

Årsrapport // 2015



Selskab:

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

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

Bestyrelse:

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

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 2016 kl. 10
Langebrogade 5, 1411 København K

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Til vores aktionærer	2
Året i hovedtræk	3
Væsentlige begivenheder efter 31. december 2015	5
Forventninger til 2016	6
Hoved- og nøgletal	8
Finansielle resultater	9
Risikofaktorer	11
Medarbejderforhold og videnressourcer	13
Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a	13
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. Årsregnskabslovens § 107b	13
Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed i ledelsen, jf. Årsregnskabslovens § 99b	13
Ledelsens sammensætning og vederlag	15
Aktionærforhold	17
Koncernstruktur pr. 31. december 2015	19
Påtegninger	20
Ledelsespåtegning	20
Den uafhængige revisors erklæringer	21
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 og opgørelse af totalindkomst	67
Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december	68
Opgørelse af egenkapital	70
Opgørelse af pengestrømme	71
Noter	72
Ejendomsoversigt	88

Ledelsesberetning

Til vores aktionærer

Nordicom realiserede i 2015 et positivt resultat efter skat på 39,5 mio. kr. Det er det bedste resultat siden 2007, hvilket er særdeles glædeligt og viser, at Nordicom fortsat er i en positiv driftsmæssig udvikling.

Årets EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) udgør 24,4 mio. kr. Det tilsvarende EB VAT udgjorde i 2014 40,5 mio. kr. og er dermed i 2015 faldet med 16,1 mio. kr. Faldet var forventet, bl.a. som følge af at 2014-resultatet var påvirket af visse engangsindtægter, ligesom Nordicom i 2015 er blevet opkrævet højere rentesatser mm. af de finansielle kreditorer.

Fra og med den 1. januar 2016 er Nordicoms bankaftale ophørt. Samtidigt med ophøret af bankaftalen har flere realkreditinstitutter varslet bidragsforhøjelser i 2016, ligesom flere finansielle kreditorer har stillet krav om at få salgsfuldmagter til de af koncernens ejendomme, hvor de enkelte finansielle kreditorer er panthavere.

Ophøret af bankaftalen, de varslede bidragsforhøjelser og krav om fuldmagter til salg af koncernens ejendomme må samlet set betragtes som en svækkelse af koncernens finansielle grundlag og muligheder for at agere som hidtil.

Som konsekvens af denne udvikling vurderes det ikke muligt at forfølge en strategi om at gøre Nordicom til et økonomisk sundt porteføljeselskab, uden at der samtidigt gennemføres en finansiell restrukturering af koncernen.

Ledelsens væsentligste fokus er derfor at bestrebe sig på, at gennemføre en sådan finansiell restrukturering, herunder særligt at forfølge mulige investorspor. Udfaldet af restruktureringsprocessen vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtid.

På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt det vil lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering. Dette medfører, at der på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er betydelig usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Nordicom har i 2015 fortsat arbejdet med optimering af ejendommenes drift, frasalg af ejendomme og omkostningsbesparende initiativer. Dette arbejde er forløbet tilfredsstillende og har bidraget til, at tomgangen (opgjort efter lejeværdi) på koncernens investeringsejendomme er faldet fra 12,6 % i 2014 til 10,8 % i 2015.

Endvidere er det lykkedes at frasælge flere ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation er fundet hensigtsmæssige at frasælge, herunder bl.a.:

- Høje Gladsaxe Centret, Søborg.
- Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, København S.
- Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst.
- Englandsvej 51 m.fl., København S (ubetinget salgsaftale er indgået i 2016).
- Tåstrup Stationscenter, Taastrup (betinget salgsaftale er indgået i 2016).

Ejendommene Tåstrup Stationscenter, Taastrup, Englandsvej 51 m.fl., København S og Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst, afleveres til køberne i 2016. Ejendommen Tåstrup Stationscenter, Taastrup, har, udover betingelse om købesummens betaling, også øvrige betingelser, som Nordicom forventer vil blive opfyldt.

I 2016 vil selskabet først og fremmest fortsætte bestræbelserne på at gennemføre en finansiell restrukturering. Sideløbende med dette fortsætter arbejdet med at gennemføre operationelle tilpasninger i ejendomsporteføljen.

Ejendomsmarkedet er fortsat præget af en positiv markedsudvikling for ejendomme med primære beliggenheder. Der viser sig efterhånden også stigende investorinteresse for visse typer af ejendomme med sekundære beliggenheder, som Nordicom hovedsageligt er i besiddelse af. Nordicom har i 2015 oplevet en generel stagnation i udviklingen af de markedsbestemte lejeniveauer og har således ikke forventning om at skulle justere lejeniveauerne yderligere i nedadgående retning for at tiltrække lejere til ledige lokaler. I enkelte områder, hvor Nordicom besidder ejendomme, opleves således nu en forøget efterspørgsel på lejemål og stigende udlejningsniveauer.

På vegne af bestyrelsen og direktionen vil jeg takke medarbejdere, kunder og øvrige samarbejdspartnere for et godt samarbejde i 2015.

Ole Steensbro
Adm. direktør



Året i hovedtræk

Nordicoms strategi

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

Nordicom har siden 2009 været i en vanskelig finansiell situation og har derfor siden 2010 været omfattet af en særlig bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer. Bankaftalen er blevet forlænget ad flere omgange til og med udgangen af 2015, hvor aftalen ophørte, da flere af koncernens større finansielle kreditorer ikke længere ønskede at forlænge aftalen.

Som konsekvens af ophøret af bankaftalen og Nordicoms vanskelige finansielle situation i øvrigt jf. beskrivelsen nedenfor, vurderes det ikke muligt at forfølge en strategi om at gøre Nordicom til et økonomisk sundt porteføljeselskab, uden at der samtidigt gennemføres en finansiell restrukturering af koncernen.

Ledelsens væsentligste fokus er derfor at bestræbe sig på at gennemføre en sådan finansiell restrukturering, herunder særligt at forfølge mulige investorspor. Udfaldet af restruktureringsprocessen vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtid.

Nordicom igangsatte i efteråret 2013 en struktureret proces med henblik på at gennemføre en finansiell restrukturering. Processen har endnu ikke ført til det ønskede resultat, hvilket skyldes, at det har vist sig vanskeligt og komplekst at finde en løsning, der er tilfredsstillende for alle interessenter. Der har undervejs i processen været forfulgt flere mulige investorspor, som det dog indtil videre ikke er lykkedes at gennemføre.

På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt det vil lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering. Gennemførelsen af en samlet løsning af Nordicoms finansielle situation indebærer, at der udover indgåelse af en aftale med en eller flere potentielle investorer skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Hvis det ikke viser sig muligt at gennemføre en finansiell restrukturering, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder at afklare om der mellem de involverede parter på anden måde er opbakning til at skabe en løsning, som sikrer koncernens fortsatte drift.

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

Koncernens finansielle situation

Fra og med 1. januar 2016 er Nordicoms bankaftale ophørt. Bankaftalen omfattede finansiell gæld for ca. 2,0 mia. kr., svarende til 86 % af koncernens samlede finansielle gæld.

Bankaftalen medvirkede til, at der mellem Nordicom og et stort antal af koncernens finansielle kreditorer har været en generel konsensus om de vilkår, hvorpå koncernens aktiviteter skulle videreføres, herunder vedrørende strategi, rejsning af ny kapital, reduktion af balancen, rente- og bidragssatser, investeringer i ejendomme, anvendelse af overskudslikviditet, optagelse af nye lån mm. Bankaftalen sikrede endvidere, at koncernen havde tilstrækkelig likviditet til at gennemføre sine aktiviteter.

Med virkning pr. 1. januar 2016 er alle koncernens låneaftaler baseret på bilaterale aftaler med de enkelte finansielle kreditorer, hvoraf hovedparten af den del, der ikke er realkreditlån, kan opsiges med kort varsel.

Samtidigt med ophøret af bankaftalen har flere finansielle kreditorer stillet krav om at få salgsfuldmagter til de af koncernens ejendomme, hvor de enkelte finansielle kreditorer er panthavere. Pr. 31. december 2015 er der formaliseret én salgsfuldmagt vedrørende en ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 28 mio. kr. I 2016 er der formaliseret yderligere fire salgsfuldmagter vedrørende ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 39 mio. kr. Det forventes, at der i løbet af 2016 vil blive formaliseret salgsfuldmagter på en større andel af koncernens ejendomme, såfremt det ikke lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering.

Vedrørende opsigelsesvilkår og udløbstidspunkter kan koncernens nominelle finansielle gæld pr. 31. december 2015 opdeles således på henholdsvis gæld, der kan opsiges eller har udløb i 2016, og gæld, der ikke kan opsiges i 2016:

Beløb i mio. kr.	Bankgæld	Realkreditgæld	I alt	%
Mulig opsigelse/udløb 2016	894	0	894	38%
Langvarig binding >1 år	85	1.368	1.453	62%
I alt	979	1.368	2.347	100%

Hovedparten af långiverne, der hidtil har været omfattet af vilkårene i bankaftalen, har i december 2015 bekræftet følgende vilkår og forhold gældende for 1. kvartal 2016:

- at opsigelsesvarslet på bankgælden som minimum udgør 14 dage,
- at lånefaciliteter fortsætter med uændrede rentesatser på 4,0 % p.a. for bankgæld og uændrede bidragssatser på 1,5 % p.a. for realkreditgæld,
- at den tidligere bankaftales bestemmelser om renteoprulning på bankgælden fortsætter, og
- at der fortsat er opbakning til, at Nordicom viderebearbejder mulighederne for en finansiell restrukturering.

I forbindelse med forhandlingerne om vilkårene for 1. kvartal 2016 er Nordicom dog blevet varslet følgende ændringer i forhold til ovenstående vilkår:

- Et realkreditinstitut med lån for ca. 0,2 mia. kr. (9 % af koncernens finansielle gæld) har varslet en forhøjelse af bidragssatsen til 2,8 % p.a. fra og med 1. januar 2016.
- Et realkreditinstitut med lån for ca. 0,8 mia. kr. (36 % af koncernens finansielle gæld) har varslet en forhøjelse af bidragssatsen til 2,8 % p.a. fra og med 1. april 2016.
- Et realkreditinstitut med lån for ca. 0,1 mia. kr. (4 % af koncernens finansielle gæld) har varslet en forhøjelse af bidragssatsen til 2,0 % p.a. fra og med 1. april 2016.
- Mindre tilpasninger af vilkår vedrørende mindre bankengagementer.

For de øvrige lån, der ikke tidligere har fulgt bankaftalens vilkår og bestemmelser, har Nordicom pr. 1. januar 2016 opnået 3-6 måneders forlængelser af de pr. 31. december 2015 gældende vilkår på i al væsentlighed uændrede betingelser.

Det samlede finansielle aftalegrundlag ved indgangen til 2016 medfører, at koncernens finansielle gæld i det væsentligste, bortset fra ovennævnte justeringer, fortsætter i 1. kvartal 2016 på uændrede vilkår om rente- og bidragssatser samt renteopruhningsmekanismer. I 2. kvartal 2016 vil de varslede forhøjelser af bidragssatser på størstedelen af koncernens realkreditgæld få fuld effekt.

Nordicom er i dialog med koncernens finansielle kreditorer om lånevilkårene fra og med 1. april 2016, som bortset fra de ovennævnte varslede forhøjelser på realkreditgæld endnu ikke er endeligt bekræftede.

Ophøret af bankaftalen, de varslede bidragsforhøjelser og kravene om fuldmagter til salg af koncernens ejendomme må samlet set betragtes som en svækkelse af koncernens finansielle grundlag og muligheder for at agere som hidtil.

Forudsat at de eksisterende lån ikke opsiges i 2016 og uden ændringer af vilkår, udover de allerede varslede vilkårsændringer, udviser Nordicom's likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2016.

Usikkerhed om fortsat drift

Som følge af usikkerheden vedrørende udfaldet af den igangværende finansielle restruktureringsproces og koncernens finansielle situation i øvrigt jf. beskrivelsen ovenfor er der betydelig usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

På baggrund af usikkerheden om Nordicom's fremtid har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen grundigt vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som koncernen anvender, foreskriver, at års- og koncernregnskabet skal aflægges under forudsætning af fortsat drift, med mindre der er planer om afvikling, eller der ikke er noget realistisk alternativ hertil. Da ledelsen arbejder på at gennemføre en finansiell restrukturering i Nordicom, er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af koncernens aktiviteter. Års- og koncernregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af koncernens fortsatte drift.

Nordicom har som følge af koncernens finansielle situation på tidspunktet for aflæggelse af års- og koncernregnskabet ikke kunnet tilvejebringe et for Nordicom's revisor (Deloitte) tilstrækkeligt og passende revisionsbevis, der dokumenterer koncernens evne til at fortsætte driften i hele 2016. Nordicom's revisor har over for ledelsen oplyst, at der i en sådan situation, i henhold til internationale standarder om revision, i en afkræftende konklusion skal tages forbehold for, at års- og koncernregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. En påtegning uden forbehold ville kræve, at der foreligger et revisionsbevis, der kan give revisor en høj grad af sikkerhed for Nordicom's forventninger til koncernens fortsatte drift i hele 2016. I årsrapportens revisionspåtegning på side 21 er der derfor anført en afkræftende konklusion. Udover det manglende revisionsbevis for forudsætningen om fortsat drift har Deloitte's revision ikke givet anledning til bemærkninger.

Det generelle ejendomsmarked

Ejendomsmarkedet er fortsat præget af en positiv markedsudvikling for ejendomme med primære beliggenheder. Der viser sig efterhånden også stigende investorinteresse for visse typer af ejendomme med sekundære beliggenheder, hvilket vurderes at hænge sammen med en stigning i afkastspændet mellem ejendomme med henholdsvis primære og sekundære beliggenheder samt en generel voksende efterspørgsel på investeringer i ejendomme.

Nordicom har særligt i slutningen af 2015 oplevet en stigende interesse for koncernens ejendomme, der hovedsageligt har sekundære beliggenheder. Dette gælder interesse fra såvel potentielle købere af ejendommene som potentielle lejere af ledige arealer.

Nordicom har i 2015 oplevet en generel stagnation i udviklingen af de markedsbestemte lejeniveauer, og i enkelte områder, hvor Nordicom besidder ejendomme, opleves nu stigende udlejningsniveauer. Nordicom har derfor ikke forventning om at skulle justere lejeniveauerne yderligere i nedadgående retning for at tiltrække lejere til ledige lokaler.

Udbuddet af ledige lokaler er dog fortsat stort, hvilket sammen med koncernens begrænsede økonomiske rammer til at foretage nødvendige indretninger til nye lejere medfører, at Nordicom fortsat oplever udfordringer med at tiltrække nye lejere.

Udlejning og ejendomsdrift

Markedsforholdene og Nordicom's finansielle situation medfører, at Nordicom har stor fokus på at fastholde en stabiliseret ejendomsdrift. Som følge af udfordringerne med at tiltrække nye lejere er det vigtigt for Nordicom at fastholde eksisterende lejere og samtidigt have særlig fokus på at nedbringe tomgangen.

For året som helhed har Nordicom haft succes med at forbedre driften på ejendomsporteføljen. Tomgangsprocenten på koncernens investeringsejendomme (opgjort efter lejeværdi) faldt således fra 12,6 % i 2014 til 10,8 % i 2015.

Faldet i tomgangen kan tilskrives, at der i 2015 er flyttet nye lejere ind på ca. 24.000 kvm svarende til ca. 9 % 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 2015 for følgende ejendomme:

- Ringsted Centret, Ringsted: 3.200 kvm. (butik / kontor).
- Hejrevej 26-28, København NV: 2.400 kvm. (kontor).
- Svendborgvej 275, Odense S: 2.000 kvm. (butik).
- Tåstrup Stationscenter, Taastrup: 1.700 kvm. (butik / kontor).
- Silkeborgvej 102, Herning: 1.300 kvm. (butik / kontor).
- Slangerupgade 48 D, Hillerød: 1.200 kvm. (butik).
- Engdahlsvej 2 A-B, Herning: 1.100 kvm. (butik).

Der er endvidere indgået lejekontrakter i 2015 og i begyndelsen af 2016, der medfører indflytning af nye lejere på ca. 13.000 kvm i løbet af 2016, ligesom der er igangværende kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere i flere af koncernens ejendomme.

Ejendomssalg

Nordicom gennemfører løbende frasalg af ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation findes hensigtsmæssige at frasælge.

I 2015 har Nordicom overdraget følgende ejendomme til købere:

- Høje Gladsaxe Centret, Søborg.
- Løvegade 4 / Frederiksgade 1, Slagelse.
- Elisagårdsvej 4, Roskilde.
- Schweizerpladsen 1B, ejerlejlighed 1, Slagelse.
- Ros Have 18, Roskilde (1 ejerlejlighed).
- Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, København S.
- Halldans Vænge, Næstved (13 grundstykker).

Udover ovenstående salg har Nordicom indgået følgende salgsaftaler med aflevering til køberne efter balancedagen:

- Tåstrup Stationscenter, Taastrup.
- Englandsvej 51 m.fl., København S.
- Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst.
- Halfdans Vænge, Næstved (6 grundstykker).

Ovenstående salgsaftale vedrørende Tåstrup Stationscenter, Taastrup, har udover betingelser om købesummens betaling også øvrige betingelser, som Nordicom forventer vil blive opfyldt.

Ledelse og administration

Medarbejderantallet i Nordicom er i 2015 reduceret til 18 medarbejdere mod 22 ved årets indgang, hvilket bidrager til at reducere koncernens kapacitetsomkostninger. Som følge af forventningerne til den fremtidige mængde af udviklingssager har Nordicom i 2015 bl.a. afviklet koncernens udviklingsafdeling. I 2016 er yderligere 2 medarbejdere fratrådt, uden at stillingerne vil blive genbesat.

Som oplyst i fondsbørsmeddelelser den 17. juni 2015 og den 30. juli 2015 har bestyrelsesformand Allan Andersen, Mette Lis Andersen og Júlíus Thorfinnsson meddelt, at de ønsker at træde af bestyrelsen i Nordicom A/S. Som følge af den igangværende restruktureringsproces og efter anmodning fra nogle af selskabets største aktionærer og finansielle kreditorer har bestyrelsen som oplyst i fondsbørsmeddelelse den 7. august 2015 fundet det hensigtsmæssigt, at valget af nye medlemmer udskydes, indtil der er en afklaring om selskabets fremtid. Bestyrelsen for Nordicom A/S vil således indtil den ordinære generalforsamling den 27. april 2016 fortsat bestå af bestyrelsesformand Allan Andersen, næstformand Michael Vad Petersen, Júlíus Thorfinnsson og Mette Lis Andersen. Júlíus Thorfinnsson ønsker ikke genvalg til bestyrelsen, hvorimod de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer Allan Andersen, Michael Vad Petersen og Mette Lis Andersen er villige til genvalg. Bestyrelsen indstiller, at de genvælges, således at Nordicoms bestyrelse herefter indtil videre alene vil bestå af 3 medlemmer.

