet udbytte, ligesom bestyrelsen har indstillet, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2016.

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.	2016	2015
	Resultat af primær drift	5.899	-1.573
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-4.884	1.398
21	Ændring i øvrig driftskapital	23.243	22.759
	Pengestrømme vedrørende primær drift	24.258	22.584
	Modtagne finansielle indtægter	6.842	6.989
	Betalte finansielle omkostninger	-20.678	-22.667
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	10.422	6.906
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Forbedringer på investeringsejendomme	-138	-3.342
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-138	-3.342
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-9.676	-4.381
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-9.676	-4.381
	Årets pengestrøm i alt	608	-817
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	1.079	1.896
	Likvide beholdninger pr. 31. december	1.687	1.079

Oversigt over noter til årsregnskabet for Nordicom A/S

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	74
Note 2 – Personaleomkostninger	74
Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	75
Note 4 – Andre driftsindtægter	75
Note 5 – Af- og nedskrivninger	75
Note 6 – Regulering til dagsværdi, netto	75
Note 7 – Finansielle indtægter	76
Note 8 – Finansielle omkostninger	76
Note 9 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst	76
Note 10 – Investerings ejendomme	77
Note 11 – Kapitalandele i dattervirksomheder	78
Note 12 – Tilgodehavender	80
Note 13 – Likvide beholdninger	80
Note 14 – Aktiekapital	80
Note 15 – Egne aktier	80
Note 16 – Udskudt skat	81
Note 17 – Kreditinstitutter	82
Note 18 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	83
Note 19 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	84
Note 20 – Ikke-likvide driftsposter m.v.	86
Note 21 – Ændring i øvrig driftskapital	87
Note 22 – Nærtstående parter	87
Note 23 – Begivenheder efter balancedagen	87
Note 24 – Anvendt regnskabspraksis	88

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

Vedrørende indregning og måling af kapitalandele, tilgodehavender hos dattervirksomheder og hensættelser vedrørende dattervirksomheder i moderselskabets regnskab henvises til note 11.

Note 2 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Løn og gager	15.114	17.748
Bidragbaserede pensioner ¹⁾	1.389	1.350
Andre omkostninger til social sikring	109	137
Øvrige personaleomkostninger	1.357	2.100
	17.969	21.335
Gennemsnitligt antal medarbejdere	16	20

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.

Vederlag til administrerende direktør og bestyrelsen er beskrevet i koncernregnskabets note 5.

Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Lovpligtig revision	230	230
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	24	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	320	312
Andre ydelser	61	30
	635	572

Note 4 – Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører allokering af omkostninger til øvrige koncernselskaber.

Note 5 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	43	54
	43	54

Note 6 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	5.337	-1.606
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-410	262
	4.927	-1.344

Note 7 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Renter af tilgodehavender hos dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris	16	110
Kautionspræmier fra dattervirksomheder	6.750	6.779
Øvrige finansielle indtægter	76	100
	6.842	6.989

Note 8 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	7.300	7.368
Renteomkostninger, gæld til dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris	14.869	15.897
Amortisering af konvertibel obligation	1.148	1.098
Andre renteomkostninger og gebyrer	147	149
	23.464	24.512

Note 9 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Aktuel skat af årets resultat (refusion hos dattervirksomheder)	-18	-2.925
Aktuel skat, tidligere år	147	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	-113	0
Ændring i udskudt skat	1.547	1.870
	1.563	-1.055
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Beregnet skat ved en skatteprocent på 22 % (2015: 23,5 %)	10.957	9.660
Successiv nedsættelse af dansk selskabsskat til 22 % i 2016	0	-42
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	1.563	1.230
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter	-9.961	-11.682
Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver	-1.030	-221
Regulering vedrørende tidligere år	34	0
	1.563	-1.055
Effektiv skatteprocent	3,14%	Neg.