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 2015 udgør 24,4 mio. kr. (2014: 40,5 mio. kr.), hvilket overstiger de senest udmeldte forventninger på 10-20 mio. kr. med 4,4 mio. kr. Det i 2015 realiserede EBVAT er 16,1 mio. kr. lavere end det tilsvarende beløb realiseret i 2014. Faldet var forventet og skyldes bl.a.:

- EBVAT var i 2014 påvirket positivt med 13,7 mio. kr. fra salg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden), der indgik i posten "projektbeholdninger" i opgørelsen af finansiell stilling.
- Tilbageførsel i 2014 af tidligere nedskrivninger på en domicilejendom med 8,7 mio. kr.
- Renteforhøjelser i 2015 på koncernens finansielle gæld.
- Rådgiveromkostninger vedrørende den igangværende restruktureringsproces.

Årets resultat blev et overskud på 39,5 mio. kr. (2014: 20,3 mio. kr.) for koncernen. Trods et lavere EBVAT har Nordicom således realiseret et bedre resultat i 2015 end i 2014, hvilket bl.a. skyldes, at årets resultat er påvirket af følgende poster:

- Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med netto 14,5 mio. kr. (2014: -18,5 mio. kr.). Det vægtede afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,84 % p.a. pr. 31. december 2015 (pr. 31. december 2014: 6,99 % p.a.).
- Dagsværdireguleringer på gæld med 5,4 mio. kr. (2014: 11,6 mio. kr.).

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 84,1 mio. kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2014 udgjorde -136,2 mio. kr. og er således forbedret med 52,1 mio. kr. i 2015. Udover årets resultat er egenkapitalen i 2015 positivt påvirket med 12,5 mio. kr. vedrørende dagsværdiregulering på koncernens domicilejendomme.

Væsentlige begivenheder efter 31. december 2015

Ejendommen Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst, var pr. 31. december 2015 solgt på en betinget salgsaftale. Køber har frafaldet betingelserne i 2016, hvorefter handlen er endelig. Ejendommen afleveres til køber den 1. april 2016.

Ejendommen Tåstrup Stationscenter, Taastrup, er i februar 2016 solgt på en betinget salgsaftale. Nordicom forventer, at de pågældende betingelser vil blive opfyldt. Ejendommen forventes afleveret til køber i 2016.

Ejendommen Englandsvej 51 m.fl., København S er i marts 2016 solgt på en ubetinget salgsaftale. Ejendommen afleveres til køber den 1. maj 2016.

Nordicom har i januar 2016 afgivet 4 salgsskudmagter til en finansiell kreditor vedrørende 4 af koncernens ejendomme. Den pågældende finansielle kreditor har pant i eller har afgivet garantier vedrørende ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 af de pågældende ejendomme udgør 39 mio. kr.

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 2016

Som beskrevet på side 3 arbejder Nordicom på at gennemføre en finansiel restrukturering af koncernen. På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt denne proces vil føre til et positivt resultat, idet gennemførelsen af en samlet løsning indebærer, at der udover indgåelse af en aftale med en eller flere potentielle investorer skal sikres opbakning til en løsning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Nordicoms resultatforventninger til 2016 afhænger i høj grad af udfaldet af den igangværende proces og de heraf afledte konsekvenser. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne over, hvilken effekt processen vil have på resultatet for 2016. Dette gælder uanset om processen resulterer i et positivt eller negativt resultat.

Det kan medføre en negativ påvirkning på Nordicoms driftsresultat for 2016, såfremt den igangsatte proces ikke viser sig at resultere i eller have udsigt til at resultere i en finansiel restrukturering. I denne situation vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder at afklare om der mellem de involverede parter på anden måde er opbakning til at skabe en løsning, som sikrer koncernens fortsatte drift.

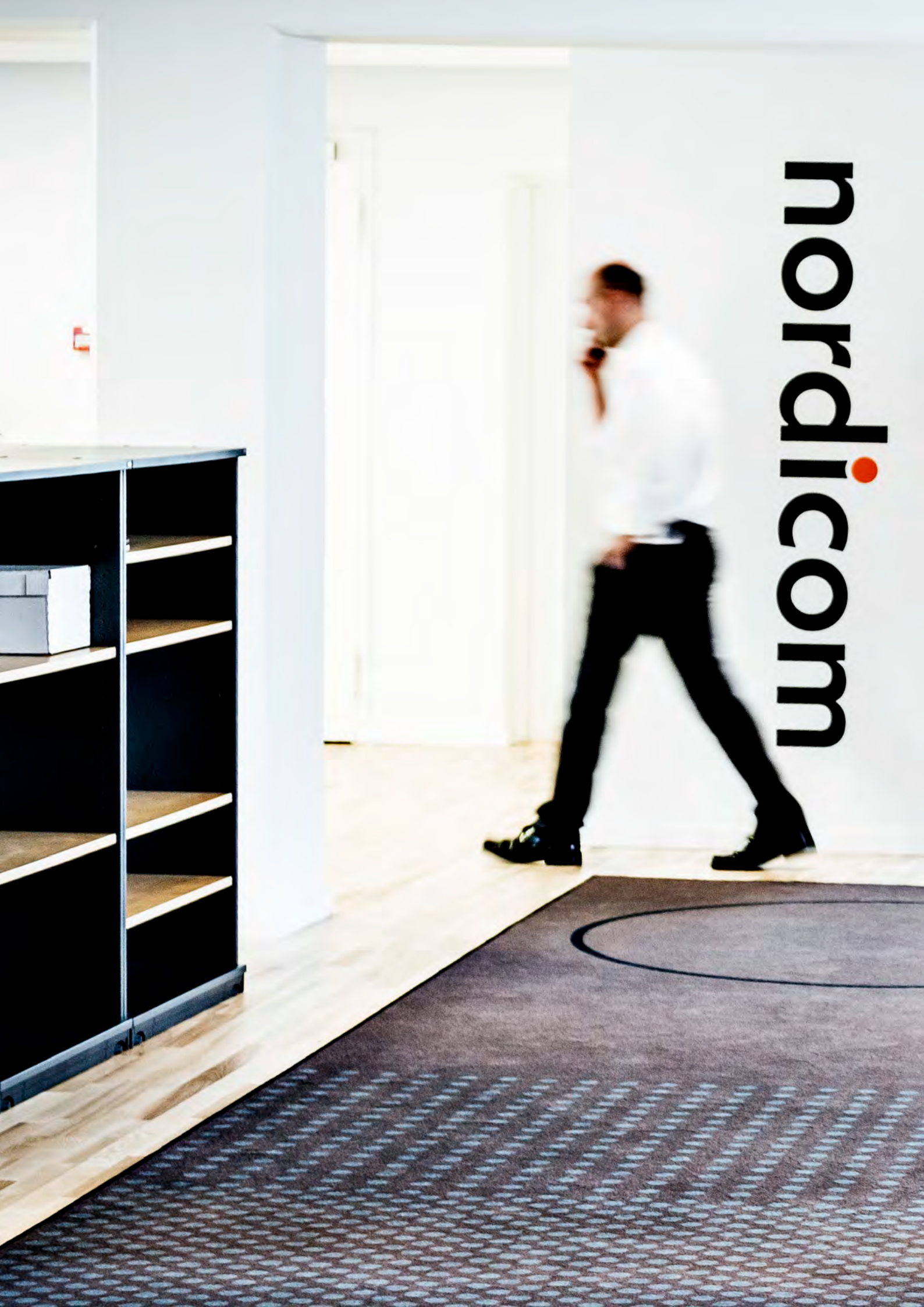
Såfremt det lykkes at gennemføre en finansiel restrukturering, forventes det, at der som led i en samlet aftale indgås nye aftaler om de fremadrettede lånevilkår, ligesom koncernen efter en restrukturering formentligt vil have mulighed for at foretage nye optimeringer af porteføljen, køb af ejendomme mv., hvilket alt andet lige forventes at ville påvirke det forventede resultat for 2016 i positiv retning.

Nordicom har udarbejdet et budget for 2016 baseret på en alt andet lige situation, dvs. baseret på den eksisterende ejendomsportefølje og på de vilkår, der aktuelt gælder eller er varslet for bl.a. rente- og bidragssatser på finansiel gæld, og under forudsætning af at eksisterende lån ikke opsiges eller ophører i 2016. Det pågældende budget for 2016 udviser en forventning til EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) i niveauet 20-30 mio. kr.

Som følge af sædvanlige driftsrisici er der usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Driftsresultatet for 2016 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 frasalg af ejendomme påvirke det forventede EB VAT.

Udover den mulige effekt af eventuelle genforhandlinger af rente- og bidragssatser, har Nordicom variabelt forrentet realkreditgæld for nominelt ca. 464 mio. kr., hvor der skal ske en ny rentefastsættelse pr. 1. juli 2016, hvilket også vil kunne påvirke driftsresultatet for 2016 såvel positivt som negativt.

nordicom



Hoved- og nøgletal

Hovedtal					
Beløb i 1.000 kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	151.332	158.463	165.953	203.565	209.020
Nettoomsætning i alt	177.218	384.149	196.471	223.281	230.765
Bruttoresultat	139.713	145.736	141.396	165.041	162.448
Resultat af primær drift	124.349	110.740	-122.420	86.644	6.160
Finansielle poster	-81.093	-79.155	-86.021	-93.857	-105.014
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	24.407	40.528	17.876	26.468	4.744
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	39.541	20.344	-191.870	-4.964	-78.049
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	-2.718	-38.548	-36.985
Årets resultat	39.541	20.344	-194.588	-43.512	-115.034
Opgørelse af finansiell stilling					
Investerings ejendomme	2.040.654	2.158.228	2.208.685	2.856.773	3.344.661
Investeringer i materielle aktiver	33.535	20.687	18.612	41.987	63.600
Balancesum i alt	2.322.188	2.395.780	2.725.331	3.281.589	4.008.504
Rentebærende gæld	2.336.074	2.466.374	2.742.630	3.134.447	3.795.742
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	-84.145	-136.182	-156.526	40.257	84.605
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	36.701	81.791	10.342	-24.094	13.341
Pengestrømme fra investering	89.342	54.820	40.427	402.606	81.068
Pengestrømme fra finansiering	-129.380	-132.844	-49.969	-413.157	-137.713
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	60,3	59,6	57,6	52,4	83,8
Aktiekapital	12.028	12.028	12.028	120.279	120.279
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	1,9	2,1	2,3	4,7	4,4
Aktiekursændring i kurspoint	-0,2	-0,2	-2,4	0,3	-6,7
Udbytte pr. aktie (beløb i kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal medarbejdere i koncernen (gns.)	20*	25	32	32	33
Nøgletal					
	2015	2014	2013	2012	2011
Afkast på ejendomsporteføljen (% p.a.)	5,7	5,2	4,8	5,1	4,7
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,4	3,2	3,0	2,9	3,1
Afkastmarginal på ejendomsporteføljen (% p.a.)	2,3	2,0	1,8	2,2	1,6
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	N/A	N/A	-69,5	-81,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-7,1	-11,4	-13,1	3,4	7,1
Resultat pr. aktie (kr.)	3,3	1,7	-16,3	-3,6	-9,5
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	3,3	1,7	-16,1	-0,4	-6,6
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	Neg.	Neg.	1,4	0,6
Cashflow pr. aktie (kr.)	3,1	6,9	0,9	-2,0	1,1
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	1,2	2,1

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

*) 18 medarbejdere ultimo 2015.

Finansielle resultater

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen opnåede i 2015 et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) på 24,4 mio. kr., hvilket er 4,4 mio. kr. højere end de udmeldte forventninger på 10-20 mio. kr., som senest blev omtalt i fondsbørsmeddelelse af den 18. november 2015, og første gang blev udmeldt i årsrapporten for 2014. Det forbedrede resultat for 2015 skyldes en kombination af generelle driftsforbedringer og flere mindre positive poster, der har engangskaraktér.

Segmentoplysninger

Nordicom præsenterer fra og med årsrapporten for 2015 ikke længere segmentoplysninger. Den tidligere segmentrapportering afspejlede koncernens strategiske fokus og forudsætningerne for den tidligere bankaftale, der var indgået med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer. Som beskrevet i ledelsesberetningen på side 3 er det ikke muligt at forfølge en strategi om at gøre Nordicom til et økonomisk sundt porteføljelseskab, uden at der samtidigt gennemføres en finansiell restrukturering af koncernen. Ledelsens væsentligste fokus er derfor at gennemføre en sådan finansiell restrukturering, hvis udfald vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtidige strategi. På den baggrund styres Nordicoms ejendomsportefølje under ét, og ledelsen foretager derfor ikke længere segmentopdeling af porteføljen.

Investeringssejendommenes drift

Koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2015 sammen sætter sig af alle koncernens 66 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.	2015	2014
Huslejeindtægter	147,6	154,4
Bruttoresultat	125,5	124,4
Værdireguleringer	14,5	-18,5
Ejendomsdriftsresultat før finansielle omkostninger	140,0	105,9
Dagsværdi	2.040,7	2.158,2

Ejendomsdriftsresultatet før finansielle omkostninger udgør 140,0 mio. kr. i 2015 mod 105,9 mio. kr. i 2014.

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

Beløb i mio. kr.	2015	2014
Storkøbenhavn	758 (38%)	822 (39%)
Øvrige Sjælland og Bornholm	535 (26%)	535 (25%)
Fyn	246 (12%)	288 (13%)
Jylland	502 (24%)	513 (23%)
I alt	2.041	2.158

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

Beløb i mio. kr.	2015	2014
Butik	818 (40%)	880 (41%)
Kontor	853 (42%)	872 (40%)
Lager og produktion	26 (1%)	31 (1%)
Bolig	246 (12%)	274 (13%)
Andre	98 (5%)	101 (5%)
I alt	2.041	2.158

Investeringssejendommenes huslejeindtægter udgør i 2015 147,6 mio. kr. og er faldet med 6,8 mio. kr. sammenlignet med 2014, hvilket primært skyldes frasalg af ejendomme i løbet af 2014 og 2015.

Trods faldet i huslejeindtægterne har koncernens investeringsejendomme i 2015 genereret et bruttoresultat, der er højere end det i 2014 realiserede bruttoresultat. Investeringssejendommenes bruttoresultat udviser i 2015 således 125,5 mio. kr. mod 124,4 mio. kr. i 2014. Det forbedrede bruttoresultat skyldes et fald i ejendommenes driftsomkostninger, hvilket dels skyldes, at en større del af driftsomkostningerne dækkes af lejere pga. faldende tomgang, og dels færre afholdte vedligeholdelsesomkostninger i 2015 i forhold til 2014.

Nordicom har i 2015 haft stor fokus på kundepleje og udlejning og har gennemført udlejningsbestrebelse inden for koncernens finansielle rammer. Tomgangen er således nedbragt i 2015 og udgør gennemsnitligt 10,8 % (opgjort efter lejeværdi) mod 12,6 % i 2014.

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

Gennemsnitlig tomgang i %	2015	2014
Butik	10,9%	11,0%
Kontor	9,5%	10,0%
Lager og produktion	65,8%	53,8%
Bolig	3,9%	5,3%
Andre	4,2%	7,0%
I alt	10,8%	12,6%

Udover genudlejning af ledige arealer er ovenstående fald i tomgangen påvirket af frasolgte ejendomme, herunder særligt salget af Kejlstrupvej 84, Silkeborg, i 2014 og Høje Gladsaxe Centret, Søborg, i 2015.

Der er i 2015 afholdt planlagte investeringer med henblik på at nedbringe tomgangen. Investeringerne er bl.a. afholdt i forbindelse med indretning til nye lejere og er gennemført med et tilfredsstillende resultat. De samlede investeringer i 2015 udgør ca. 31 mio. kr. fordelt på et større antal ejendomme.

Nordicom har som følge af markedsbetingelserne over de seneste år løbende reguleret udbudspriserne for lejen på flere ejendomme i forventning om at tiltrække større interesse fra potentielle lejere.

Justeringen af udbudspriserne på lejen og genforhandlinger af eksisterende lejekontrakter har i 2015 medført, at der for koncernens investeringsejendomme opleves en faldende bruttoløje. Af følgende tabel fremgår den beregnede gennemsnitlige opnåede bruttoløje opdelt på ejendomsstyper på ejendomme, der besiddes pr. 31. december 2015:

Gns. bruttoløje pr. m ² p.a. (kr.)	2015	2014
Butik	698	699
Kontor	837	839
Lager og produktion	222	263
Bolig	975	986
Andre	914	965
I alt	726	734

Nordicom har i 2015 oplevet en generel stagnation i udviklingen af de markedsbestemte lejeniveauer, og i enkelte områder, hvor Nordicom besidder ejendomme, opleves nu stigende udlejningsniveauer. Nordicom har derfor ikke forventning om at skulle justere lejeniveauerne yderligere i nedadgående retning. På trods af disse tendenser forventes den gennemsnitlige bruttoløje fortsat at være faldende i de kommende år som følge af genforhandling eller nyudlejning af lejemål, hvor de eksisterende lejekontrakter er indgået på tidspunkter, hvor lejeniveauerne var højere end på nuværende tidspunkt.

Investeringsejendommenes ejendomsdriftsresultat før finansielle omkostninger for 2015 er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 14,5 mio. kr. (2014: -18,5 mio. kr.). De positive dagsværdireguleringer skyldes blandt andet et svagt faldende afkastkrav, der udgør 6,84 % p.a. pr. 31. december 2015 mod 6,99 % p.a. pr. 31. december 2014 (vægtet afkastkrav på "færdige investerings-ejendomme" jf. beskrivelsen i koncernregnskabs note 1). Herudover skyldes dagsværdireguleringerne bl.a. specifikke lejerforhold, reguleringer til opnåede salgspriser og andre ejendomsspecifikke forhold.

Regnskabsberetning for koncernen

OPGØRELSE AF TOTALINDKOMST

Nordicom har i 2015 realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) på 24,4 mio. kr. (2014: 40,5 mio. kr.), svarende til et fald på ca. 16,1 mio. kr. i forhold til 2014. Faldet var forventet og skyldes bl.a.:

- EBVAT var i 2014 påvirket positivt med 13,7 mio. kr. fra salg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden), der indgik i posten "projektbeholdninger" i opgørelsen af finansiell stilling.
- Tilbageførsel i 2014 af tidligere nedskrivninger på en domicilejendom med 8,7 mio. kr.
- Renteafhøjelser i 2015 på koncernens finansielle gæld.
- Rådgiveromkostninger vedrørende den igangværende restruktureringsproces.

Nordicom opnåede i 2015 et bruttoresultat på 139,7 mio. kr. (2014: 145,7 mio. kr.), svarende til et fald på 6,0 mio. kr.

Investeringsejendommenes ejendomsdrift bidrager til bruttoresultatet med 125,5 mio. kr. i 2015 mod 124,4 mio. kr. i 2014 jf. omtalen ovenfor i afsnittet "Investeringsejendommenes drift" på side 9-10. I bruttoresultatet i 2015 indgår desuden avancer fra salg af projektbeholdninger med 1,6 mio. kr. mod 11,7 mio. kr. i 2014, hvilket således er et fald på 10,1 mio. kr. i 2015. Avancen i 2014 hidrører primært fra salget af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev, jf. omtalen ovenfor. Øvrige salg af

tjenesteydelser og varer vedrører Nordicoms hoteldrift og bidrager i 2015 med et bruttoresultat på 9,1 mio. kr. mod 5,6 mio. kr. i 2014.

Koncernens kapacitetsomkostninger ekskl. af- og nedskrivninger udgør 32,6 i 2015 mod 33,3 mio. kr. i 2014. Faldet skyldes bl.a. reduktion af antal medarbejdere, der dog modsvares af en stigning i omkostninger i forbindelse med den igangværende restruktureringsproces.

Årets resultat er påvirket med positive dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 14,5 mio. kr. (2014: -18,5 mio. kr.), jf. omtalen i afsnittet "Investeringsejendommenes drift" ovenfor.

Dagsværdireguleringer på Nordicoms gæld til kreditinstitutter har i 2015 påvirket resultatet positivt med 5,4 mio. kr. (2014: 11,6 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne vedrører en kombination af markedsmæssige kursudsving på gæld til realkreditinstitutter, vilkår på banklån og effekten af koncernens finansielle situation.

Finansielle poster, netto udgør -81,1 mio. kr. (2014: -79,2 mio. kr.), svarende til en negativ ændring på 1,9 mio. kr., der skyldes renteforhøjelser på koncernens finansielle gæld og færre renteindtægter. Den negative ændring på de finansielle driftsposter er delvist modsvaret af lavere renteomkostninger som følge af reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Årets resultat udgør i 2015 39,5 mio. kr. (2014: 20,3 mio. kr.).

Dagsværdiregulering af domicilejendomme har i 2015 påvirket anden totalindkomst efter skat positivt med 12,5 mio. kr. (2014: 0 mio. kr.) som følge af, at domicilejendomme fra og med 2015 måles til omvurderet dagsværdi jf. omtalen heraf i koncernregnskabs note 32, og årets totalindkomst udgør i 2015 herefter 52,0 mio. kr. (2014: 20,3 mio. kr.).

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Nordicoms balancesum pr. 31. december 2015 udgør 2.322,2 mio. kr. og er reduceret med 73,6 mio. kr. i forhold til balancesummen pr. 31. december 2014. Reduktionen skyldes primært salget af ejendommene Høje Gladsaxe Centret, Søborg og Ved Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26, 2300 København S.

Langfristede aktiver udgør pr. 31. december 2015 2.050,8 mio. kr. (31. december 2014: 2.195,4 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 271,3 mio. kr. (31. december 2014: 200,4 mio. kr.). Der er i 2015 afholdt udgifter til forbedringer af ejendomme med 31,4 mio. kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør -84,1 mio. kr. (31. december 2014: -136,2 mio. kr.). Forbedringen kan henføres til årets totalindkomst, jf. ovenfor.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2015 2.336,1 mio. kr. (31. december 2014: 2.466,4 mio. kr.), der fordeler sig med henholdsvis 1.422,0 mio. kr. (61 %) på langfristede forpligtelser og 914,1 mio. kr. (39 %) på kortfristede forpligtelser.

PENGESTRØMME FOR 2015

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 2015 udgør 36,7 mio. kr. (2014: 81,8 mio. kr.), svarende til en reduktion på 45,1 mio. kr. i forhold til 2014. Reduktionen i 2015 skyldes primært, at driftsaktiviteterne i 2014 var positivt påvirket af frasalg af projektbeholdninger med 65,8 mio. kr. mod kun 6,7 mio. kr. i 2015. Ses der bort fra disse salg er pengestrømmene fra driftsaktiviteter i 2015 steget med ca. 14 mio. kr., hvilket dels skyldes en forbedret drift og dels en positiv effekt af renteopruvningsmekanismen i den i 2014 og 2015 gældende bankaftale.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 2015 89,3 mio. kr. (2014: 54,8 mio. kr.). Pengestrømme fra investeringsaktivitet er i 2015 påvirket positivt med 122,9 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme, hvoraf 9,9 mio. kr. vedrører indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med

salg af ejendomme. Årets likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -31,4 mio. kr. (2014: -20,3 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 2015 -129,4 mio. kr. (2014: -132,8 mio. kr.) og skyldes tilbagebetalinger af lån ved frasalg af ejendomme og projektbeholdninger samt ordinære afdrag og tilbagebetalinger af lån med overskydende likviditet i henhold til den i 2015 gældende bankaftale.

Koncernens likvide beholdninger udgør 41,4 mio. kr. pr. 31. december 2015 mod 44,7 mio. kr. pr. 31. december 2014.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

- Usikkerhed om fortsat drift.
- Opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme.
- Opgørelse af dagsværdi af domicilejendomme.
- Nedskrivningstest på domicilejendomme.
- Klassifikation af ejendomme.
- Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser.
- Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter.
- Kapitalandele i dattervirksomheder (modervirksomheden).
- Tilgodehavender hos dattervirksomheder (modervirksomheden).
- Hensættelser vedrørende dattervirksomheder (modervirksomheden).

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

Moderselskabet Nordicom A/S

For moderselskabet Nordicom A/S andrager resultat før skat 0,1 mio. kr. for 2015 (2014: -6,4 mio. kr.).

Moderselskabets resultat før skat er påvirket med 19,2 mio. kr. (2014: -4,4 mio. kr.) fra resultat af dattervirksomheder. Påvirkningen af resultatopgørelsen skyldes nettoeffekten af:

- Tilbageførsel af nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder.
- Nedskrivning samt tilbageførsel af nedskrivning på mellemværender med dattervirksomheder.
- Hensættelser samt tilbageførsel af hensættelser vedrørende dattervirksomheder.

Baggrunden for ovenstående er yderligere omtalt i note 7 i årsregnskabet for moderselskabet, hvortil der henvises.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør -153,4 mio. kr. (31. december 2014: -154,5 mio. kr.). Nordicom A/S har dermed fortsat tabt mere end 50 % af aktiekapitalen.

Som beskrevet bl.a. på side 3 arbejder ledelsen i Nordicom på at gennemføre en finansiel restrukturering af 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

Nordicoms finansielle risikostyring varetages i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen med de begrænsninger, der følger af koncernens finansielle situation.

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

Usikkerhed om fortsat drift

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

- Likviditetsrisici.
- Renterisici.

Ovenstående risici medfører, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift. Der er redegjort herfor på side 3-4 i ledelsesberetningen.

Øvrige finansielle risici

Nordicoms finansielle risici er beskrevet i koncernregnskabets note 27 og indeholder bl.a. en beskrivelse af følgende elementer:

- Likviditetsrisiko.
 - Refinansieringsrisiko.
 - Koncernens bilaterale låneaftaler.
 - Styring af likviditetsrisiko.
- Renterisiko.
- Kreditrisiko.
- Kapitalstyring.

Der henvises til omtalen i note 27.

Forretningsmæssige risici

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

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

Generelt set har Nordicom oplevet, at samfundsudviklingen har haft væsentlig betydning for koncernen. Finanskrisen, der begyndte i 2008, medførte prisfald på flere typer af ejendomme, blandt andet som følge af en forringet adgang til finansiering for potentielle købere. Udviklingen medførte tillige en nedadgående justering af lejeniveauerne samt en lavere efterspørgsel efter lejemål. Denne udvikling bidrog væsentligt til, at Nordicom i dag er i en vanskelig finansiell situation.

Samfundsudviklingen udgør således en væsentlig risiko for Nordicom. En forværring af markedssituationen kan således forringe Nordicoms muligheder for at gennemføre sine aktiviteter.

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

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

Markedsværdi af ejendomme

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

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

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

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

Markedsleje

Nordicom oplever, at ejendomsmarkedet er præget af stagnerende markedsleje 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 Nordicoms 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 ejendommen er beliggende.

Eliminering af udlejningstomgang forudsætter i visse tilfælde, at Nordicom investerer i en modernisering og ombygning af ejendommene. Nordicoms finansielle situation og markedssituationen på det danske ejendomsmarked medfører fortsat en vis tilbageholdenhed hos kreditinstitutterne til at yde finansiering til Nordicoms ejendomsprojekter. Dette forøger Nordicoms risiko for ikke at kunne indgå nye lejekontrakter eller fastholde eksisterende lejere.

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 ejendommene.

Salg af ejendomme

Nordicom frasælger ejendomme, som det af hensyn til koncernens finansielle situation 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.

Samtidigt med ophøret pr. 31. december 2015 af koncernens bankaftale har flere finansielle kreditorer stillet krav om at få salgsfuldmagter til de af koncernens ejendomme, hvor de enkelte finansielle kreditorer er panthavere. Pr. 31. december 2015 er der formaliseret én salgsfuldmagt vedr. en ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 28 mio. kr. I 2016 er der formaliseret yderligere fire salgsfuldmagter vedr. ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 39 mio. kr. Det forventes, at der i løbet af 2016 vil blive formaliseret salgsfuldmagter på en større andel af koncernens ejendomme, såfremt det ikke lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering. De pågældende salgsfuldmagter kan afhængigt af de konkrete forhandlinger med koncernens finansielle kreditorer 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 forsikrings-specialist. 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.

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

Medarbejderforhold og videnressourcer

De demografiske nøgletal for Nordicoms organisation pr. 1. januar 2016 udgør følgende:

- Antal ansatte udgør 18 fuldtidsstillinger (1. januar 2015: 22). I 2016 er 2 medarbejdere fratrådt. Stillingerne vil ikke blive genbesat.
- Gennemsnitlig anciennitet for medarbejderne er 6,1 år (1. januar 2015: 5,0 år).
- Den gennemsnitlige alder for medarbejderne er 46 år (1. januar 2015: 45 år).
- Kønsfordelingen udgør 61 % mænd og 39 % kvinder (1. januar 2015: 64 % mænd og 36 % kvinder).
- 72 % af de ansatte har en mellemlang eller længere videregående uddannelse (1. januar 2015: 77 %).

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a

Under hensyntagen til Nordicoms økonomiske situation har ledelsen valgt ikke at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar.

Ledelsens væsentligste fokus er som beskrevet i ledelsesberetningen på side 3-4 at bestræbe sig på at gennemføre en finansiell restrukturering, herunder særligt at forfølge mulige investorspor.

Nordicom har som konsekvens heraf valgt ikke at have politikker for samfundsansvar, herunder politikker for:

- At reducere klimapåvirkningen.
- Sociale forhold og medarbejderforhold.
- Respekt for menneskerettigheder.
- Antikorruption og bestikkelse.

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

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. Årsregnskabslovens § 107b

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, jf. Årsregnskabslovens § 99b

Nordicoms bestyrelse består på tidspunktet for offentliggørelsen af årsrapporten for 2015 af 3 mænd og 1 kvinde. I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens "Vejledning om måltal og politikker for den køns-mæssige sammensætning af ledelsen og for afrapportering herom" udsendt i marts 2016 har Nordicom ikke en underrepræsentation i bestyrelsen (det øverste ledelsesorgan).

Jf. beskrivelsen på side 5 forventes det, at bestyrelsen på generalforsamlingen den 27. april 2016 reduceres til 3 medlemmer bestående af en kvinde og to mænd. Forudsat at generalforsamlingen godkender indstillingen, vil Nordicom fortsat ikke have et underrepræsenteret køn i bestyrelsen.



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, antal stk. ¹⁾	Uafhæn- gighed	Køn
Bestyrelse						
Allan Andersen	2011	2016	70	13.665	Uafhængig	M
Michael Vad Petersen	2007	2016	57	0	Uafhængig	M
Július Thorfinnsson	2011	2016	50	0	Uafhængig	M
Mette Lis Andersen	2011	2016	60	0	Uafhængig	K
Direktion						
Ole Steensbro	2008	-	52	12.522	-	M

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

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.

Bestyrelsens grundhonorar udgør 200.000 kr. p.a. til bestyrelsesmedlemmer og 75.000 kr. p.a. til udvalgsmedlemmer. Der ydes tillæg til formænd og næstformænd, hvilket beregnes af grundhonorarerne, jf. nedenstående tabeller:

Aflønning af bestyrelsen

Alle bestyrelsesmedlemmer, grundhonorar (kr.)	200.000
Formand for bestyrelsen, tillæg i %	200%
Næstformand for bestyrelsen, tillæg i %	100%

Aflønning af bestyrelsesudvalg

Alle medlemmer, grundhonorar (kr.)	75.000
Formand for bestyrelsesudvalg, tillæg i %	100%

Vederlaget for bestyrelsesmedlemmerne i 2015 fremgår af koncernregnskabs note 5. I forbindelse med den afholdte generalforsamling i Nordicom A/S den 29. april 2015 blev det vedtaget, at de to medlemmer af selskabets revisionsudvalg hver tildeles et ekstraordinært honorar i 2015 på kr. 200.000 som følge af det omfattende ekstra arbejde, der afstedkommes af bestræbelserne på at sikre koncernen finansiering. Honorarerne er udbetalt i 1. halvår 2015.

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 konkurrence-dygtigt niveau under hensyntagen til direktionsmedlemmets kompetencer og indsats samt opnåede resultater. Der henvises til koncernregnskabs note 5 angående vederlag til direktionen.

Direktionen kan opsiges med 12 måneders varsel og er berettiget til en fratrædelsesgodtgørelse på 9 måneders løn. Direktionen kan ifølge de overordnede retningslinjer for koncernens incitamentsaflønning ud over sit sædvanlige vederlag modtage en variabel aflønning i form af kontant bonus. Den kontante bonusordning vil være afhængig af, at direktionen indfrier forud fastsatte mål. Målene knytter sig til 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.

Der er ikke udstedt aktieoptioner til selskabets direktion.

Bestyrelsen



Allan Andersen, formand

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

Direktionsposter

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

Bestyrelsesposter

NeuroSearch A/S



Michael Vad Petersen, næstformand

Michael Vad Petersen er uddannet i den finansielle sektor og har tidligere i sin karriere været afdelingsleder i Danske Bank A/S, erhvervschef i Sydbank A/S, direktør hos Scandic Hotels A/S, afdelingsdirektør hos Aareal Bank AG og adm. direktør for et københavnsk ejendomsinvesterings- og projektudbyderselskab. Michael Vad Petersen har siden 2005 drevet virksomheden RE-CONSULT Denmark ApS, der beskæftiger sig med virksomhedsrådgivning samt konsulenttydelser i forbindelse med investering i og finansiering af danske, tyske og svenske udlejningsejendomme.

Direktionsposter

BEMI ApS (Binavn: RE-CONSULT Denmark ApS).

Bestyrelsesposter

Ingen bestyrelsesposter.



Júlíus Thorfinnsson

Júlíus Thorfinnsson er uddannet B.S., Business Administration fra South Carolina University og er CEO for det islandske investeringsfirma Stodir. Før udnævnelsen til CEO i maj 2010 arbejdede Júlíus Thorfinnsson med den finansielle restrukturering af Stodir. Júlíus Thorfinnsson har siden afslutningen af sin uddannelse arbejdet som adm. direktør for flere forskellige islandske selskaber.

Direktionsposter

Stodir hf.

Bestyrelsesposter

Ferskur Holding B.V.



Mette Lis Andersen

Mette Lis Andersen er uddannet cand. arch. på Kunstakademiets Arkitektskole i København og har gennem sin karriere overvejende beskæftiget sig med planlægning og ledelse. Først i DSB, hvor hun blev kontorchef med særligt ansvar for miljøspørgsmål, siden som teknisk direktør i Hillerød Kommune, som fondschef i Realdania, som adm. direktør i Københavns Kommunes Bygge- og Teknikforvaltning og som direktør for Realdania By, der står for et antal større by omdannelses- og ejendomsudviklingsprojekter. I dag driver Mette Lis Andersen eget rådgivningsfirma indenfor ledelse, forretningsudvikling, strategisk byudvikling mm.

Direktionsposter

Ingen direktionsposter

Bestyrelsesposter

Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering (formand) • SLA A/S (formand) • Museet på Koldinghus

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 bestyrelsesposter

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 udgjorde pr. 31. december 2015 1.185 stk. (31. december 2014: 1.260 stk.). De navnenoterede aktionærer udgør pr. 31. december 2015 91 % af aktiekapitalen (31. december 2014: 83 %).

Alle Nordicom A/S' aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen og indgår i Small Cap-segmentet. Aktiekursen sluttede den 31. december 2015 på kurs 1,9 (31. december 2014: 2,1), hvilket er et fald på 0,2 kurspoint i forhold til aktiekursen pr. 31. december 2014. Markedsværdien af Nordicom A/S udgør pr. 31. december 2014 23 mio. kr. (31. december 2014: 25 mio. kr.). Der er i 2015 omsat for 10,7 mio. kr. af Nordicom A/S' aktier på Nasdaq Copenhagen (2014: 6,6 mio. kr.).

Bemyndigelser

På den ordinære generalforsamling den 29. april 2015 blev bestyrelsen givet følgende bemyndigelser, som begge udløber pr. 31. december 2016:

- Bemyndigelse til at forhøje selskabets aktiekapital ad en eller flere gange med indtil i alt nominelt 1.210.000 kr. (fordelt på 1.210.000 stk. aktier á kr. 1 eller multipla heraf) ved tegning af nye aktier i selskabet.
- Bemyndigelse til ad en eller flere gange at optage lån på op til 50.000.000 kr. mod udstedelse af konvertible obligationer, der giver ret til tegning af nye aktier i selskabet, samt at foretage de til konvertering af de konvertible obligationer hørende kapitalforhøjelser.

Regler for ændring af vedtægter

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

Insiderregler

Ledelsens og medarbejdernes handel med koncernens aktier kan (bortset fra i nedenstående tilfælde) kun finde sted i en 4-ugers periode efter offentliggørelse af koncernens års- og delårsrapporter. Der bliver ført register over insideres beholdninger og beholdningsændringer, hvilket bliver offentliggjort i henhold til gældende lov.

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

- Tegning af medarbejderaktier.
- Udnyttelse af eller salg af tegningsretter.
- Udnyttelse af tegningsoptioner.
- Udnyttelse af forkøbsret eller -pligt.
- Accept af købstilbud.
- Lignende særlige tilfælde.

Ejerforhold

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

Navn	Hjemsted	Kapitalandel
Investeringsselskabet Gribskov ApS	København	28,9 % *)
Stodir hf	Reykjavik	14,6 %
JEW Holding ApS	Odense	10,4 %

*) Investeringsselskabet Gribskov ApS besidder gennem datterselskaberne Investeringsselskabet Bøg ApS (hjemsted: København) og Gribskov Development ApS (hjemsted: København) samlet 28,9 % af aktiekapitalen.

Udbytte

Bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2015 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 delårsrapporter i forbindelse med halvårsregnskaber,
- udsende årsrapporter, og
- give hurtige besvarelser på henvendelser til koncernen.