Skat af årets resultat

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er for Nordicom A/S beregnet ud fra en skatteprocent på 22 % (2015: 23,5 %).

Ikke-skattepligtige indtægter vedrører hovedsagligt resultateffekten af kapitalandele vedrørende dattervirksomheder.

Skat af anden totalindkomst udgør 0,0 mio. kr. (2015: 0,0 mio. kr.)

Note 10 – Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Balance pr. 1. januar	194.519	192.783
Omkostninger afholdt til forbedringer	138	3.342
Regulering til dagsværdi, netto	5.337	-1.606
Balance pr. 31. december	199.994	194.519

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 i 2016 udgør 5,3 mio. kr. (2015: -1,6 mio. kr.), som vedrører ejendomme, der besiddes pr. 31. december 2016, og som indgår i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Estimeringen af ejendommenes dagsværdi er følsom overfor ændringer i input i værdiansættelsesmodellen, jf. omtalen på side 32-34. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved estimering af dagsværdien på færdige investeringsejendomme er følgende (gennemsnit):

	2016	2015
Markedsløje pr. kvm. pr. år (kr.)	896	871
Strukturel tomgang (%)	3,6	3,6
Afkastkrav (% p.a.)	5,2	5,2

En generel stigning i markedsløje 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 2016 i intervallet 4,75 % - 7,25 % p.a. (pr. 31. december 2015 i intervallet 4,75 % - 7,5 % p.a.). Det vægtede afkastkrav udgør jf. tabellen ovenfor 5,2 % p.a. (pr. 31. december 2015: 5,2 % p.a.).

Der er ikke erhvervet ejendomme i 2016 og 2015.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 18.

Alle selskabets ejendomme er klassificeret i niveau 3 i dagsværdihierarkiet, hvilket 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 2016 og 2015.

Årets nettoindtægter fra porteføljen af investeringsejendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	13.670	13.719
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-5.656	-6.223
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-71	-142
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	7.943	7.354

Nordicom A/S har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af selskabets investeringsejendomme. Lejekontrakterne indgås med op til 12 års uopsigelig for lejerne. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter fordeler sig således:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Inden for 1 år fra balancedagen	8.791	6.696
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	7.402	8.728
Efter 5 år fra balancedagen	3.775	5.047
	19.968	20.471

Nordicom A/S modtager ikke betingede lejeindtægter.

Note 11 – Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Kostpris pr. 1. januar	573.206	573.206
Årets tilgang	149.833	0
Kostpris pr. 31. december	723.039	573.206
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar	-527.299	-600.100
Andel i årets resultat efter skat	60.526	60.201
Andel i anden totalindkomst efter skat	7.587	12.600
Op- og nedskrivninger pr. 31. december	-459.186	-527.299
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	157.140	325.224
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	99.390	110.479
Reguleringer pr. 31. december	256.530	435.703
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	520.383	481.610

Årets tilgange i 2016 vedrører modervirksomhedens konvertering af mellemværender til egenkapital i dattervirksomheder.

Nedskrivning på mellemværender

Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i dattervirksomheden, nedskrives med eventuel resterende negativ indre værdi.

Nordicom A/S har pr. 31. december 2016 tilgodehavender hos dattervirksomheder på 159,5 mio. kr. (31. december 2015: 327,8 mio. kr.). I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har ledelsen i 2016 i overensstemmelse med regnskabsprincipperne nedskrevet tilgodehavenderne pr. 31. december 2016 med 157,1 mio. kr. (31. december 2015: 325,2 mio. kr.).

Den resterende regnskabsmæssige værdi af tilgodehavenderne efter nedskrivning udgør pr. 31. december 2016 2,4 mio. kr. (31. december 2015: 2,6 mio. kr.), hvilket udtrykker den resterende maksimale kreditrisiko på tilgodehavenderne efter nedskrivninger. 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.	2016	2015
Nedskrivninger 1. januar	325.224	337.830
Årets nedskrivninger	0	1.577
Tilbageført i året	-21.148	-14.183
Tilbageført som følge af konvertering	-146.936	0
	157.140	325.224

Hensættelser vedrørende dattervirksomheder

Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække en resterende negativ indre værdi i en dattervirksomhed, når Nordicom A/S på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende dattervirksomheds forpligtelser, og det vurderes, at selskabet ikke selv kan dække sine forpligtelser.