Fondsbørsmeddelelser i 2015

Dato	Titel
18-02-2015	Nordicom A/S – Opjustering af forventninger til årets resultat (EBVAT)
19-02-2015	Nordicom A/S – Salg af ejendommen Høje Gladsaxe Torv 2A, 2860 Søborg
26-03-2015	Nordicom A/S - Årsrapport for 2014
01-04-2015	Nordicom A/S - Indkaldelse til ordinær generalforsamling
13-04-2015	Nordicom A/S - Valg af ny rådgiver til kapitalfremskaffelse
29-04-2015	Nordicom A/S - Orientering om forløb af ordinær generalforsamling
06-05-2015	Nordicom A/S - Vedtægter af 29. april 2015
18-05-2015	Nordicom A/S - Periodemeddelelse 1. kvartal 2015
17-06-2015	Nordicom A/S – Ændring i selskabets bestyrelse
30-06-2015	Nordicom A/S - Forlængelse af bankaftale og øvrige låneaftaler
30-07-2015	Nordicom A/S - Ændring i selskabets bestyrelse og dato for ekstraordinær generalforsamling
03-08-2015	Nordicom A/S - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
07-08-2015	Nordicom A/S - Udskydelse af ændringer i selskabets bestyrelse og afløsning af ekstraordinær generalforsamling den 27. august 2015
27-08-2015	Nordicom A/S - Salg af ejendommen Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, 2300 København S
27-08-2015	Nordicom A/S – Delårsrapport 1. halvår 2015
18-11-2015	Nordicom A/S - Periodemeddelelse 3. kvartal 2015
16-12-2015	Nordicom A/S - Bankaftale forventes i 2016 afløst af bilaterale låneaftaler
17-12-2015	Nordicom A/S - Finanskalender
29-12-2015	Nordicom A/S - Forlængelse af låneaftaler

Finanskalender

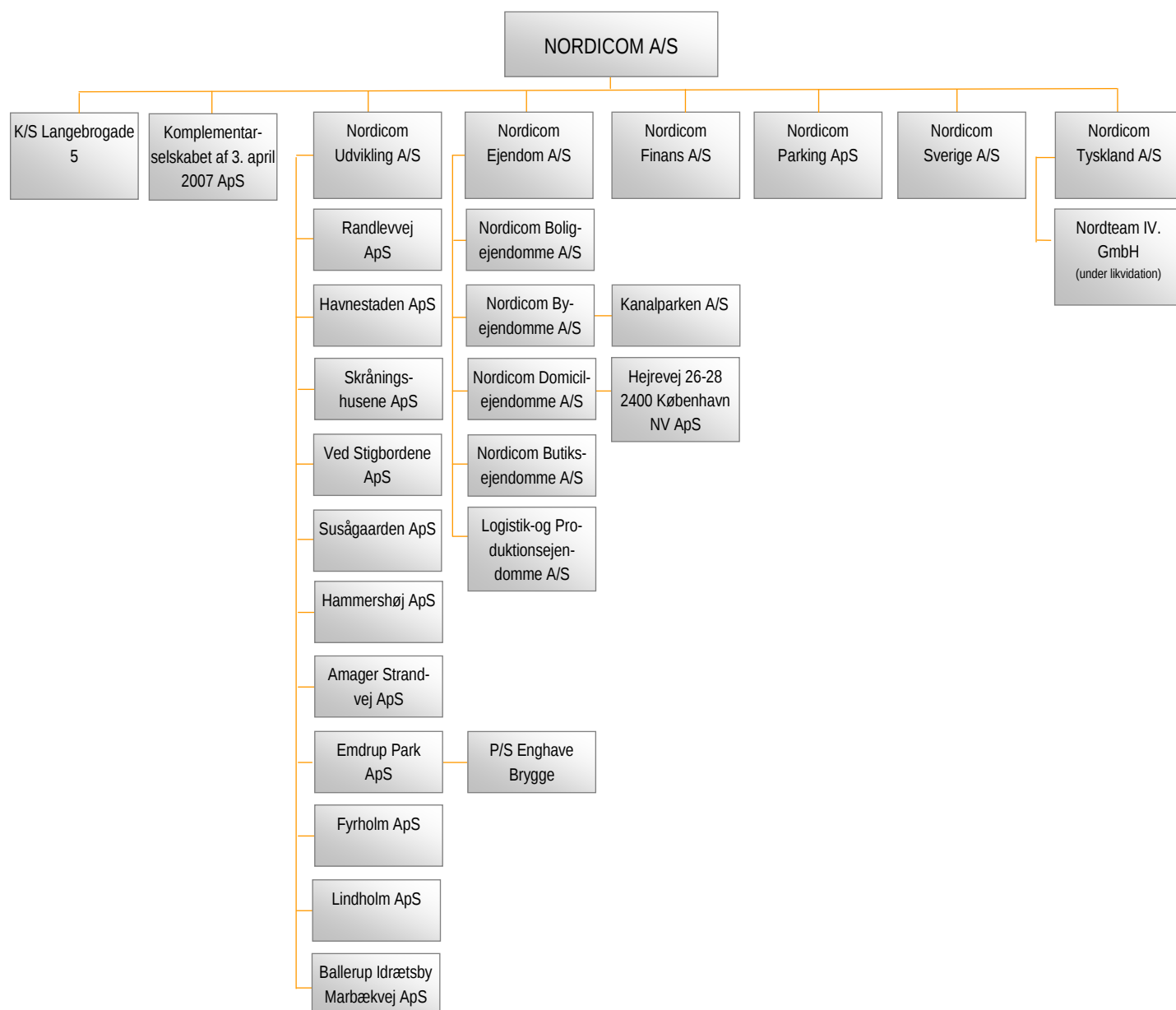
Dato	Titel
29-03-2016	Årsrapport 2015
27-04-2016	Generalforsamling
30-08-2016	Delårsrapport 1. halvår 2016
30-03-2017	Årsrapport 2016
27-04-2017	Generalforsamling

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 2015



Oplysninger om ejerandele fremgår af note 12 i modervirksomhedens årsregnskab.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af koncer-

nens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 29. marts 2016

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Júlíus Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordicom A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nordicom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af finansiell stilling, opgørelse af egenkapital, opgørelse af pengestrømme og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

På baggrund af usikkerheden om Nordicoms fremtid har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen grundigt vurderet,

hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som koncernen anvender, foreskriver, at koncernregnskabet og årsregnskabet skal aflægges under forudsætning om fortsat drift med mindre, der er planer om afvikling, eller der ikke er noget realistisk alternativ til en afvikling af koncernens aktiviteter. Som oplyst i note 1 til koncernregnskabet er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af koncernens aktiviteter, og koncernregnskabet og årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af koncernens fortsatte drift. Det fremgår endvidere af note 1 til koncernregnskabet, at Nordicom på tidspunktet for aflæggelse af koncernregnskabet og årsregnskabet ikke har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2016, og det er usikkert, om den igangsatte proces for en finansiell restrukturering vil føre til et positivt resultat, eller om der på anden måde kan skabes opbakning hos de involverede parter om en løsning, som sikrer koncernens fortsatte drift. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Vi har ikke på tidspunktet for aflæggelse af koncernregnskabet og årsregnskabet kunnet opnå et tilstrækkeligt og passende revisionsbevis, der dokumenterer selskabets evne til at fortsætte driften i hele 2016. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder om revision tage forbehold for, at koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, og give en afkræftende konklusion. Ud over det manglende revisionsbevis for forudsætningen om fortsat drift har vores revision ikke givet anledning til bemærkninger.

Afkræftende konklusion

Med den begrundelse, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at forudsætningen for at aflægge koncernregnskabet og årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift ikke i tilstrækkeligt og passende omfang kan dokumenteres på tidspunktet for aflæggelse af koncernregnskabet og årsregnskabet. På grund af betydeligheden af dette forhold giver koncernregnskabet og årsregnskabet ikke et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 29. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor



Koncernre



anskab

Koncernregnskab // 2015

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
3	Nettoomsætning	177.218	384.149
4	Driftsomkostninger	-37.505	-238.413
	Bruttoresultat	139.713	145.736
5	Personaleomkostninger	-21.335	-23.096
6	Andre eksterne omkostninger	-11.271	-10.215
7	Af- og nedskrivninger	-1.607	7.258
	Resultat før værdireguleringer	105.500	119.683
8	Regulering til dagsværdi, netto	19.975	-6.246
9	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-1.126	-2.697
	Resultat af primær drift	124.349	110.740
10	Finansielle indtægter	1.045	3.119
11	Finansielle omkostninger	-82.138	-82.274
	Resultat før skat	43.256	31.585
12	Skat af årets resultat	-3.715	-11.241
	Årets resultat	39.541	20.344
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	39.541	20.344
	Årets resultat	39.541	20.344
13	Resultat pr. aktie	3,32	1,71
13	Udvandet resultat pr. aktie	3,32	1,71

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
	Årets resultat	39.541	20.344
	Anden totalindkomst:		
	<i>Poster, der ikke kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen:</i>		
	Dagsværdiregulering af domicilejendomme	16.021	0
	Skat vedr. dagsværdiregulering af domicilejendomme	-3.525	0
	Anden totalindkomst efter skat	12.496	0
	Årets totalindkomst	52.037	20.344
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	52.037	20.344
	Årets totalindkomst	52.037	20.344

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
14	Domicilejendomme	139.890	124.761
15	Investeringsjendomme	1.909.154	2.069.058
	Inventar og driftsmidler	1.800	406
		2.050.844	2.194.225
Finansielle aktiver			
23	Udsudte skatteaktiver	0	1.162
		0	1.162
	Langfristede aktiver i alt	2.050.844	2.195.387
Kortfristede aktiver			
16	Pante- og gældsbreve	9.303	19.311
17	Projektbeholdninger	28.518	15.022
18	Tilgodehavender	57.802	29.429
	Periodeafgrænsningsposter	2.823	2.726
19	Likvide beholdninger	41.398	44.735
		139.844	111.223
20	Aktiver bestemt for salg	131.500	89.170
	Kortfristede aktiver i alt	271.344	200.393
	Aktiver i alt	2.322.188	2.395.780

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	12.028	12.028
	Reserve for valutakursregulering	146	146
	Reserve for opskrivning	12.496	0
	Overført resultat	-108.815	-148.356
21,22	Egenkapital i alt	-84.145	-136.182
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
23	Udsendt skat	6.078	0
24	Kreditinstitutter	1.421.964	1.485.143
	Deposita	22.594	25.065
		1.450.636	1.510.208
Kortfristede forpligtelser			
25	Hensatte forpligtelser	3.500	2.985
24	Kreditinstitutter	914.110	981.231
	Leverandørgæld	6.766	2.745
	Deposita	21.098	17.985
	Anden gæld	10.223	16.808
		955.697	1.021.754
	Forpligtelser i alt	2.406.333	2.531.962
	Passiver i alt	2.322.188	2.395.780

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 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
Opgørelse af egenkapital for 2014:						
Egenkapital pr. 1. januar 2014	12.028	146	0	-168.700	0	-156.526
Totalindkomst i 2014						
Årets resultat	0	0	0	20.344	0	20.344
Totalindkomst for regnskabsåret	0	0	0	20.344	0	20.344
Egenkapital pr. 31. december 2014	12.028	146	0	-148.356	0	-136.182

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 af 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.	2015	2014
	Resultat af primær drift	124.349	110.740
28	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-15.026	-3.517
	Ændring i projektbeholdninger, netto	6.693	65.757
29	Ændring i øvrig driftskapital	-1.860	-8.442
	Pengestrømme vedrørende primær drift	114.156	164.538
	Modtagne finansielle indtægter	1.045	3.119
	Betalte finansielle omkostninger	-78.500	-85.866
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	36.701	81.791
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Forbedringer på investeringsejendomme	-31.425	-20.317
	Salg af investeringsejendomme	122.877	75.507
	Køb af øvrige materielle aktiver	-2.110	-370
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	89.342	54.820
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	1.793	25.577
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-131.173	-158.421
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-129.380	-132.844
	Årets pengestrøm i alt	-3.337	3.767
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	44.735	40.968
	Likvide beholdninger pr. 31. december	41.398	44.735

Oversigt over noter til koncernregnskabet

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	31
Note 2 – Segmentoplysninger	36
Note 3 – Nettoomsætning	36
Note 4 – Driftsomkostninger	36
Note 5 – Personaleomkostninger	37
Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	38
Note 7 – Af- og nedskrivninger	38
Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto	38
Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	38
Note 10 – Finansielle indtægter	39
Note 11 – Finansielle omkostninger	39
Note 12 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst	39
Note 13 – Resultat pr. aktie	40
Note 14 – Domicilejendom	41
Note 15 – Investeringsejendomme	42
Note 16 – Pante- og gældsbreve	44
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.	59
Note 29 – Ændring i øvrig driftskapital	59
Note 30 – Nærtstående parter	59
Note 31 – Begivenheder efter balancedagen	59
Note 32 – Anvendt regnskabspraksis	60

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Usikkerhed om fortsat drift

Som følge af usikkerhed vedrørende udfaldet af den igangværende finansielle restruktureringsproces og koncernens finansielle situation i øvrigt, jf. beskrivelsen på side 3-4, er der betydelig usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

På baggrund af usikkerheden om Nordicoms fremtid har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen grundigt vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som koncernen anvender, foreskriver, at års- og koncernregnskabet skal aflægges under forudsætning af fortsat drift, med mindre der er planer om afvikling, eller der ikke er noget realistisk alternativ hertil. Da ledelsen arbejder på at gennemføre en finansiell restrukturering i Nordicom, er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af koncernens aktiviteter. Års- og koncernregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af koncernens fortsatte drift.

Hvis det ikke viser sig muligt at gennemføre en finansiell restrukturering, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder at afklare om der mellem de involverede parter på anden måde er opbakning til at skabe en løsning, som sikrer koncernens fortsatte drift.

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

I ledelsesberetningen på side 3-4 er usikkerheden beskrevet yderligere.

Øvrige væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

Derudover er det nødvendigt, ved anvendelse af den i note 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 regnskabsmæssige vurderinger og skøn, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

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

- A. Færdige investeringsejendomme.
- B. Byggeretter og øvrige ejendomme.

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

Beløb i mio. kr.	2015	2014
Færdige investeringsejendomme	2.020	2.094
Byggeretter og øvrige ejendomme	21	64
I alt	2.041	2.158

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 løbende dialog med koncernens finansielle kreditorer indhentes der endvidere jævnligt eksterne vurderinger fra ejendomsvaluere, som Nordicom tillige inddrager i vurderingen af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

I de løsningsforslag, som Nordicom i såvel 2014 som 2015 har fået forelagt i forbindelse med den igangsatte restruktureringsproces, ligger værdierne af koncernens ejendomme under Nordicoms egne opgørelser af ejendommenes dagsværdier. Forslagene er afgivet som led i præsensation af løsningsmuligheder, der medfører en samlet løsning af koncernens vanskelige finansielle situation og under forudsætninger om, at koncernens nuværende kreditgivere eftergiver gæld og stiller ny finansiering til rådighed. Under hensyntagen til den kontekst forslagene er modtaget i, herunder bl.a. en ny investors afkastkrav for at indgå i en samlet løsning for Nordicom, finder Nordicom det naturligt, at de modtagne forslag afspejler værdiansættelser af koncernens ejendomme, som er lavere end koncernens egne værdiansættelser, der er baseret på normale ejendomstransaktioner uden hensyntagen til Nordicoms særlige finansielle situation.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn underbygget af markeds-mæssige benchmarks. Værdiansættelsesmetoderne er uændret i forhold til 2014.

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, korregeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser, for hver enkelt ejendom.

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Nordicom har valgt at anvende nominelle værdier i budgetterne og foretager således ikke indeksreguleringer i budgetperioden som følge af inflation m.v. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et afkastkrav, som af Nordicom fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene fastsættes ligeledes uden tillæg af inflation og svarer således til principperne for fastsættelsen af afkastkravene i en normal-indtjeningsmodel.

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

1	+ Årlige lejeindtægter (fuldt udlejet)
2	+/- Regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3	- Rabatter og lejeværdi af udløjede 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.	2015	2014
Butik	667	662
Kontor	811	784
Lager og produktion	207	214
Bolig	963	969
Andre	898	889
Gennemsnitligt i alt	700	690

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.)	
	2015	2014
+200	382	416
+100	191	208
+50	96	104
+25	48	52
-25	-48	-52
-50	-96	-104
-100	-191	-208
-200	-382	-416

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

Det fremgår af tabellen, at en stigning i markedslejen med eksempelvis 50 kr. pr. kvm. pr. år vil forøge de færdige investeringsejendommers dagsværdi med 96 mio. kr. (31. december 2014: 104 mio. kr.).

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	2015	2014
Butik	6,6	6,2
Kontor	7,1	6,8
Lager og produktion	9,5	10,1
Bolig	3,4	3,3
Andre	5,0	5,0
Gennemsnitligt i alt	6,5	6,2

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.)	
	2015	2014
+10%	-164	-169
+5%	-82	-84
+2%	-33	-34
+1%	-16	-17
-1%	16	17
-2%	33	34
-5%	82	84

Tabellen viser, at en forhøjelse af den strukturelle tomgang med 5 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med -82 mio. kr. (31. december 2014: -84 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.

	2015		2014	
I procent p.a.	Interval	Vægtet gns.	Interval	Vægtet gns.
Butik	6,00 - 10,00	7,48	6,00 - 9,00	7,61
Kontor	5,00 - 8,00	6,68	5,25 - 8,50	6,79
Lager og produktion	8,00 - 8,50	8,24	8,50 - 8,50	8,50
Bolig	4,75 - 7,25	4,98	4,75 - 7,50	5,21
Andre	6,50 - 8,25	6,75	6,50 - 8,00	6,81
I alt	4,75 - 10,00	6,84	4,75 - 9,00	6,99

Det fremgår af tabellen, at afkastkravene for færdige investeringsejendomme pr. 31. december 2015 ligger i intervallet 4,75 % - 10,00 % p.a. Det tilsvarende interval pr. 31. december 2014 udgjorde 4,75 % - 9,00 % 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 2015 6,84 % p.a. for den samlede portefølje af færdige investeringsejendomme. Pr. 31. december 2014 udgjorde det tilsvarende vægtede afkastkrav for hele porteføljen 6,99 % p.a.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for ejendommenes 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.)	
	2015	2014
+1,00%	-275	-279
+0,75%	-213	-217
+0,50%	-147	-149
+0,25%	-76	-77
-0,25%	82	83
-0,50%	171	173
-0,75%	268	271
-1,00%	373	377

Tabellen viser, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med -76 mio. kr. (31. december 2014: -77 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 balancedagen, 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

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

Nordicom besidder pr. 31. december 2015 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 2015 har ikke givet anledning til en omvurdering 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:

	2015
Markedsleje pr. kvm. pr. år (kr.)	900
Strukturel tomgang (%)	5,0
Afkastkrav (% p.a.)	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. og -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. og +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. og +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 4 års realiserede driftsresultater samt det budgetterede driftsresultat for 2016.

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 2015 har medført en positiv omvurdering af ejendommens regnskabsmæssige værdi med 16,0 mio. kr., som er posteret 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:

	2015
Markedsleje (i % p.a. af forventet driftsres. fra hoteldrift)	70,0
Forventet driftsresultat fra hoteldrift (i mio. kr.)	8,2
Afkastkrav (% p.a.)	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 markedsløjen i % af budgetteret driftsresultat med 5,0 %-point vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. +6,3 mio. kr. og -6,3 mio. kr.
- En stigning eller fald i budgetteret driftsoverskud fra hoteldriften med 10 % vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. +8,8 mio. kr. og -8,8 mio. kr.
- En forhøjelse eller reduktion af afkastkravet med 0,50 %-point vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi med hhv. -5,8 mio. kr. og +5,8 mio. kr.

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

Nedskrivningstest på domicilejendomme i 2014

I 2014 blev foretaget vurdering af nedskrivninger på koncernens domicilejendomme, hvilket gav anledning til tilbageførsel af nedskrivninger på koncernens domicilejendom i Ballerup med 8,7 mio. kr., idet hotellet i 2014 opnåede yderligere stigning i omsætning og driftsresultat. Forbedringen skyldtes en bedre udnyttelse af hotellet, herunder øget belægningsprocent samt øget gennemsnitspris pr. værelse.

Tilbageførslen af nedskrivningen er i 2014 indregnet i posten "Af- og nedskrivninger" i resultatopgørelsen, jf. note 7. Genindvindingsværdien er pr. 31. december 2014 opgjort med udgangspunkt i ejendommens kapitalværdi til 62,1 mio. kr. Ved opgørelsen af kapitalværdien blev der anvendt en diskonteringsfaktor på 11,0 %.

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 Nordicom's 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 resultatfremskrivninger for en 3-årig periode. Skatteaktiver indregnes i opgørelsen af finansiell stilling i det omfang, der efter Nordicom's opfattelse foreligger en overbevisende dokumentation for, at de kan udnyttes.

I grundlaget for opgørelse af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser pr. 31. december 2015 indgår uudnyttede skattemæssige underskud med 287 mio. kr. (31. december 2014: 298 mio. kr.), hvoraf 163 mio. kr. (31. december 2014: 148 mio. kr.) er vurderet at kunne realiseres inden for en 3-årig periode eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Faldet i uudnyttede underskud i 2015 skyldes en positiv skattemæssig indkomst.

Selskabsskatten i Danmark, der for 2015 androg 23,5 % (2014: 24,5 %), nedsættes til 22 % i 2016.

Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter

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

Nordicom præsenterer fra og med årsrapporten for 2015 ikke længere segmentoplysninger. Den tidligere segmentrapportering afspejlede koncernens strategiske fokus og forudsætningerne for den tidligere bankaftale, der var indgået med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer. Som beskrevet i ledelsesberetningen på side 3, er det ikke muligt at forfølge en strategi om at gøre Nordicom til et økonomisk sundt porteføljeselskab, uden at der samtidigt gennemføres en finansiell restrukturering af koncernen. Ledelsens væsentligste fokus er derfor at gennemføre en sådan finansiell restrukturering, hvis udfald vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtidige strategi. På den baggrund styres Nordicoms ejendomsportefølje under ét, og ledelsen foretager derfor ikke længere 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.	2015	2014
Huslejeindtægter	151.332	158.463
Salg af øvrige tjenesteydelser	17.231	13.846
Salg af tjenesteydelser i alt	168.563	172.309
Salgssummer, projektbeholdninger	6.308	209.744
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	726	713
Salg af varer	1.621	1.383
	177.218	384.149

Note 4 – Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	23.007	30.759
Kostpris og omkostninger vedr. solgte projekter	4.732	198.052
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	9.248	9.173
Vareforbrug	518	429
	37.505	238.413

Note 5 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Løn og gager	17.748	18.929
Bidragbaserede pensioner ¹⁾	1.350	1.616
Andre omkostninger til social sikring	137	183
Øvrige personaleomkostninger	2.100	2.368
	21.335	23.096
Gennemsnitligt antal medarbejdere	20	25
Vederlag til modervirksomhedens adm. direktør (Ole Steensbro) udgør følgende ²⁾ :		
Løn og gager	2.657	2.649
Bidragbaserede pensioner	266	265
Bonus	350	300
	3.273	3.214
Vederlag til modervirksomhedens bestyrelse udgør følgende ³⁾ :		
Allan Andersen (formand for bestyrelsen og ejendomsudvalget samt medlem af revisionsudvalget)	1.025	825
Michael Vad Petersen (næstformand for bestyrelsen og formand for revisionsudvalget)	750	550
Júlíus Thorfinnsson	200	200
Mette Lis Andersen (medlem af ejendomsudvalget)	275	275
David Overby (udtrådt pr. 30. april 2014)	0	67
	2.250	1.917

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

2) Moderselskabets adm. direktør er omfattet af en bonusordning, der afhænger af fastsatte resultatmål. Vederlag til direktionen er beskrevet på side 15 i årsrapporten.

3) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 15 i årsrapporten.

Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Lovpligtig revision	764	739
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	5
Skatte- og momsmæssig rådgivning	312	199
Andre ydelser	30	50
	1.106	993

Note 7 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Afskrivninger, software	0	28
Afskrivninger, domicilejendomme	1.173	1.173
Tilbageførsel af nedskrivning, domicilejendomme	0	-8.681
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	434	222
	1.607	-7.258

Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	14.544	-18.511
Dagsværdiregulering, pantebreve	0	714
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	5.431	11.551
	19.975	-6.246

Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Salgssummer, investeringsejendomme	146.013	52.896
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-147.139	-55.593
	-1.126	-2.697

Note 10 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Renter af indestående i pengeinstitutter	0	9
Renter af andre tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	1.045	3.110
	1.045	3.119

Note 11 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	79.712	78.574
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til amortiseret kostpris	774	831
Amortisering af konvertibel obligation	1.098	1.123
Andre renteomkostninger og gebyrer	392	648
Låneomkostninger	162	1.098
	82.138	82.274

Der er ikke indregnet finansieringsomkostninger på udviklingsprojekter i 2015 og 2014.

Note 12 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Årets skat kan opdeles således:		
Ændring i udskudt skat	3.715	11.949
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	-665
Øvrigt	0	-43
	3.715	11.241

Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved en skatteprocent på 23,5 % (2014: 24,5 %)	10.165	7.738
Successiv nedsættelse af dansk selskabsskat til 22 % i 2016	-504	1.435
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	116	2.254
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter	-138	0
Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver	-5.924	479
Regulering vedrørende tidligere år	0	-665
	3.715	11.241

Effektiv skatteprocent	8,59%	35,59%
-------------------------------	--------------	---------------

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Skat af anden totalindkomst:		
Skat af dagsværdiregulering af domicilejendomme	3.525	0
	3.525	0

Note 13 – Resultat pr. aktie

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

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Årets resultat	39.541	20.344
Moderselskabets aktionærers andel af årets resultat, anvendt til beregning af resultat pr. aktie	39.541	20.344
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.)	3,32	1,71
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	3,32	1,71

Det gennemsnitlige antal aktier i 2014 (perioden 1. januar – 30. september 2014) anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie ville være større, såfremt 690.500 stk. udestående aktier, som kunne opnås ved konvertering af konvertible obligationer, havde en udvandingseffekt. Der henvises til omtalen heraf i note 24.

Note 14 – Domicilejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Kostpris pr. 1. januar	127.510	127.500
Omvurdering af værdi	16.519	0
Tilgang	281	10
Kostpris / Omvurderet værdi pr. 31. december	144.310	127.510
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-2.749	-10.257
Omvurdering af værdi	-498	0
Afskrivninger	-1.173	-1.173
Tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger	0	8.681
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-4.420	-2.749
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	139.890	124.761

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

Nordicom måler i henhold til IAS 16 fra og med regnskabsåret 2015 domicilejendomme til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på datoen for omvurdering fratrukket akkumulerede afskrivninger og efterfølgende akkumulerede nedskrivninger for værdiforringelse. Omvurderingerne er foretaget pr. 31. december 2015. Nordicom har tidligere målt domicilejendomme til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Nordicom vurderer, at den ændrede praksis giver et

mere retvisende billede, da hovedparten af koncernens øvrige ejendomme tilsvarende måles til dagsværdi.

Der er i 2014 foretaget tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger på hotellet i Ballerup. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

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

Oplysninger om dagsværdihierarki for domicilejendomme:

Beløb i 1.000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
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 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 2015.

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.	2015	2014
Domicilejendomme	123.869	124.761
	123.869	124.761

Note 15 – Investeringssejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Balance pr. 1. januar	2.069.058	2.171.340
Overførsel til / fra projektbeholdninger	-20.189	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	31.425	20.317
Regulering til dagsværdi, netto	14.544	-18.511
Afgang ved salg	-6.422	-1.800
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-193.432	-146.958
Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg	14.170	44.670
Balance pr. 31. december	1.909.154	2.069.058

Oplysninger om dagsværdihierarki for investeringssejendomme:

Beløb i 1.000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Pr. 31. december 2015:				
Investeringssejendomme jf. note 15	0	0	1.909.154	1.909.154
Investeringssejendomme bestemt for salg jf. note 20	0	0	131.500	131.500
	0	0	2.040.654	2.040.654
Pr. 31. december 2014:				
Investeringssejendomme jf. note 15	0	0	2.069.058	2.069.058
Investeringssejendomme bestemt for salg jf. note 20	0	0	89.170	89.170
	0	0	2.158.228	2.158.228

Klassifikation af investeringssejendomme i niveau 3 betyder, at opgørelsen af dagsværdi på investeringssejendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har i 2015 og 2014 ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien af investeringssejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 1. Der er ikke erhvervet ejendomme i 2015 og 2014.

Samtidigt med ophøret pr. 1. januar 2016 af koncernens bankaftale har flere finansielle kreditorer stillet krav om at få salgsfuldmagter til de af koncernens ejendomme, hvor de enkelte finansielle kreditorer er panthavere. Pr. 31. december 2015 er der formaliseret én salgsfuldmagt vedr. en ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 28 mio. kr. I 2016 er der formaliseret yderligere fire salgsfuldmagter vedr. ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 39 mio. kr. Det forventes, at der i løbet af 2016 vil blive formaliseret salgsfuldmagter på en større andel af koncernens ejendomme, såfremt det ikke lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering.

Note 15 – Investeringsejendomme (fortsat)

De samlede dagsværdireguleringer på investeringsejendomme i regnskabsåret udgør:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Investeringsejendomme, jf. note 15	14.544	-18.511
Aktiver bestemt for salg, jf. note 20	0	0
	14.544	-18.511

Af årets samlede dagsværdireguleringer vedrører -9,8 mio. kr. (2014: -8,4 mio. kr.) ejendomme, der fortsat besiddes pr. 31. december 2015, 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 2015 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 3 mio. kr. pr. 31. december 2015 (31. december 2014: 5 mio. kr.).

Nordicom besidder ikke ejendomsandele gennem operationelle leasingkontrakter.

Årets nettoindtægter fra porteføljen af investeringsejendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	147.597	154.372
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-17.956	-22.861
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-4.156	-7.131
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	125.485	124.380

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

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Resterende uopsigelighe inden for 1 år fra balancedagen	104.902	104.936
Resterende uopsigelighe mellem 1 og 5 år fra balancedagen	130.796	227.150
Resterende uopsigelighe efter 5 år fra balancedagen	22.101	59.587
	257.799	391.673

I resultatopgørelsen for 2015 indgår betingede leje ydelser med 4,4 mio. kr. (2014: 4,6 mio. kr.).

Note 16 – Pante- og gældsbreve

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

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

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

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Tilgodehavende pr. 1. januar	9.800	33.601
Årets afdrag/indfrielse	-9.800	-23.801
Tilgodehavende pr. 31. december	0	9.800

Pante- og gældsbrevene udløber i følgende perioder:

Valuta	Udløb	Effektiv rente p.a.		Regnskabsmæssig værdi (i 1.000 kr.)		Dagsværdi (i 1.000 kr.)	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
DKK	2015	-	4,0%	0	9.800	0	9.800
				0	9.800	0	9.800

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

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

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Tilgodehavende pr. 1. januar	9.511	8.797
Årets afdrag	-208	0
Årets regulering til dagsværdi	0	714
Dagsværdi pr. 31. december	9.303	9.511

Note 16 – Pante- og gældsbreve (fortsat)

Pante- og gældsbrevene udløber i følgende perioder:

		Effektiv rente p.a.		Dagsværdi (i 1.000 kr.)	
Valuta	Udløb	2015	2014	2015	2014
DKK	2025	7,5%	7,5%	9.303	9.511
				9.303	9.511

Koncernens pante- og gældsbreve klassificeret som finansielle instrumenter i kategorien "Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen" måles til dagsværdi. Den opgjorte dagsværdi er baseret på skøn (niveau 2 i dagsværdihierarkiet).

Den samlede regnskabsmæssige værdi for begge kategorier af pante- og gældsbreve er indregnet i posten "Pante- og gældsbreve" under kortfristede aktiver i balancen.

Note 17 – Projektbeholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Projektbeholdninger pr. 1. januar	15.022	207.129
Tilgang og anden regulering af kostpris	-1.293	1.333
Indregnet i resultatopgørelsen som kostpris vedr. solgte projektbeholdninger	-5.400	-193.440
Overført til/fra investeringsejendomme	20.189	0
Projektbeholdninger pr. 31. december	28.518	15.022
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdninger indregnet til nettorealisationsværdi	7.936	15.022

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

Note 18 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Tilgodehavende lejeindtægter	9.143	5.988
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	909	0
Refusionsret i forbindelse med hensatte garantiforpligtelser	0	739
Deponerede midler i pengeinstitutter	44.707	18.502
Andre tilgodehavender	3.043	4.200
Tilgodehavende pr. 31. december	57.802	29.429

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

Nedskrivninger pr. 1. januar	8.221	12.794
Årets nedskrivninger	1.261	2.157
Årets konstaterede tab	-1.565	-6.730
Tilbageført	-2.333	0
	5.584	8.221

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	38	175
Mellem 30 og 90 dage	57	50
Over 90 dage	351	284
	446	509

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.	2015	2014
Kontant beholdning	27	15
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	41.371	44.720
	41.398	44.735

Note 20 – Aktiver bestemt for salg

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg		
Investeringsjendomme	131.500	89.170
Aktiver bestemt for salg	131.500	89.170
Kreditinstitutter	0	0
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	0

Årets bevægelser vedrørende investeringsjendomme bestemt for salg specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Investeringsjendomme pr. 1. januar	89.170	37.345
Reklassifikation fra investeringsjendomme	193.432	146.958
Afgang ved salg af investeringsjendomme	-136.932	-50.463
Reklassifikation til investeringsjendomme	-14.170	-44.670
Investeringsjendomme pr. 31. december	131.500	89.170

Nordicom præsenterer pr. 31. december 2015 to investeringsjendomme som aktiver bestemt for salg i balancen. Ejendommene er solgte og afleveres til køberne efter balancedagen. Den ene ejendom er solgt på en betinget salgsaftale. Nordicom forventer, at de pågældende betingelser opnås.

Nordicom har i 2015 tilbageført en ejendom (2014: to ejendomme), som tidligere blev reklassificeret til aktiver bestemt for salg. Ejendommen er

således reklassificeret til investeringsjendomme 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.	2015	2014
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	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
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.	2015	2014
Udskudt skat pr. 1. januar	-1.162	-12.446
Indregnet i anden totalindkomst	3.525	0
Indregnet i resultatopgørelsen	3.715	11.284
Udskudt skat pr. 31. december	6.078	-1.162

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudt skat (aktiv)	0	-1.162
Udskudt skat (forpligtelse)	6.078	0
Udskudt skat pr. 31. december	6.078	-1.162

Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 287 mio. kr. (skattegrundlag) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud fra koncernens virksomheder. Koncernen har genereret et mindre skattemæssigt overskud i 2015.

Baseret på budgetterede regnskabs- og skattemæssige overskud i perioden 2016-2018 og udskudte skatteforpligtelser vurderes det, at 163 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skattegrundlag) vil

kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af udskudt skat på 6,1 mio. kr. (skatteværdi) pr. 31. december 2015.

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.	2015	2014
Fremførbare skattemæssige underskud	27.111	33.037
	27.111	33.037

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
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
2014				
Immaterielle aktiver	7	-7	0	0
Investerings- og domicilejendomme	18.294	24.407	0	42.701
Inventar og driftmidler	-607	-58	0	-665
Projektbeholdninger	2.194	-934	0	1.260
Tilgodehavender	-2.943	1.103	0	-1.840
Pante- og gældsbreve	-157	157	0	0
Hensatte forpligtelser	-1.146	714	0	-432
Kreditinstitutter	-13.965	4.519	0	-9.446
Fremførelsesberettigede underskud	-14.123	-18.617	0	-32.740
	-12.446	11.284	0	-1.162

Note 24 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Kreditinstitutter, nominelt	2.346.715	2.471.584
Kursregulering til dagsværdi	-10.641	-5.210
	2.336.074	2.466.374
Forpligtelserne indgår således i balancen:		
Kreditinstitutter, langfristet	1.421.964	1.485.143
Kreditinstitutter, kortfristet	914.110	981.231
	2.336.074	2.466.374

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

Forpligtelser indregnet til dagsværdi	Valuta	Rentetype	Udløb	2015	2014
Pengeinstitutgæld	DKK	Fast	0-1 år	878.406	948.260
Pengeinstitutgæld	DKK	Rentefri	2-5 år	35.000	35.000
Realkreditgæld	DKK	Variabel	6-10 år	5.799	6.470
Realkreditgæld	DKK	Variabel	11-15 år	264.761	268.454
Realkreditgæld	DKK	Variabel	16-20 år	219.488	36.955
Realkreditgæld	DKK	Variabel	21-25 år	877.636	1.052.760
Realkreditgæld	EUR	Variabel	21-25 år	0	15.818
Realkreditgæld	DKK	Variabel	26-30 år	0	13.951
Øvrige	DKK	Fast	11-15 år	0	23.395
				2.281.090	2.401.063
Kursregulering til dagsværdi				-10.641	-5.210
Regnskabsmæssig værdi				2.270.449	2.395.853

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	Valuta	Rentetype	Udløb	2015	2014
Pengeinstitutgæld	DKK	Fast	0-1 år	15.267	21.261
Konvertible obligationer	DKK	Rentefri	11-15 år	50.358	49.260
Regnskabsmæssig værdi				65.625	70.521

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 eller et andet aftalt tidspunkt. 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 1 og 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 2015 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter +5,4 mio. kr. (2014: +11,6 mio. kr.), hvori der indgår reguleringer, der kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed med -7,1 mio. kr. (2014: -7,9 mio. kr.). Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2015 +7,0 mio. kr. (31. december 2014: +14,1 mio. kr.).

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

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. Kreditinstitutterne var berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014. Ingen af koncernens kreditinstitutter gjorde inden for fristens udløb krav om konvertering. 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 finansielle situation samt som følge af koncernens og moderselskabets negative egenkapital (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) at være tæt på 0 kr. (31. december 2014: 0 kr.).