Nordicom A/S har jf. note 18 afgivet en række selvskyldnerkautioner for sine dattervirksomheder. Som følge af resterende negative indre værdier

i enkelte dattervirksomheder er der i forbindelse med regnskabsaflæggelsen hensat til de pågældende dattervirksomheders forpligtelser i overensstemmelse med regnskabsprincipperne.

Nedenstående tabel viser udviklingen i hensættelser vedrørende dattervirksomheder:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Hensættelser 1. januar	110.479	114.626
Tilbageført i året	-11.089	-5.833
Hensat i året	0	1.686
	99.390	110.479

Note 11 – Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Nordicom A/S' dattervirksomheder pr. 31. december omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	
		2016	2015
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%
Nordicom Tyskland A/S *	København	-	100%
Nordicom Sverige A/S *	København	-	100%
Komplementarselskabet af 3. april 2007 ApS	København	100%	100%
K/S Langebrogade 5	København	100%	100%
Indirekte ejet			
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%
Fyrholm ApS	København	100%	100%
Havnestaden ApS	København	100%	100%
Hammershøj ApS *	København	-	100%
Amager Strandvej ApS	København	100%	100%
Emdrup Park ApS	København	100%	100%
Skråningshusene ApS *	København	-	100%
P/S Enghave Brygge	København	100%	100%
Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS	København	100%	100%
Lindholm ApS *	København	-	100%
Ved Stigbordene ApS *	København	-	100%
Susågaarden ApS	København	100%	100%
Randlevvej ApS	København	100%	100%
Nordteam IV. GmbH (under likvidation)	Tyskland	100%	100%

*) Selskaberne Nordicom Sverige A/S, Nordicom Tyskland A/S, Nordicom Parking ApS, Lindholm ApS, Skråningshusene ApS, Ved Stigbordene ApS, Hammershøj ApS og Kanalparken A/S er fusioneret med øvrige koncernselskaber med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2016. Fusionerne er godkendt og afsluttet i februar 2017.

Note 12 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Tilgodehavende lejeindtægter	65	98
Deponerede midler i pengeinstitutter	9.074	9.198
Andre tilgodehavender	561	1.669
Tilgodehavende pr. 31. december	9.700	10.965

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

Nedskrivninger 1. januar	133	73
Årets nedskrivninger	185	60
Realiseret	0	0
Tilbageført	-60	0
	258	133

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

Op til 30 dage	3	0
Mellem 30 og 90 dage	4	0
Over 90 dage	34	7
	41	7

Tilgodehavender er overvejende ikke rentebærende. Deponerede midler i pengeinstitutter vedrører deponerede midler til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Note 13 – Likvide beholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Kontant beholdning	1	1
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	1.686	1.078
	1.687	1.079

Note 14 – Aktiekapital

For en specifikation af aktiekapitalen henvises til note 21 i koncernregnskabet.

Note 15 – Egne aktier

For en specifikation af egne aktier henvises til note 22 i koncernregnskabet.

Note 16 – Udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Udskudt skat pr. 1. januar	6.543	4.673
Indregnet i resultatopgørelsen	1.434	1.870
Udskudt skat pr. 31. december	7.977	6.543

Specifikation af udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Balance 31/12
2016			
Investeringsejendomme	10.468	1.762	12.230
Inventar og driftmidler	-612	-9	-621
Tilgodehavender	-29	-28	-57
Kreditinstitutter	-1.868	2	-1.866
Underskud fra tidligere år	-1.416	-293	-1.709
	6.543	1.434	7.977
2015			
Investeringsejendomme	9.209	1.259	10.468
Inventar og driftmidler	-600	-12	-612
Tilgodehavender	-16	-13	-29
Kreditinstitutter	-2.507	639	-1.868
Underskud fra tidligere år	-1.413	-3	-1.416
	4.673	1.870	6.543

Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 7,8 mio. kr. (skattegrundlag) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Baseret på budgetterede regnskabs- og skattemæssige overskud og udskudte skatteforpligtelser i sambeskatningen i Nordicom-koncernen i perioden 2017-2019 vurderes det, at 7,8 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skattegrundlag) vil kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af udskudt skat pr. 31. december 2016. Der er ved opgørelsen heraf forudsat gennemførelse af den i koncernregnskabs note 1 nævnte restrukturering.

Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet i balancen

Udskudte skatteaktiver (skatteværdi opgjort ved en skatteprocent på 22%), der ikke er indregnet i balancen, vedrører:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Fremførbare skattemæssige underskud	14	1.044
	14	1.044

Ikke-indregnede skattemæssige underskud skyldes, at Nordicom-koncernen har genereret regnskabs- og skattemæssige underskud, og at der ikke i fuldt omfang er udsigt til udnyttelse af underskuddene inden for en overskuelig fremtid. De uudnyttede underskud har ingen udløbsdato.

Der er ingen udskudte skatteforpligtelser, som ikke er indregnet.

Note 17 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Kreditinstitutter, nominelt	257.199	264.089
Kursregulering til dagsværdi	75	-335
	257.274	263.754
Forpligtelserne indgår således i balancen:		
Kreditinstitutter, langfristet	146.323	149.732
Kreditinstitutter, kortfristet	110.951	114.022
	257.274	263.754

Nordicom A/S' lån og kreditter fordeler sig pr. 31. december således:

Forpligtelser indregnet til dagsværdi					
	Valuta	Rentetype	Udløb	2016	2015
Pengeinstitutgæld mv.	DKK	Fast	0-1 år	106.107	110.909
Realkreditgæld	DKK	Variabel	16-20 år	95.901	65.913
Realkreditgæld	DKK	Variabel	21-25 år	3.685	36.909
				205.693	213.731
Kursregulering til dagsværdi				75	-335
Regnskabsmæssig værdi				205.768	213.396

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris					
	Valuta	Rentetype	Udløb	2016	2015
Konvertible obligationer	DKK	Rentefri	11-15 år	51.506	50.358
Regnskabsmæssig værdi				51.506	50.358

Note 17 – Kreditinstitutter (fortsat)

Oplysninger om rentebindingsperioder fremgår af note 19.

Som følge af den i 2010 indgåede bankaftale udstedte Nordicom 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. Konverteringsperioden for obligationerne til aktier er udløbet, og som følge heraf er obligationerne i årsrapporten klassificeret som almindelige lån hos kreditinstitutter og indgår dermed i posten "Kreditinstitutter" i balancen. De konvertible obligationer er optaget som efterstillet ansvarlig lånekapital og er således efterstillet al anden ikke-efterstillet gæld. For oplysninger om dagsværdi af de konvertible obligationer henvises til note 24 i koncernregnskabet.

Oplysninger om skøn og vurderinger i forbindelse med opgørelse af dagsværdi på finansiell gæld fremgår af koncernregnskabs note 1.

Fast rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at der gælder en fast rente frem til udløbstidspunktet, til et andet aftalt tidspunkt eller indtil der sker en ny forhandling herom med det enkelte pengeinstitut. Variabel rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at lånene har renter, der løbende tilpasses i lånenes løbetid som følge af udsving i markedsrenter.

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.

I 2016 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter -0,4 mio. kr. (2015: 0,3 mio. kr.), hvoraf -0,6 mio. kr. (2015: -0,6 mio. kr.) kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed. Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2016 0,0 mio. kr. (31. december 2015: 0,6 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.