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

Konvertible obligationer:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Dagsværdi af finansiell forpligtelse på udstedelsestidspunkt	44.385	44.385
Amortisering af konvertible obligationer pr. 1. januar	4.875	3.753
Årets amortisering	1.098	1.123
Amortisering af konvertible obligationer pr. 31. december	5.973	4.875
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	50.358	49.260

Note 25 – Hensatte forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Garantiforpligtelser pr. 1. januar	739	1.145
Tilbageført i året	-739	-406
Garantiforpligtelser pr. 31. december	0	739
Andre hensatte forpligtelser pr. 1. januar	2.246	4.298
Anvendt i året	-746	-2.505
Tilbageført i året	0	-971
Hensat i året	2.000	1.424
Andre hensatte forpligtelser 31. december	3.500	2.246
Hensatte forpligtelser pr. 31. december	3.500	2.985

Andre 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 2015 i alt 2.111 mio. kr. (31. december 2014: 2.272 mio. kr.), er tinglyst pant for i alt 2.786 mio. kr. (31. december 2014: 2.947 mio. kr.) i koncernens investerings- og domicilejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 2.169 mio. kr. (31. december 2014: 2.264 mio. kr.).

Til sikkerhed for mellemværender med koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2015 i alt 56 mio. kr. (31. december 2014: 22 mio. kr.), er tinglyst pant for i alt 80 mio. kr. (31. december 2014: 38 mio. kr.) i koncernens projektbeholdninger med regnskabsmæssige værdier på 29 mio. kr. (31. december 2014: 15 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens mellemværender med kreditinstitutter, pr. 31. december 2015 på 3 mio. kr. (31. december 2014: 3 mio. kr.), er deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på i alt 4 mio. kr. (31. december 2014: 4 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens lån på 212 mio. kr. (31. december 2014: 212 mio. kr.) hos et realkreditinstitut er pr. 31. december 2015, udover tinglyst pant for i alt 212 mio. kr. i de pågældende belånte ejendomme, deponeret likvide midler på i alt 9 mio. kr. (31. december 2014: 6 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens igangsatte vedligeholdelsesarbejder på ejendomme er deponeret likvide midler pr. 31. december 2015 på i alt 4 mio. kr. (31. december 2014: 6 mio. kr.).

Koncernen har pr. 31. december 2014 deponeret 1 mio. kr. til sikkerhed for en garantiforpligtelse på en solgt ejendom. Garantiforpligtelsen udløb i 2015.

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.

Koncernen er herudover pr. 31. december 2015 og 31. december 2014 ikke part i retssager og tvister udover de retssager og tvister, der er hensat til, jf. note 25.

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 gældsafgivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år. Disse 35 mio. kr. repræsenterer således et eventualaktiv.

I forbindelse med salg af en ejendom i 2014 har Nordicom betinget sig en merpris for ejendommen, såfremt køber på grundarealet 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 2015 og 31. december 2014 herudover ingen eventualaktiver.

Operationelle leasingforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende leje af kopimaskiner og biler. Lejekontrakterne for kopimaskiner udløber den 31. december 2016. Biler leases over en 3-årig periode.

Operationelle leasingforpligtelser:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Inden for 1 år fra balancedagen	338	338
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	130	281
Efter 5 år fra balancedagen	9	0
Operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december	477	619
Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse	519	431

Note 27 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Pante- og gældsbreve	9.303	9.511
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	9.303	9.511
Pante- og gældsbreve	0	9.800
Tilgodehavender	57.802	29.429
Likvide beholdninger	41.398	44.735
Udlån og tilgodehavender	99.200	83.964
Kreditinstitutter	2.270.449	2.395.853
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.270.449	2.395.853
Kreditinstitutter	65.625	70.521
Deposita	43.692	43.050
Leverandørgæld	6.766	2.745
Anden gæld	10.223	16.808
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	126.306	133.124

Koncernens risikostyringspolitik

Nordicoms finansielle risikostyring varetages i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen med de begrænsninger, der følger af koncernens finansielle situation.

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

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for en række finansielle risici, herunder likviditetsrisici, markedsrisici (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 en finansiell restrukturering af koncernen.

Likviditetsrisici

Nordicoms likviditetsrisiko består i ikke at kunne foretage løbende betalinger og i ikke at kunne tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til blandt andet at dække koncernens finansieringsomkostninger, afdragsforpligtelser samt kapitalinvesteringer. Mangel på likviditet kan opstå ved et utilstrækkeligt likviditetsberedskab og kan påvirkes negativt ved svigtende betalinger fra Nordicoms lejere, øget tomgang, tilbagebetaling af deposita, frasalg, køb eller uforudsete omkostninger og investeringsbehov. Mangel på likviditet kan endvidere opstå ved

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

Usikkerheden vedrørende Nordicoms fortsatte drift er omtalt i note 1 og i ledelsesberetningen på side 3-4.

Nordicom har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, der repræsenterer et kapitalberedskab til den løbende drift. De for 1. kvartal 2016 modtagne bekræftelser vedrørende koncernens bilaterale låneaftaler medfører, at Nordicom i 1. kvartal 2016 delvist opruller de forfaldne renter i et niveau på ca. 3 mio. kr., som dermed tillægges lånenes hovedstole.

Likviditetsreserven, eksklusive renteoprukningsmuligheder, udgør pr. 31. december 2015 41,4 mio. kr. (31. december 2014: 37,5 mio. kr.). Likviditetsreserven er i 2016 forøget med ca. 29 mio. kr. som følge af frigivelse af deponeringssummer vedrørende frasolgte ejendomme.

Forudsat at eksisterende lån ikke opsiges i 2016 og uden ændringer af vilkår, udover de allerede varslede vilkårsændringer, udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2016.

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

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

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige penge- strømme	0 - 1 år	2 - 3 år	4 - 5 år	Efter 5 år
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
2014						
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Kreditinstitutter	2.466.374	3.013.642	1.048.679	214.445	262.715	1.487.803
Leverandørgæld	2.745	2.745	2.745	0	0	0
Deposita	43.050	43.050	17.985	9.255	9.023	6.787
Anden gæld	16.808	16.808	16.808	0	0	0
I alt	2.528.977	3.076.245	1.086.217	223.700	271.738	1.494.590

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

- A. Refinansieringsrisiko.
- B. Koncernens bilaterale låneaftaler.
- C. Styring af likviditetsrisiko.

A. Refinansieringsrisiko

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

Oplysninger om udløbstidspunkter for koncernens finansielle gæld fremgår af note 24, og tidspunkter for koncernens tilknyttede udgående betalingsstrømme fremgår af tabellen ovenfor.

Refinansieringsrisikoen medfører, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift. I afsnittet "Usikkerhed om fortsat drift" i note 1 og i ledelsesberetningen på side 3-4 er redegjort for Nordicoms finansielle situation, samt de tiltag Nordicom har foretaget med henblik på at gennemføre en finansiell restrukturering. Der henvises til omtalen heraf.

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

B. Koncernens bilaterale låneaftaler

Nordicom har siden 2009 været i en vanskelig finansiell situation. Med virkning pr. 1. januar 2010 blev der derfor indgået en særlig bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditinstitutter. Den oprindelige bankaftale udløb oprindeligt den 31. december 2012, men blev ad flere omgange forlænget til og med den 31. december 2015.

Bankaftalen medvirkede til, at der mellem Nordicom og hovedparten af koncernens finansielle kreditorer har været en generel konsensus om de vilkår, hvorpå koncernens aktiviteter skulle videreføres, herunder vedrørende strategi, rejsning af ny kapital, reduktion af balancen, rente- og bidragssatser, investeringer i ejendomme, anvendelse af overskudslikviditet, optagelse af nye lån mm. Bankaftalen sikrede endvidere, at koncernen havde tilstrækkelig likviditet til at gennemføre sine aktiviteter.

Fra og med 1. januar 2016 er den pågældende bankaftale ophørt. Dette har medført, at alle koncernens låneaftaler fra og med 1. januar 2016 er baseret på bilaterale aftaler med de enkelte finansielle kreditorer, hvoraf hovedparten af den del, der ikke er realkreditlån, kan opsiges med kort varsel.

Samtidigt med ophøret af bankaftalen har flere finansielle kreditorer stillet krav om at få salgsfuldmagter til de af koncernens ejendomme, hvor de enkelte finansielle kreditorer er panthavere. Pr. 31. december 2015 er der formaliseret én salgsfuldmagt vedrørende en ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 28 mio. kr. I 2016 er der formaliseret yderligere fire salgsfuldmagter vedrørende ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 39 mio. kr. Det forventes, at der i løbet af 2016 vil blive formaliseret salgsfuldmagter på en større andel af koncernens ejendomme, såfremt det ikke lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering.

Ophøret af bankaftalen anses for at være en svækkelse af koncernens finansielle grundlag og muligheder for at agere som hidtil.

Imidlertid har Nordicom i december 2015 fra långivere, der hidtil har været omfattet af bankaftalen, modtaget bekræftelse på, at der ikke foreligger aktuelle intentioner om at opsiges gældende låneaftaler. Og da Nordicom fra koncernens långivere samtidigt har modtaget bekræftelse på lånevilkår for 1. kvartal 2016, der understøtter driften, samt opbakning til at fortsætte arbejdet med at afsøge mulighederne for gennemfø-

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

else af en finansiell restrukturering, har Nordicoms ledelse, trods ophøret af bankaftalen, fundet grundlag for at fortsætte koncernens aktiviteter.

Hovedparten af långiverne, der hidtil har været omfattet af vilkårene i bankaftalen, har i december 2015 bekræftet følgende vilkår og forhold gældende for 1. kvartal 2016:

- at opsigelsesvarslet på bankgælden som minimum udgør 14 dage,
- at lånefaciliteter fortsætter med uændrede rentesatser på 4,0 % p.a. for bankgæld og uændrede bidragssatser på 1,5 % p.a. for realkreditgæld,
- at den tidligere bankaftales bestemmelser om renteoprulning på bankgælden fortsætter, og
- at der fortsat er opbakning til, at Nordicom viderebearbejder mulighederne for en finansiell restrukturering.

Ovenstående mekanisme om renteoprulning på bankgælden medfører, at der gælder en fast oprulning af renter til bankkreditører, således at der sker oprulning af rentetilskrivninger på pantsikret bankgæld, der ikke kan serviceres af likviditet fra den pågældende ejendom.

I forbindelse med forhandlingerne om vilkårene for 1. kvartal 2016 er Nordicom blevet varslet følgende ændringer i forhold til ovenstående vilkår:

- Et realkreditinstitut med lån for ca. 0,2 mia. kr. (9 % af koncernens finansielle gæld) har varslet en forhøjelse af bidragssatsen til 2,8 % p.a. fra og med 1. januar 2016.
- Et realkreditinstitut med lån for ca. 0,8 mia. kr. (36 % af koncernens finansielle gæld) har varslet en forhøjelse af bidragssatsen til 2,8 % p.a. fra og med 1. april 2016.
- Et realkreditinstitut med lån for ca. 0,1 mia. kr. (4 % af koncernens finansielle gæld) har varslet en forhøjelse af bidragssatsen til 2,0 % p.a. fra og med 1. april 2016.
- Mindre tilpasninger af vilkår vedrørende mindre bankengagementer.

For de øvrige lån, der ikke tidligere har fulgt bankaftalens vilkår og bestemmelser, har Nordicom pr. 1. januar 2016 opnået 3-6 måneders forlængelser af de pr. 31. december 2015 gældende vilkår på i al væsentlighed uændrede betingelser.

Det samlede finansielle aftalegrundlag pr. 1. januar 2016 medfører, at koncernens finansielle gæld i det væsentligste, bortset fra ovennævnte justeringer, fortsætter i 1. kvartal 2016 på uændrede vilkår om rente- og bidragssatser samt renteopruvningsmekanismer. De varslede forhøjelser af bidragssatser på størstedelen af koncernens realkreditgæld vil få fuld effekt fra og med 1. april 2016. Effekten i 2. kvartal 2016 på koncernens samlede vægtede rente af de varslede bidragsforhøjelser er omtalt på side 56.

Da de aftalte rentevilkår for hovedparten af bankgælden af pengeinstitutterne alene er bekræftet til og med 31. marts 2016, er der risiko for, at rentesatser forhøjes pr. 1. april 2016 eller evt. på et senere tidspunkt.

Tilsvarende gælder, at Nordicom kan blive mødt med yderligere forhøjelser af bidragssatser på koncernens realkreditgæld med virkning pr. 1.

april 2016 eller evt. på et senere tidspunkt udover allerede varslede forhøjelser.

Vedrørende opsigelsesvilkår og udløbstidspunkter kan koncernens nominelle finansielle gæld opdeles således på henholdsvis gæld, der kan opsiges eller har udløb i 2016, og gæld, der ikke kan opsiges i 2016:

Beløb i mio. kr.	Realkredit-		I alt	Andel
	Bankgæld	gæld		
Mulig opsigelse/udløb 2016	894	0	894	38%
Langvarig binding >1 år	85	1.368	1.453	62%
I alt	979	1.368	2.347	100%

Opsiges eller ophører de bilaterale låneaftaler med korte opsigelsesvarsler, vil de pågældende lån være umiddelbart forfaldne til indfrielse med kort varsel. I den situation vil Nordicom efter al sandsynlighed ikke have et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at kunne honorere betydelige indfrielseskrav, ligesom det af hensyn til koncernens samlede finansielle situation ikke vil være muligt at indfri opsagte lån.

C. Styring af likviditetsrisiko

I afsnit A. "Refinansieringsrisiko" ovenfor, i ledelsesberetningen på side 3-4 og i note 1 er koncernens finansielle situation beskrevet, hvilket udgør ledelsens aktuelt væsentligste fokus i relation til styring af likviditetsrisiko. Der er endvidere redegjort for de tiltag, der er foretaget for at minimere denne risiko, herunder særligt arbejdet med at gennemføre en finansiell restrukturering.

Nordicom er i dialog med koncernens finansielle kreditorer om lånevilkårene fra og med 1. april 2016, som bortset fra de ovennævnte varslede forhøjelser på realkreditgæld, endnu ikke er endeligt bekræftede.

Overholdelse af koncernens bilaterale låneaftaler udgør et andet væsentligt fokusområde, idet misligholdelse af disse aftaler kan forværre koncernens finansielle situation og i værste fald medføre, at koncernens bilaterale låneaftaler ophører. Nordicom har derfor allokert en medarbejder til styring af koncernens låneaftaler, således at der sikres overholdelse af forpligtelser i aftalerne. Nordicom afholder desuden løbende mødeaktiviteter med kredsen af finansielle kreditorer, hvilket medfører, at der sikres en løbende dialog om selskabets situation og udvikling, herunder selskabets likviditetsrisiko.

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

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

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

Renterisiko

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

Renterisikoen knytter sig primært til følgende:

- Udsving i markedsbaserede renter på realkreditlån med variable renter (Cibor6, F1, F2, F3, F5).
- Genforhandling af bidragssats på realkreditlån.
- Genforhandling af fast rente på pengeinstitutgæld og rentefrie lån i forbindelse med forlængelse af lån/vilkår. Fast rente omfatter lån, hvor der gælder en fast rente frem til lånenes udløbstidspunkt eller et andet aftalt tidspunkt, og omfatter bl.a. lån, der tidligere var omfattet af bankaftalen, og hvor Nordicom har modtaget en bekræftelse på rentesatsen for 1. kvartal 2016.

Nordicoms væsentligste renterisiko består i risikoen for, at de finansielle kreditorer som følge af koncernens finansielle situation 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 2015 ingen finansielle instrumenter til renteafdækning, og koncernen har begrænsede muligheder for at påvirke renterisici i den nuværende finansielle situation. Nordicom har dog muligheder for at omlægge renteperioder på eksisterende realkreditgæld og anvender derfor disse muligheder til at regulere koncernens renteeksponeringer, når det skønnes muligt og fordelagtigt.

Nordicom har ved udgangen af 2015 omlagt renteperioder på realkreditlån på 588 mio. kr. fra henholdsvis F5-lån og F3-lån til F1-lån, dvs. med renteperioder fra 5 år og 3 år til 1 år. Den første renteperiode løber for hovedparten af lånenes vedkommende dog 15 måneder fra 1. januar 2016 til 31. marts 2017. Efter omlægningen besidder koncernen ikke længere F5-lån.

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 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%

Pr. 31. december 2014:			
Realkreditgæld	Cibor6	477	1,98%
Realkreditgæld	F1	26	1,99%
Realkreditgæld	F2	76	1,98%
Realkreditgæld	F3	241	1,99%
Realkreditgæld	F5	574	4,60%
Pengeinstitutgæld mv.	Fast	993	4,11%
Øvrige	Rentefri	84	0,00%
		2.471	3,38%

*) 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.

Den vægtede rente for alle koncernens lån er pr. 31. december 2015 opgjort til 2,84 % p.a., hvilket er den rente, der er gældende i hele 1. kvartal 2016. Den tilsvarende vægtede rente pr. 31. december 2014 udgjorde 3,38 % p.a. Som omtalt i afsnit B. "Koncernens bilaterale låneaftaler" på side 54 ovenfor, er Nordicom blevet varslet bidragsforhøjelser vedrørende visse realkreditlån pr. 1. april 2016. Forudsat uændrede rente- og bidragssatser på alle koncernens øvrige lån vil den vægtede rente efter de varslede bidragsstigninger stige til 3,33 % p.a. i 2. kvartal 2016.

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

Beløb i mio. kr.	2015	2014
Inden for 6 måneder	1.358	1.447
Mellem 6 og 12 måneder	101	600
Mellem 1 og 2 år	797	76
Mellem 2 og 5 år	41	276
Efter 5 år	50	72
	2.347	2.471

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.

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

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 85 mio. kr., kunne opleve ændring af rente- og/eller bidragssatser senest pr. 1. juli 2016.

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 bankkreditører.

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.	2015	2014
Variable markedsrenter:		
Effekt på resultatopgørelse	-10,7	-10,5
Effekt på egenkapital	-10,7	-10,5
Renter mv. på alle lån:		
Effekt på resultatopgørelse	-17,6	-17,8
Effekt på egenkapital	-17,6	-17,8

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 -10,7 mio. kr. p.a. (2014: -10,5 mio. kr.). Hvis alle lån hos kreditinstitutter oplever en rente-/bidragsstigning på 1 procentpoint, vil effekten på årets resultat og egenkapital udgøre -17,6 mio. kr. p.a. (2014: -17,8 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 handleerne 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 2015 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 likviderne. Indeståender i pengeinstitutter er variabelt forrentet.

Kapitalstyring

Nordicoms ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen.

I den nuværende finansielle situation er det en forudsætning for Nordicoms langsigtede eksistens, at der findes en løsning, som inden for overskuelig tid bidrager til at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter, jf. beskrivelsen på side 3.

Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som sikrer en normalisering af koncernens finansielle situation. Egenkapitalandelen (soliditeten) er pr. 31. december 2015 negativ, hvilket også var tilfældet pr. 31. december 2014.

Det er Nordicoms vurdering, at egenkapitalandelen (egenkapital og eventuelle ansvarlige lån) for at opnå en normalisering af koncernens finansielle situation indenfor en relativ kort periode skal udgøre 20-30 % for koncernen som helhed. En egenkapitalandel i denne størrelsesorden anses ikke for at kunne opnås på kort sigt, medmindre der tilvejebringes en samlet løsning, som indebærer en væsentlig styrkelse af koncernens kapitalgrundlag.

Dagsværdier

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

Dagsværdien af realkreditgæld er fastsat på baggrund af dagsværdien af de underliggende obligationer korigeret 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 æn-

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

dringer 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 2014.

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
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
2014				
Pante- og gældsbreve	9.511	0	9.511	0
Finansielle aktiver i alt	9.511	0	9.511	0
Kreditinstitutter	2.395.853	0	2.113.573	282.280
Finansielle forpligtelser i alt	2.395.853	0	2.113.573	282.280

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):

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	282.280	339.281
Gevinst/tab i resultatopgørelsen	4.523	87
Indfrielse	-1.283	-40.402
Overførsel til niveau 3	85.976	21.139
Overførsel fra niveau 3	-61.709	-37.825
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	309.787	282.280
Gevinst/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes pr. 31. december	4.523	1.859

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.	2015	2014
Af- og nedskrivninger	1.607	-7.258
Regulering til dagsværdi, netto	-19.975	6.246
Avance ved salg af ejendomme	1.126	2.697
Øvrige reguleringer	2.216	-5.202
Regulering i alt	-15.026	-3.517

Note 29 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Ændring i tilgodehavender	808	7.768
Ændring i hensatte forpligtelser	-746	-2.505
Ændring i deposita	642	-3.305
Ændring i anden gæld	-2.564	-10.400
Ændring i driftskapital i alt	-1.860	-8.442

Note 30 – Nærtstående parter

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

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse over koncernen.

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

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

Note 31 – Begivenheder efter balancedagen

Ejendommen Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst, var pr. 31. december 2015 solgt på en betinget salgsaftale. Køber har frafaldet betingelserne i 2016, hvorefter handlen er endelig. Ejendommen afleveres til køber den 1. april 2016.

Ejendommen Tåstrup Stationscenter, Taastrup, er i februar 2016 solgt på en betinget salgsaftale. Nordicom forventer, at de pågældende betingelser vil blive opfyldt. Ejendommen forventes afleveret til køber i 2016.

Ejendommen Englandsvej 51 m.fl., København S, er i marts 2016 solgt på en ubetinget salgsaftale. Ejendommen afleveres til køber den 1. maj 2016.

Nordicom har til en finansiell kreditor i januar 2016 afgivet 4 salgsskudmagter vedrørende 4 af koncernens ejendomme. Den pågældende finansielle kreditor har pant i eller har afgivet garantier vedrørende ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 af de pågældende ejendomme udgør 39 mio. kr.

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 2015 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 2015 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har den 29. marts 2016 behandlet og godkendt årsrapporten for Nordicom A/S. Årsrapporten forelægges til Nordicom A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 27. april 2016.

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 2015.

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

Nordicom måler i henhold til IAS 16 fra og med regnskabsåret 2015 domicilejendomme til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på datoen for omvurdering fratrukket akkumulerede afskrivninger og efterfølgende akkumulerede nedskrivninger for værdiforringelse. Nordicom har tidligere målt domicilejendomme til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Nordicom vurderer, at den ændrede praksis giver et mere retvisende billede, da hovedparten af koncernens øvrige ejendomme tilsvarende måles til dagsværdi.

Ændringen har pr. 31. december 2015 haft følgende effekt på opgørelsen af finansiell stilling:

- Stigning i domicilejendomme på 16,0 mio. kr.
- Stigning i reserve for opskrivning på egenkapitalen på 12,5 mio. kr.
- Stigning i udskudt skat på 3,5 mio. kr.

Ændringen har ikke påvirket årets resultat, herunder resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie.

I overensstemmelse med IAS 8 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 9, der endnu ikke er godkendt af EU, men forventes at træde i kraft pr. 1. januar 2018.

IFRS 9, "Klassifikation og måling af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser" (juli 2014), 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 gældsbreve 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.

Nordicom forventer, at ovenstående ændringer vil få en mindre betydning for koncernen, men kan endnu ikke opgøre effekten.

Implementeringen af IFRS 9 vil endvidere medføre, at klassifikationen af Nordicoms finansielle aktiver og forpligtelser efter IFRS 9 skal ske på datoen for første anvendelse af IFRS 9, bl.a. baseret på de faktiske omstændigheder på samme dato, herunder Nordicoms forretningsmodel. Dette kan medføre ændringer af klassifikationen og målingen af koncernens finansielle aktiver og forpligtelser. Nordicom kan endnu ikke vurdere, om der vil ske ændringer i klassifikationerne.

Øvrige nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Nordicom ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2015, 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.

Note 32 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 gælds-breve, 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 gælds-breve, 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 gælds-breve, 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, realise-

rede 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 investerings-ejendom 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 gælds-breve

Pante- og gælds-breve, der klassificeres som finansielle instrumenter i kategorien "Udlån og tilgodehavender", indregnes ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering. Nordicom

Note 32 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

klassificerer nye pante- og gældsbeviser, der modtages i forbindelse med salg af ejendomme, i denne kategori.

Øvrige pantebrev 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.

Nedskrivningstest af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af langfristede immaterielle og materielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes løbende og mindst én gang årligt for at afgøre, om der er indikation for nedskrivninger. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede salgsomkostninger eller nytteværdi. 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom overføres til projektbeholdninger, anses som ejendommens nye kostpris.

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

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

Tilgodehavender

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

Under tilgodehavender er indregnet refusionsretten vedrørende anvendte hovedentreprenørers garantier til dækning af eventuelle mangler på de af koncernen afleverede projektejendomme. Typisk anvendes

almindelige betingelser for totalentreprise (ABT 93), hvorved der stilles en bankgaranti på 15 % af enterprisesummen indtil aflevering, 10 % efter aflevering og 2 % fra 1. år efter afleveringstidspunktet. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

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

Egne aktier

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

Reserve for valutakursregulering

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

Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder.

Reserve for opskrivning

Reserve for opskrivning omfatter den akkumulerede opskrivning af domicilejendomme. Reserven reduceres ved overførsel af 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-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en 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

Note 32 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

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

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

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

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

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

Konvertible obligationer

Konvertible obligationer betragtes som sammensatte instrumenter bestående af en finansiel 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 højest 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.

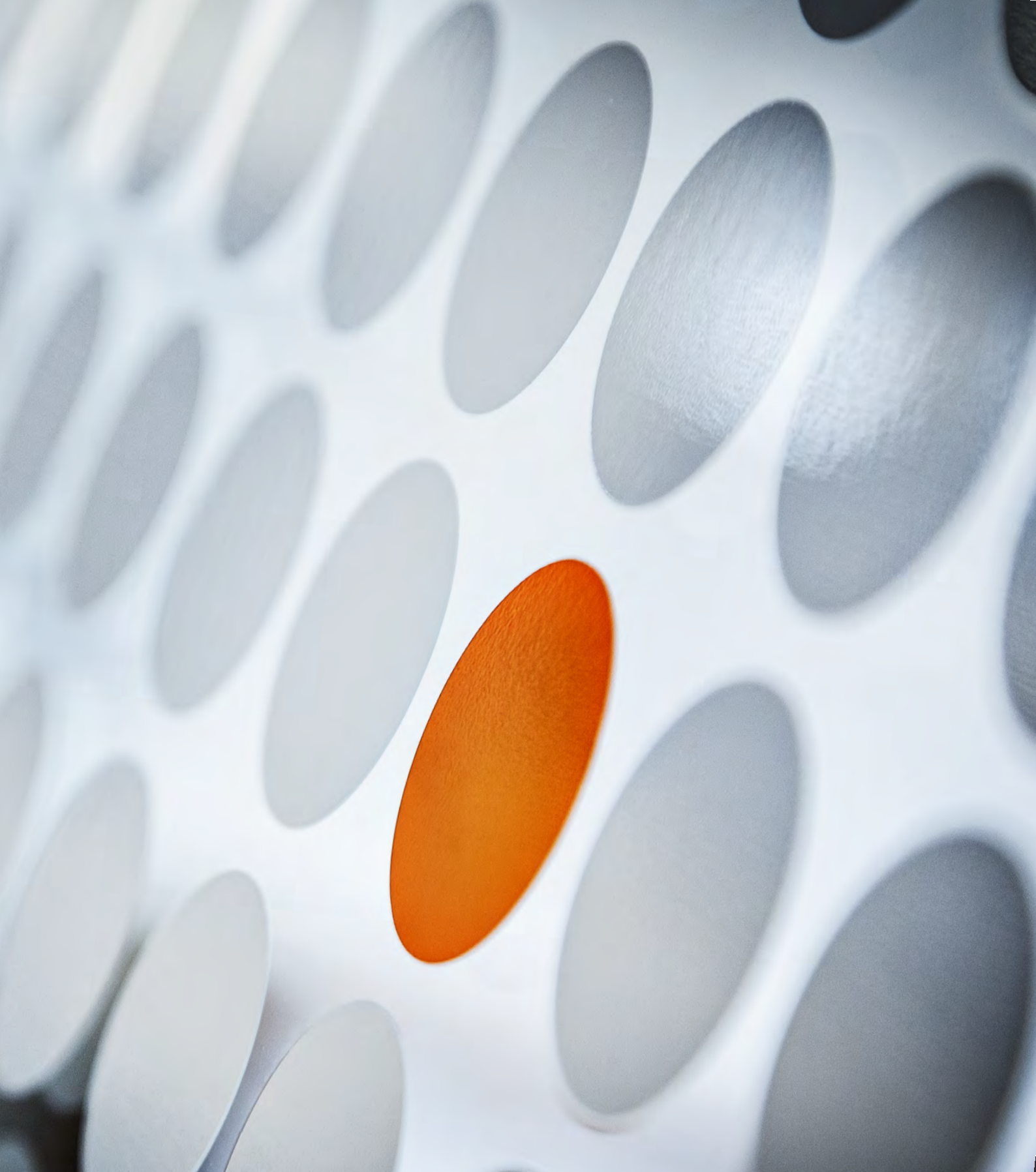
Note 32 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

NØGLETAL

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

Afkast på ejendomsporteføljen	$\frac{\text{Huslejeindtægter m.v. - Ejdriftsomk. (inkl. et internt allokeret administrationshonorar)}}{\text{Gennemsnitlig værdi af investerings- og domicilejendomme samt projektbeholdninger}}$
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 (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Passiver, ultimo}}$





Regnskabs

Årsregnskab Nordicom A/S // 2015

Resultatopgørelse og opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	13.719	13.648
	Driftsomkostninger	-6.365	-4.414
	Bruttoresultat	7.354	9.234
2	Personaleomkostninger	-21.335	-23.096
3	Andre eksterne omkostninger	-11.244	-10.075
4	Andre driftsindtægter	25.050	25.313
5	Af- og nedskrivninger	-54	-113
	Resultat før værdireguleringer	-229	1.263
6	Regulering til dagsværdi, netto	-1.344	10.445
	Resultat af primær drift	-1.573	11.708
7	Indtægter af dattervirksomheder	19.181	-4.499
8	Finansielle indtægter	6.989	7.621
9	Finansielle omkostninger	-24.512	-21.225
	Resultat før skat	85	-6.395
10	Skat af årets resultat	1.055	-4.396
	Årets resultat	1.140	-10.791

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

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
11	Investeringsejendomme	194.519	192.783
	Inventar og driftsmidler	88	142
		194.607	192.925
Finansielle aktiver			
12	Kapitalandele i dattervirksomheder	419.541	417.103
		419.541	417.103
	Langfristede aktiver i alt	614.148	610.028
Kortfristede aktiver			
13	Tilgodehavender	10.965	9.794
7	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	2.595	3.493
	Periodeafgrænsningsposter	510	222
14	Likvide beholdninger	1.079	1.896
	Kortfristede aktiver i alt	15.149	15.405
	Aktiver i alt	629.297	625.433

Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

Note	Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	12.028	12.028
	Overført resultat	-165.394	-166.534
15,16	Egenkapital i alt	-153.366	-154.506
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
17	Udskudt skat	6.543	4.673
18	Kreditinstitutter	149.732	152.139
	Deposita	726	460
		157.001	157.272
Kortfristede forpligtelser			
18	Kreditinstitutter	114.022	114.413
	Leverandørgæld	894	388
	Gæld til dattervirksomheder	393.390	386.742
7	Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	110.478	114.626
	Deposita	1.547	1.803
	Anden gæld	5.331	4.695
		625.662	622.667
	Forpligtelser i alt	782.663	779.939
	Passiver i alt	629.297	625.433

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Opgørelse af egenkapital for 2015:				
Egenkapital pr. 1. januar 2015	12.028	-166.534	0	-154.506
Totalindkomst i 2015				
Årets resultat	0	1.140	0	1.140
Totalindkomst for regnskabsåret	0	1.140	0	1.140
Egenkapital pr. 31. december 2015	12.028	-165.394	0	-153.366
Opgørelse af egenkapital for 2014:				
Egenkapital pr. 1. januar 2014	12.028	-155.743	0	-143.715
Totalindkomst i 2014				
Årets resultat	0	-10.791	0	-10.791
Totalindkomst for regnskabsåret	0	-10.791	0	-10.791
Egenkapital pr. 31. december 2014	12.028	-166.534	0	-154.506

Udbytte

For regnskabsåret 2013 og 2014 er der ikke udloddet udbytte, ligesom bestyrelsen har indstillet, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2015.

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.	2015	2014
	Resultat af primær drift	-1.573	11.708
21	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	1.398	-10.226
22	Ændring i øvrig driftskapital	22.759	57.270
	Pengestrømme vedrørende primær drift	22.584	58.752
	Modtagne finansielle indtægter	6.989	7.621
	Betalte finansielle omkostninger	-22.667	-21.429
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	6.906	44.944
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
	Forbedringer på investeringsejendomme	-3.342	-742
	Køb af øvrige materielle aktiver	0	-35
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-3.342	-777
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-4.381	-43.753
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-4.381	-43.753
	Årets pengestrøm i alt	-817	414
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	1.896	1.482
	Likvide beholdninger pr. 31. december	1.079	1.896

Oversigt over noter til årsregnskabet for Nordicom A/S

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	73
Note 2 – Personaleomkostninger	73
Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	74
Note 4 – Andre driftsindtægter	74
Note 5 – Af- og nedskrivninger	74
Note 6 – Regulering til dagsværdi, netto	74
Note 7 – Indtægter fra dattervirksomheder	75
Note 8 – Finansielle indtægter	76
Note 9 – Finansielle omkostninger	76
Note 10 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst	76
Note 11 – Investeringsejendomme	77
Note 12 – Kapitalandele i dattervirksomheder	78
Note 13 – Tilgodehavender	79
Note 14 – Likvide beholdninger	79
Note 15 – Aktiekapital	79
Note 16 – Egne aktier	79
Note 17 – Udskudt skat	80
Note 18 – Kreditinstitutter	81
Note 19 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	82
Note 20 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	83
Note 21 – Ikke-likvide driftsposter m.v.	85
Note 22 – Ændring i øvrig driftskapital	86
Note 23 – Nærtstående parter	86
Note 24 – Begivenheder efter balancedagen	86
Note 25 – Anvendt regnskabspraksis	87

Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

Skøn og vurderinger vedrørende indregning og måling af kapitalandele, tilgodehavender hos dattervirksomheder og hensættelser vedrørende dattervirksomheder i moderselskabets regnskab fremgår af note 7.

Note 2 – Personaleomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Løn og gager	17.748	18.929
Bidragbaserede pensioner ¹⁾	1.350	1.616
Andre omkostninger til social sikring	137	183
Øvrige personaleomkostninger	2.100	2.368
	21.335	23.096
Gennemsnitligt antal medarbejdere	20	25
Vederlag til den adm. direktør (Ole Steensbro) udgør følgende ²⁾ :		
Løn og gager	2.657	2.649
Bidragbaserede pensioner	266	265
Bonus	350	300
	3.273	3.214
Vederlag til bestyrelsen udgør følgende ³⁾ :		
Bestyrelsesshonorar	2.250	1.917
	2.250	1.917

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

2) Moderselskabets adm. direktør er omfattet af en bonusordning, der afhænger af individuelt fastsatte resultatmål. Vederlag til direktionen er beskrevet på side 15 i årsrapporten.

3) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 15 i årsrapporten.

Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Lovpligtig revision	230	203
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	5
Skatte- og momsmæssig rådgivning	312	88
Andre ydelser	30	50
	572	346

Note 4 – Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører allokering af omkostninger til øvrige koncernselskaber.

Note 5 – Af- og nedskrivninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Afskrivninger, software	0	28
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	54	85
	54	113

Note 6 – Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-1.606	9.603
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	262	842
	-1.344	10.445

Note 7 – Indtægter fra dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Tilbageførsel af nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder	2.438	5.463
Nedskrivning på mellemværender med dattervirksomheder	-1.577	-1.196
Tilbageførsel af nedskrivning på mellemværender med dattervirksomheder	14.172	0
Hensættelser vedrørende dattervirksomheder	-1.685	-19.793
Tilbageførsel af hensættelser vedrørende dattervirksomheder	5.833	11.027
	19.181	-4.499

Nedskrivning på kapitalandele

Nordicom A/S har pr. 31. december 2015 gennemført nedskrivningstests af selskabets kapitalandele i dattervirksomheder. Nedskrivningstestene er gennemført som følge af, at nogle dattervirksomheder udviser negative resultater, og nogle dattervirksomheder, hvor der tidligere er foretaget nedskrivninger, udviser positive resultater.

Nedskrivningstestene har medført en tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger i 2015 med 2,4 mio. kr. (2014: 5,5 mio. kr.), som er indregnet i resultatopgørelsen, jf. ovenstående specifikation. Genindvindingsværdien er i princippet baseret på kapitalværdien af dattervirksomhedernes nettoaktiver (nyttelværdi), idet dattervirksomhedernes aktiver og forpligtelser i det væsentligste er værdiansat til dagsværdi, jf. omtalen af metode og forudsætninger for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser i koncernregnskabs note 1, hvortil der henvises. For opgørelse af kapitalandele i dattervirksomheder henvises til note 12.

Nedskrivning på mellemværender

Nordicom A/S har pr. 31. december 2015 tilgodehavender hos dattervirksomheder på 327,8 mio. kr. (31. december 2014: 341,3 mio. kr.). I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har ledelsen foretaget en konkret vurdering af de enkelte tilgodehavender under hensyntagen til bl.a. forpligtelser og regnskabsmæssige værdier af aktiver i de enkelte selskaber. Baseret herpå er tilgodehavender på i alt 327,8 mio. kr. (31. december 2014: 341,3 mio. kr.) anset for værdiforringede, hvilket har medført nedskrivninger i 2015 på 1,6 mio. kr. (2014: 1,2 mio. kr.) og tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger på 14,2 mio. kr. (2014: 0 mio. kr.), hvorefter de akkumulerede nedskrivninger på mellemværender pr. 31. december 2015 udgør 325,2 mio. kr. (31. december 2014: 337,8 mio. kr.).