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

Note 18 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos kreditinstitutter pr. 31. december 2016 på i alt 175 mio. kr. (31. december 2015: 176 mio. kr.) er tinglyst pant for i alt 190 mio. kr. (31. december 2015: 190 mio. kr.) i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på i alt 200 mio. kr. (31. december 2015: 195 mio. kr.).

Til sikkerhed for lån i dattervirksomheder på 212 mio. kr. (31. december 2015: 212 mio. kr.) hos et realkreditinstitut er pr. 31. december 2016 deponeret likvide midler på i alt 9 mio. kr. (31. december 2015: 9 mio. kr.).

Nordicom A/S har for dattervirksomheders mellemværender med kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkautioner for låneforpligtelser, der pr. 31. december 2016 udgør 1.373 mio. kr. (31. december 2015: 1.413 mio. kr.).

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og hæfter derfor 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.

Retssager og tvister

Køber af en ejendom i et tidligere regnskabsår har i 2014 rettet krav mod Nordicom vedrørende skjulte fejl i den pågældende ejendom. Kravet er foreløbigt oplyst at udgøre ca. 3 mio. kr. med tillæg af købers huslejetab. Nordicom har afvist kravet og betragter derfor kravet som en eventualforpligtelse.

Operationelle leasingforpligtelser

For en specifikation af operationelle leasingforpligtelser henvises til note 26 i koncernregnskabet, der alene består af Nordicom A/S' forpligtelser.

Note 19 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	2.404	2.604
Tilgodehavender	9.700	10.965
Likvide beholdninger	1.687	1.079
Udlån og tilgodehavender	13.791	14.648
Kreditinstitutter	205.768	213.396
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	205.768	213.396
Kreditinstitutter	51.506	50.358
Deposita	2.331	2.273
Leverandørgæld	596	894
Gæld til dattervirksomheder	397.562	393.390
Anden gæld	4.796	5.330
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	456.791	452.245

Risiko- og kapitalstyring

Nordicom A/S og selskabets dattervirksomheder varetager den finansielle risikostyring 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 likviditet via moderselskabet Nordicom A/S. Nordicom A/S hæfter endvidere i betydelig grad for datterselskabers forpligtelser, jf. omtalen i note 18.

Modervirksomheden Nordicom A/S er således eksponeret over for samme finansielle risici som beskrevet i koncernregnskabet note 27, hvortil der henvises.

Udover de i koncernregnskabet note 27 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 19 – 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
2016						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Kreditinstitutter	257.274	304.342	113.909	15.289	14.921	160.223
Leverandørgæld	596	596	596	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder	397.562	397.562	397.562	0	0	0
Deposita	2.331	2.331	1.228	1.103	0	0
Anden gæld	4.796	4.796	4.796	0	0	0
I alt	662.559	709.627	518.091	16.392	14.921	160.223

2015						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Kreditinstitutter	263.754	316.015	116.651	15.253	15.126	168.985
Leverandørgæld	894	894	894	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder	393.390	393.390	393.390	0	0	0
Deposita	2.273	2.273	1.547	642	84	0
Anden gæld	5.330	5.330	5.330	0	0	0
I alt	665.641	717.902	517.812	15.895	15.210	168.985

Renterisiko

Nordicom A/S' nominelle rentebærende gæld til kreditinstitutter specificeres således baseret på hvilken type rente, der er knyttet til de enkelte lån:

Låntype	Rentetype	Nominelt (mio. kr.)	*Vægtet rente (p.a.)
Pr. 31. december 2016:			
Realkreditgæld	Cibor6	63	4,72%
Realkreditgæld	F1	37	4,77%
Pengeinstitutgæld	Fast	106	4,00%
Øvrige	Rentefri	51	0,00%
		257	3,48%
Pr. 31. december 2015:			
Realkreditgæld	Cibor6	66	3,08%
Realkreditgæld	F1	37	1,77%
Pengeinstitutgæld	Fast	111	4,00%
Øvrige	Rentefri	50	0,00%
		264	2,70%

*) Vægtet rente (p.a.) inkluderer bidrag til realkreditinstitutter og udtrykker de gennemsnitlige vægtede rentesatser, der er gældende ved årsskiftet og i den efterfølgende periode indtil næste rentetilpasningstidspunkt.

Fordelt på løbetid indtil førstkomende rentetilpasningstid fordeler lånene sig således (uden hensyntagen til eventuelle mulige ændringer af bidragssatser):

Beløb i mio. kr.	2016	2015
Inden for 6 måneder	206	177
Mellem 6 og 12 måneder	0	0
Mellem 1 og 2 år	0	37
Mellem 2 og 5 år	0	0
Efter 5 år	51	50
	257	264

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. (2015: -0,8 mio. kr.) (beregnet af selskabets variabelt forrentede gæld).

Note 19 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Valutarisiko

Nordicom A/S har ingen valutarisiko udover den for koncernen beskrevne risiko.

Kreditrisiko

Nordicom A/S er eksponeret for kreditrisici vedrørende lejetilgodehavender og eventuelle tilgodehavender fra salg af ejendomme. Kreditrisici vedrørende tilgodehavender pr. 31. december 2016 er yderligere omtalt i note 12.

Dagsværdier

Nordicom A/S' finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi, er klassificeret på følgende 3 niveauer i dagsværdihierarkiet (der henvises til note 27 i koncernregnskabet for en beskrivelse af de 3 niveauer):

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabsmæssig værdi	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
2016				
Kreditinstitutter	205.768	0	181.972	23.796
Finansielle forpligtelser i alt	205.768	0	181.972	23.796

2015

Kreditinstitutter	213.396	0	190.233	23.163
Finansielle forpligtelser i alt	213.396	0	190.233	23.163

Nedenstående tabel viser udvikling i gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi i balancen baseret på værdiansættelsesmetoder, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3):

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	23.163	23.249
Gevinst/tab i resultatopgørelsen	633	-86
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	23.796	23.163
Gevinst/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes pr. 31. december	633	-86

Gevinst/tab vedrørende kreditinstitutter målt til dagsværdi indgår i posten "Regulering til dagsværdi, netto" i resultatopgørelsen.

Note 20 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Af- og nedskrivninger	43	54
Regulering til dagsværdi, netto	-4.927	1.344
Regulering i alt	-4.884	1.398

Note 21 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Ændring i mellemværende med dattervirksomheder	22.494	23.066
Ændring i tilgodehavender	1.523	-1.459
Ændring i deposita	58	10
Ændring i anden gæld	-832	1.142
Ændring i driftskapital i alt	23.243	22.759

Note 22 – Nærtstående parter

Park Street Asset Management Ltd. (London, England) har bestemmende indflydelse i Nordicom A/S i kraft af sin aktiepost på 55,89 % af aktierne og stemmerne i Nordicom A/S. Selskabet har endvidere sammen med koncernens finansielle kreditorer en aktiv rolle i udviklingen og implementeringen af restruktureringsplanen.

Bestyrelsesformand Pradeep Patten har bestemmende indflydelse over Park Street Asset Management Ltd.

Oversigt over dattervirksomheder fremgår af note 11.

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

Beløb i 1.000 kr.	2016	2015
Andre nærtstående parter		
Renteomkostninger vedrørende lån hos nærtstående parter	205	0
Lån hos nærtstående parter (pr. 31. december)	20.473	0
Dattervirksomheder		
Fordeling af koncernomkostninger, indtægter	22.450	25.050
Koncernmellemværender, renteindtægter	13.217	14.081
Koncernmellemværender, renteomkostninger	14.869	15.897
Kautionspræmier, indtægter	6.750	6.779
Koncernmellemværender, tilgodehavender	186.877	362.877
Koncernmellemværender, gældsforpligtelser	397.562	393.390

Koncerntilgodehavender er nedskrevet jf. omtalen i note 11. 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.