Den resterende regnskabsmæssige værdi af tilgodehavenderne efter nedskrivning udgør pr. 31. december 2015 2,6 mio. kr. (31. december 2014: 3,5 mio. kr.), hvilket udtrykker den resterende maksimale kreditrisiko på tilgodehavenderne. Nordicom A/S har ikke modtaget sikkerhed for tilgodehavenderne. Tilgodehavenderne forfalder på anfordring og anses derfor ikke for at være forfaldne.

Nedenstående tabel viser udviklingen i nedskrivninger på mellemværender hos dattervirksomheder:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Nedskrivninger 1. januar	337.830	336.634
Årets nedskrivninger	1.577	1.196
Tilbageført i året	-14.172	0
	325.235	337.830

Kreditkvaliteten af tilgodehavenderne knytter sig til dattervirksomhedernes generering af likviditet og eventuel realisering af aktiver til minimum de regnskabsmæssige værdier. Der knytter sig således samme usikkerhed til kvaliteten af tilgodehavenderne, som beskrevet i note 1 i koncernregnskabet vedrørende værdiansættelse af koncernens aktiver, hvortil der henvises.

Der er i 2015 indtægtsført 0,1 mio. kr. i renteindtægter vedrørende nedskrevne tilgodehavender hos dattervirksomheder (2014: 0,2 mio. kr.).

Hensættelser vedrørende dattervirksomheder

Nordicom A/S har jf. note 19 afgivet en række selvskyldnerkautioner for sine dattervirksomheder. Som følge af negative nettoaktiver i enkelte dattervirksomheder er det i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, at der skal foretages hensættelser til sandsynlige tab som følge af selvskyldnerkautioner.

Selvskyldnerkautioner kan gøres gældende, såfremt datterselskaberne kommer i en situation, hvor der ikke opnås nødvendige forlængelser af låneaftaler eller i situationer, hvor datterselskaber misligholder låneaftaler. Der henvises til omtalen af Nordicoms finansielle situation mv. i koncernregnskabs note 1 og 27.

Uanset de foretagne tiltag med henblik på finansiell restrukturering af koncernens kapitalgrundlag vurderes det, at Nordicom A/S skal hensætte til tab.

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

Som følge af at Nordicom ikke har opnået bindende finansieringstilsagn for 2016, betragtes hensættelser pr. 31. december 2015 som kortfristede forpligtelser.

Nedenstående tabel viser udviklingen i hensættelser vedrørende dattervirksomheder:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Hensættelser 1. januar	114.626	105.860
Tilbageført i året	-5.833	-11.027
Hensat i året	1.685	19.793
	110.478	114.626

Note 8 – Finansielle indtægter

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Renter af tilgodehavender hos dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris	110	191
Kautionspræmier fra dattervirksomheder	6.779	7.430
Øvrige finansielle indtægter	100	0
	6.989	7.621

Note 9 – Finansielle omkostninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi	7.368	7.614
Renteomkostninger, gæld til dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris	15.897	12.347
Amortisering af konvertibel obligation	1.098	1.123
Andre renteomkostninger og gebyrer	149	141
	24.512	21.225

Note 10 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Aktuel skat af årets resultat (refusion hos dattervirksomheder)	-2.925	0
Aktuel skat, tidligere år	0	-43
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	-71
Ændring i udskudt skat	1.870	4.510
	-1.055	4.396

Skat af årets resultat fremkommer således:		
Beregnet skat ved en skatteprocent på 23,5 % (2014: 24,5 %)	20	-1.567
Successiv nedsættelse af dansk selskabsskat til 22 % i 2016	-42	-166
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	0	6.950
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter	-812	0
Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver	-221	-707
Regulering vedrørende tidligere år	0	-114
	-1.055	4.396

Effektiv skatteprocent	Neg.	Neg.
-------------------------------	-------------	-------------

Skat af årets resultat

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er for Nordicom A/S beregnet ud fra en skatteprocent på 23,5 % (2014: 24,5 %).

Ikke-skattepligtige indtægter vedrører hovedsagligt resultateffekten af kapitalandele samt mellemværender og hensættelser vedrørende dattervirksomheder.

Note 11 – Investeringsjendomme

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Balance pr. 1. januar	192.783	182.438
Omkostninger afholdt til forbedringer	3.342	742
Regulering til dagsværdi, netto	-1.606	9.603
Balance pr. 31. december	194.519	192.783

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

De samlede dagsværdireguleringer på investeringsjendomme i 2015 udgør -1,6 mio. kr. (2014: 9,6 mio. kr.), som vedrører ejendomme, der besiddes pr. 31. december 2015, 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 31-33. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved estimering af dagsværdien på færdige investeringsjendomme er følgende (gennemsnit):

	2015	2014
Markedsleje pr. kvm. pr. år (kr.)	871	874
Strukturel tomgang (%)	3,6	3,5
Afkastkrav (% p.a.)	5,2	5,4

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

Afkastkravene for moderselskabet ligger pr. 31. december 2015 i intervallet 4,75 % - 7,5 % p.a. (pr. 31. december 2014 i intervallet 5,00 % - 7,5 % p.a.). Det vægtede afkastkrav udgør jf. tabellen ovenfor 5,2 % p.a.

Der er ikke erhvervet ejendomme i 2015 og 2014.

Investeringsjendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 19.

Alle selskabets ejendomme er klassificeret i niveau 3 i dagsværdihierarkiet, hvilket betyder, at opgørelsen af dagsværdi på investeringsjendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i 2015 og 2014.

Årets nettoindtægter fra porteføljen af investeringsjendomme udgør følgende:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Lejeindtægter fra investeringsjendomme	13.719	13.648
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-6.223	-4.079
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-142	-335
Nettoindtægter fra investeringsjendomme	7.354	9.234

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

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Inden for 1 år fra balancedagen	6.696	6.246
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	8.728	9.896
Efter 5 år fra balancedagen	5.047	6.268
	20.471	22.410

Nordicom A/S modtager ikke betingede lejeindtægter.

Note 12 – Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Kostpris pr. 1. januar	573.206	573.206
Kostpris pr. 31. december	573.206	573.206
Nedskrivninger pr. 1. januar	-156.103	-161.566
Tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger	2.438	5.463
Nedskrivninger pr. 31. december	-153.665	-156.103
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	419.541	417.103

Nedskrivninger og tilbageførsler af nedskrivninger er omtalt i note 7.

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

	Hjemsted	Ejerandel	
Navn		2015	2014
Direkte ejet			
Nordicom Ejendom A/S	København	100%	100%
Nordicom Udvikling A/S	København	100%	100%
Nordicom Finans A/S	København	100%	100%
Nordicom Parking ApS	København	100%	100%
Nordicom Tyskland A/S	København	100%	100%
Nordicom Sverige A/S	København	100%	100%
Komplementarselskabet af 3. april 2007 ApS	København	100%	100%
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%	100%
Fyrholm ApS	København	100%	100%
Havnestaden ApS	København	100%	100%
Hammershøj ApS	København	100%	100%
Amager Strandvej ApS	København	100%	100%
Emdrup Park ApS	København	100%	100%
Skråningshusene ApS	København	100%	100%
P/S Enghave Brygge	København	100%	100%
Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS	København	100%	100%
Lindholm ApS	København	100%	100%
Ved Stigbordene ApS	København	100%	100%
Susågaarden ApS	København	100%	100%
Randlevvej ApS	København	100%	100%
Nordteam IV. GmbH (under likvidation)	Tyskland	100%	100%

Note 13 – Tilgodehavender

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Tilgodehavende lejeindtægter	98	1
Deponerede midler i pengeinstitutter	9.198	7.798
Andre tilgodehavender	1.669	1.995
Tilgodehavende pr. 31. december	10.965	9.794

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

Nedskrivninger 1. januar	73	145
Årets nedskrivninger	60	73
Realiseret	0	-98
Tilbageført	0	-47
	133	73

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

Op til 30 dage	0	9
Mellem 30 og 90 dage	0	0
Over 90 dage	7	0
	7	9

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

Note 14 – Likvide beholdninger

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Kontant beholdning	1	2
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	1.078	1.894
	1.079	1.896

Note 15 – Aktiekapital

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

Note 16 – Egne aktier

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

Note 17 – Udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Udskudt skat pr. 1. januar	4.673	234
Indregnet i resultatopgørelsen	1.870	4.439
Udskudt skat pr. 31. december	6.543	4.673

Specifikation af udskudt skat

Beløb i 1.000 kr.	Balance 1/1	Indregnet i resultatopgørelsen	Balance 31/12
2015			
Investerings ejendomme	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
2014			
Immaterielle aktiver	7	-7	0
Investerings ejendomme	7.049	2.160	9.209
Inventar og driftmidler	-653	53	-600
Tilgodehavender	-36	20	-16
Kreditinstitutter	-4.428	1.921	-2.507
Underskud fra tidligere år	-1.705	292	-1.413
	234	4.439	4.673

Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 11,2 mio. kr. (skattegrundlag) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Baseret på budgetterede regnskabs- og skattemæssige overskud og udskudte skatteforpligtelser i sambeskatningen i Nordicom-koncernen i perioden 2016-2018 vurderes det, at 6,4 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skattegrundlag) vil kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af udskudt skat pr. 31. december 2015.

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.	2015	2014
Fremførbare skattemæssige underskud	1.044	1.265
	1.044	1.265

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 18 – Kreditinstitutter

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Kreditinstitutter, nominelt	264.089	266.625
Kursregulering til dagsværdi	-335	-73
	263.754	266.552
Forpligtelserne indgår således i balancen:		
Kreditinstitutter, langfristet	149.732	152.139
Kreditinstitutter, kortfristet	114.022	114.413
	263.754	266.552

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

Forpligtelser indregnet til dagsværdi					
	Valuta	Rentetype	Udløb	2015	2014
Pengeinstitutgæld	DKK	Fast	0-1 år	110.909	113.637
Realkreditgæld	DKK	Variabel	16-20 år	65.913	0
Realkreditgæld	DKK	Variabel	21-25 år	36.909	103.728
				213.731	217.365
Kursregulering til dagsværdi				-335	-73
Regnskabsmæssig værdi				213.396	217.292

Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris					
	Valuta	Rentetype	Udløb	2015	2014
Konvertible obligationer	DKK	Rentefri	11-15 år	50.358	49.260
Regnskabsmæssig værdi				50.358	49.260

Note 18 – Kreditinstitutter (fortsat)

Oplysninger om rentebindingsperioder fremgår af note 20 på side 84.

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. Kreditinstitutterne var berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014. Ingen af koncernens kreditinstitutter gjorde inden for fristens udløb krav om konvertering. 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 eller et andet aftalt tidspunkt. 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 2015 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter 0,3 mio. kr. (2014: 0,8 mio. kr.), hvoraf -0,6 mio. kr. (2014: -0,4 mio. kr.) kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed. Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2015 0,6 mio. kr. (31. december 2014: 1,2 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 19 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos kreditinstitutter pr. 31. december 2015 på i alt 176 mio. kr. (31. december 2014: 179 mio. kr.) er tinglyst pant for i alt 190 mio. kr. (31. december 2014: 190 mio. kr.) i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på i alt 195 mio. kr. (31. december 2014: 193 mio. kr.).

Til sikkerhed for lån i dattervirksomheder på 212 mio. kr. (31. december 2014: 212 mio. kr.) hos et realkreditinstitut er pr. 31. december 2015 deponeret likvide midler på i alt 9 mio. kr. (31. december 2014: 6 mio. kr.).

Nordicom A/S har for dattervirksomheders mellemværender med kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkautioner for låneforpligtelser, der pr. 31. december 2015 udgør 1.413 mio. kr. (31. december 2014: 1.498 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 20 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	2.595	3.493
Tilgodehavender	10.965	9.794
Likvide beholdninger	1.079	1.896
Udlån og tilgodehavender	14.639	15.183
Kreditinstitutter	213.396	217.292
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	213.396	217.292
Kreditinstitutter	50.358	49.260
Deposita	2.273	2.263
Leverandørgæld	894	388
Gæld til dattervirksomheder	393.390	386.742
Anden gæld	5.331	4.695
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	452.246	443.348

Risiko- og kapitalstyring

Nordicom A/S og selskabets dattervirksomheder varetager den finansielle risikostyring i henhold til den vedtagne finanspolitik for koncernen som helhed. Der er således ikke en separat risikostyring for Nordicom A/S. Tilsvarende er der ikke udarbejdet separate operationelle mål eller politikker for kapitalstyring for moderselskabet. Ledelsen i Nordicom A/S varetager den samlede risiko- og kapitalstyring for koncernen.

Nordicom-koncernen styrer sin danske likviditet ved cash pooling af koncernens likviditet via moderselskabet Nordicom A/S. Nordicom A/S hæfter endvidere i betydelig grad for datterselskabers forpligtelser, jf. omtalen i note 19.

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 20 – 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
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	5.331	5.331	5.331	0	0	0
I alt	665.642	717.903	517.813	15.895	15.210	168.985

2014**Ikke-afledte finansielle instrumenter**

Kreditinstitutter	266.552	323.920	119.543	13.586	14.927	175.864
Leverandørgæld	388	388	388	0	0	0
Gæld til dattervirksomheder	386.742	386.742	386.742	0	0	0
Deposita	2.263	2.263	1.803	45	415	0
Anden gæld	4.695	4.696	4.696	0	0	0
I alt	660.640	718.009	513.172	13.631	15.342	175.864

Renterisiko

Nordicom A/S' nominelle rentebærende gæld til kreditinstitutter 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 2015:			
Realkreditgæld	Cibor6	66	3,08%
Realkreditgæld	F1	37	1,77%
Pengeinstitutgæld	Fast	111	4,00%
Øvrige	Rentefri	50	0,00%
		264	2,70%
Pr. 31. december 2014:			
Realkreditgæld	Cibor6	67	1,98%
Realkreditgæld	F5	37	4,60%
Pengeinstitutgæld	Fast	114	4,00%
Øvrige	Rentefri	49	0,00%
		267	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.

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

Beløb i mio. kr.	2015	2014
Inden for 6 måneder	177	181
Mellem 6 og 12 måneder	0	37
Mellem 1 og 2 år	37	0
Mellem 2 og 5 år	0	0
Efter 5 år	50	49
	264	267

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. (2014: -0,8 mio. kr.) (beregnet af selskabets variabelt forrentede gæld).

Note 20 – 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 2015 er yderligere omtalt i note 13.

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
2015				
Kreditinstitutter	213.396	0	190.233	23.163
Finansielle forpligtelser i alt	213.396	0	190.233	23.163
2014				
Kreditinstitutter	217.292	0	194.043	23.249
Finansielle forpligtelser i alt	217.292	0	194.043	23.249

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.	2015	2014
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	23.249	23.480
Gevinst/tab i resultatopgørelsen	86	-231
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	23.335	23.249
Gevinst/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes pr. 31. december	86	-231

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

Note 21 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Af- og nedskrivninger	54	113
Regulering til dagsværdi, netto	1.344	-10.445
Øvrige reguleringer	0	106
Regulering i alt	1.398	-10.226

Note 22 – Ændring i øvrig driftskapital

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Ændring i mellemværende med dattervirksomheder	23.066	60.613
Ændring i tilgodehavender	-1.459	-3.866
Ændring i deposita	10	-206
Ændring i anden gæld	1.142	729
Ændring i driftskapital i alt	22.759	57.270

Note 23 – Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter Nordicoms bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere virksomheder, hvor den tilknyttede personkreds udøver bestemmende indflydelse, samt virksomheder, der har betydelig indflydelse i Nordicom.

Selskaber i Nordicom-koncernen omfatter dattervirksomheder, jf. note 12, hvor Nordicom A/S har bestemmende indflydelse, og anses ligeledes for at være nærtstående parter.

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

Beløb i 1.000 kr.	2015	2014
Dattervirksomheder		
Fordeling af koncernomkostninger, indtægter	25.050	25.313
Koncernmellemværender, renteindtægter	14.081	11.294
Koncernmellemværender, renteomkostninger	15.897	12.347
Kautionspræmier, indtægter	6.779	7.430
Koncernmellemværender, tilgodehavender	362.868	362.391
Koncernmellemværender, gældsforpligtelser	393.390	386.742

Koncerntilgodehavender er værdiforringede jf. omtalen i note 7, hvor størrelsen af nedskrivninger fremgår. De oplyste beløb for renteindtægter og tilgodehavender vedrørende koncernmellemværender udtrykker de faktisk nominelle beløb og er som følge af regnskabsprincipper ikke identiske med de i regnskabet indregnede eller oplyste beløb.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Nordicom A/S.

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

Note 24 – Begivenheder efter balancedagen

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

Note 25 – Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet Nordicom A/S for 2015 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 2015.

Øvrig ny regnskabsregulering omtalt i koncernregnskabs note 32 vil have tilsvarende påvirkning for moderselskabet.

Ændring af IAS 27, "Equity-metoden i separate regnskaber" (august 2014), genindfører muligheden for at indregne kapitalinteresser i dattervirksomheder i overensstemmelse med indre værdis metode i modervirksomhedens regnskab. Nordicom har endnu ikke taget stilling til, hvorvidt denne mulighed ønskes anvendt. Ændringerne til IAS 27 træder i kraft den 1. januar 2016. Ændringen er endnu ikke godkendt af EU.

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse som finansielle indtægter i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Nordicom A/S er sambeskattet med alle sine danske dattervirksomheder. Den samlede aktuelle selskabsskat vedrørende sambeskattede selskaber er fordelt mellem selskaberne i sambeskatningen i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalinteresser i dattervirksomheder måles til kostpris. Overstiger kostprisen genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender hos dattervirksomheder

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

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive realiseret som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Gæld til dattervirksomheder

Gæld til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris.

Ejendomsoversigt

Nordicom har pr. 31. december 2015 følgende 66 ejendomme med et samlet etageareal på 268.793 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
Axel Kiers Vej 13	8270	Højbjerg	9.188	Lager og produktion
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
Ejlersvej 73-77	4700	Næstved	-	Byggeret
Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2	7400	Herning	1.787	Butik
Englandsvej 51 m.fl. (solgt)	2300	København S	2.819	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
Mosedø 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 Butikscener	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 14 og 16	4000	Roskilde	3.476	Butik
Ro's Have 8, 10, 12	4000	Roskilde	2.298	Butik
Rungsted Bytorv 2-9 (solgt)	2960	Rungsted Kyst	1.848	Bolig

Ejendomsoversigt (fortsat)

Ejendom	Postnr.	By	Areal (kvm.)	Type
Schweizerpladsen 5	4200	Slagelse	540	Butik
Sct. Bendtsgade 10	4100	Ringsted	1.425	Bolig
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 (solgt)	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
66 ejendomme			268.793	

nordicom



Nordicom A/S
Svanevej 12
2400 København NV

Tel: +45 33 33 93 03
Fax: +45 33 33 83 03

www.nordicom.dk
nordicom@nordicom.dk