Lån hos andre nærtstående parter er kortfristede lån. Nordicom har ikke modtaget separat bekræftelse på lånevilkårene fra og med den 1. januar 2017. Lånene forventes konverteret til aktiekapital som led i gennemførelsen af restruktureringsplanen. Til sikkerhed for lånene er pr. 31. december 2016 tinglyst pant for i alt 39 mio. kr. i dattervirksomheders investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 67 mio. kr.

Der henvises desuden til note 2, hvor vederlag til direktion og bestyrelse i Nordicom A/S fremgår.

Note 23 – Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til koncernregnskabs note 31 for en beskrivelse af begivenheder efter balancedagen.

Note 24 – Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet Nordicom A/S for 2016 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 2016, bortset fra beskrevet under ændring af anvendt regnskabspraksis nedenfor. Øvrig ny regnskabsregulering omtalt i koncernregnskabsnote 32 vil have tilsvarende påvirkning for moderselskabet.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er blevet ændret vedrørende indregning og måling af kapitalandele i dattervirksomheder.

Med virkning for regnskabsår der begynder den 1. januar 2016 eller senere er IAS 27, Separate regnskaber, ændret således, at muligheden for at indregne kapitalandele i dattervirksomheder i overensstemmelse med indre værdis metode i modervirksomhedens regnskab er genindført. Nordicom har valgt at benytte muligheden for at indregne kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. Tidligere blev kapitalandele i dattervirksomheder indregnet og målt til kostpris.

I forbindelse med ændringen af regnskabspraksis er sammenligningstalene for tidligere år tilpasset.

Årsregnskabsnets poster er i 2015 og 2016 påvirket på følgende vis:

Beløb i 1.000 kr.	Tidligere regnskabspraksis	Ændring	Ny regnskabspraksis
2016			
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	34.430	26.096	60.526
Året resultat	34.430	26.096	60.526
Andel af anden totalindkomst i dattervirksomheder	0	7.587	7.587
Anden totalindkomst efter skat	0	7.587	7.587
Årets totalindkomst	34.430	33.683	68.113
Kapitalandele i dattervirksomheder	424.622	95.761	520.383
Tilgodehavender i dattervirksomheder	2.404	0	2.404
Aktiver i alt	427.026	95.761	522.787
Egenkapital i alt	-131.222	95.761	-35.461
Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	99.390	0	99.390
Passiver i alt	-31.832	95.761	63.929

Beløb i 1.000 kr.	Tidligere regnskabspraksis	Ændring	Ny regnskabspraksis
2015			
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	19.181	41.020	60.201
Året resultat	19.181	41.020	60.201
Andel af anden totalindkomst i dattervirksomheder	0	12.600	12.600
Anden totalindkomst efter skat	0	12.600	12.600
Årets totalindkomst	19.181	53.620	72.801
Kapitalandele i dattervirksomheder	419.541	62.069	481.610
Tilgodehavender i dattervirksomheder	2.595	9	2.604
Aktiver i alt	422.136	62.078	484.214
Egenkapital i alt	-153.366	62.078	-91.288
Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	110.479	0	110.479
Passiver i alt	-42.887	62.078	19.191

Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er grundlæggende den samme som for koncernen, jf. note 32 i koncernregnskabet, med tillæg af nedenstående.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. Dette indebærer at kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af realiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og eliminering af en forholdsmæssig andel af realiserede interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder, der er indregnet i anden totalindkomst i dattervirksomheden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i dattervirksomheden, nedskrives med eventuel resterende negativ indre værdi.

Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det vurderes, at selskabet ikke selv kan dække sine forpligtelser.

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.

Ejendomsoversigt

Nordicom har pr. 31. december 2016 følgende 60 ejendomme med et samlet etageareal på 250.037 m²:

Ejendom	Postnr.	By	Areal (kvm.)	Type
Albuen 19	6000	Kolding	3.238	Butik
Algade 13	4000	Roskilde	5.387	Andet
Allerød Vestcenter	3450	Allerød	1.617	Andet
Ballerup Hotel	2750	Ballerup	3.400	Andet
Ballerup Idrætsby Boliger	2750	Ballerup	218	Bolig
Banetorvet 3, ejl. nr. 2	3450	Allerød	1.404	Andet
Birkemose Allé 23-35	6000	Kolding	6.708	Kontor
Birkemosevej 9	6000	Kolding	893	Kontor
Blegdammen 7-13	4700	Næstved	6.564	Lager og produktion
Dannebrogsgade 2	5000	Odense C	35.680	Kontor
Dyssegårdscentret	4700	Næstved	2.419	Butik
Dæmningen 34	7100	Vejle	3.869	Kontor
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2	7400	Herning	1.787	Butik
Femøvej 3	4700	Næstved	5.572	Kontor
Halfdans Vænge	4700	Næstved	-	Byggeret
Havnegade 50	4700	Næstved	-	Byggeret
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
Jernbanegade 33-35	6000	Kolding	2.740	Bolig
L.C. Worsøesvej 2	4300	Holbæk	3.063	Butik
Laguneparken	4700	Næstved	-	Byggeret
Langebrogade 5	1411	København K	4.990	Kontor
Loftbrovej 17	9400	Nørresundby	13.098	Butik
Mosedet Centret	2670	Greve	1.705	Butik
Møllehusene 1-3	4000	Roskilde	72	Bolig
Møllergade 1	5700	Svendborg	1.051	Butik
Nørregade 21	4100	Ringsted	522	Butik
Nørregade 27 A	4100	Ringsted	365	Butik
Nørregade 31-33	4100	Ringsted	410	Butik
Omøvej 9	4700	Næstved	896	Kontor
Prøvestensvej 20	3000	Helsingør	830	Butik
Randlevvej	8300	Odder	-	Byggeret
Rebæk Søpark Butikscenter	2650	Hvidovre	12.639	Butik
Ringsted Centret	4100	Ringsted	10.609	Butik
Ro's Have 11	4000	Roskilde	1.250	Butik
Ro's Have 13	4000	Roskilde	1.100	Butik
Ro's Have 8, 10, 12	4000	Roskilde	2.298	Butik

Ejendomsoversigt (fortsat)

Ejendom	Postnr.	By	Areal (kvm.)	Type
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Silkeborgvej 102	7400	Herning	4.837	Butik
Sjællandsgade 12,16,18	7100	Vejle	10.817	Butik
Skolesvinget 2	2860	Søborg	650	Butik
Skråningshusene	3070	Snekkersten	-	Byggeret
Slangerupgade 48 D, ejl. 2	3400	Hillerød	1.182	Butik
Stagehøjvej 22	8600	Silkeborg	4.430	Kontor
Stenbukken 1 (Center Syd)	9200	Aalborg SV	2.526	Butik
Svendborgvej 275	5260	Odense S	2.000	Butik
Toldbuen 6	4700	Næstved	1.950	Kontor
Tåsingegade 29	2100	København Ø	10.583	Bolig
Tåstrup Stationscenter	2630	Taastrup	26.778	Butik
Vilhelmskildevvej 1 C	5700	Svendborg	2.694	Kontor
Vordingborgvej 78	4700	Næstved	2.326	Lager og produktion
Vordingborgvej 80-82	4700	Næstved	4.785	Lager og produktion
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
60 ejendomme			250.037	

nordicom



Nordicom A/S
Svanevej 12
2400 København NV

Tel: +45 33 33 93 03

www.nordicom.dk
nordicom@nordicom.dk