

# Årsrapport // 2014



nordicom

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](http://www.nordicom.dk)  
E-mail: [nordicom@nordicom.dk](mailto: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 29. april 2015 kl. 16  
Langebrogade 5, 1411 København K

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ledelsesberetning .....                                                               | 2   |
| Til vores aktionærer .....                                                            | 2   |
| Året i hovedtræk.....                                                                 | 3   |
| Væsentlige begivenheder efter 31. december 2014.....                                  | 5   |
| Forventninger til 2015 .....                                                          | 5   |
| Hoved- og nøgletal .....                                                              | 7   |
| Strategi og målsætninger.....                                                         | 8   |
| Finansielle resultater .....                                                          | 9   |
| Risikofaktorer .....                                                                  | 13  |
| Medarbejderforhold og videnressourcer .....                                           | 14  |
| Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a .....         | 14  |
| Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. Årsregnskabslovens § 107b. ....    | 16  |
| Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed i ledelsen, jf. Årsregnskabslovens § 99b.... | 20  |
| Aktionærforhold.....                                                                  | 21  |
| Bestyrelsen .....                                                                     | 23  |
| Direktion.....                                                                        | 23  |
| Koncernstruktur pr. 31. december 2014 .....                                           | 24  |
| Påtegninger.....                                                                      | 26  |
| Ledespåtegnning.....                                                                  | 26  |
| Den uafhængige revisors erklæringer .....                                             | 27  |
| Koncernregnskab .....                                                                 | 28  |
| Resultatopgørelse.....                                                                | 30  |
| Opgørelse af totalindkomst.....                                                       | 31  |
| Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december .....                               | 32  |
| Opgørelse af egenkapital.....                                                         | 34  |
| Opgørelse af pengestrømme .....                                                       | 35  |
| Noter .....                                                                           | 36  |
| Årsregnskab for Nordicom A/S.....                                                     | 78  |
| Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse .....                                     | 79  |
| Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december .....                               | 80  |
| Opgørelse af egenkapital.....                                                         | 82  |
| Opgørelse af pengestrømme .....                                                       | 83  |
| Noter .....                                                                           | 84  |
| Ejendomsoversigt.....                                                                 | 101 |

## Ledelsesberetning

### Til vores aktionærer

Nordicom realiserede i 2014 for første gang siden 2007 et positivt resultat efter skat. Dette er særdeles glædeligt og viser, at Nordicoms strategi under og efter finanskrisen har båret frugt.

Årets resultat efter skat udgør således 20,3 mio. kr. i 2014 mod -194,6 mio. kr. i 2013. Årets EBvat (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter udgør 40,5 mio. kr., hvilket ligeledes er betydeligt bedre end i 2013, hvor EBvat udgjorde 17,9 mio. kr.

Trods resultatfremgangen er Nordicom fortsat i en vanskelig finansiell situation. Ved indgangen til 2015 har koncernen med dens finansielle kreditorer indgået aftaler, der sikrer et tilstrækkeligt kapitalberedskab frem til 30. juni 2015, hvor der skal ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser for gæld på ca. 2.363 mio. kr., hvoraf lån for ca. 969 mio. ligeledes skal forlænges.

Dette medfører, at der på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er usikkerhed om koncernens fortsatte drift. Grundlaget for koncernens drift for hele 2015 afhænger af udfaldet af disse genforhandlinger om låneforlængelser og -vilkår pr. 1. juli 2015.

Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab og nuværende finansielle situation kræver, at der findes en løsning, som inden for overskuelig tid bidrager til at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter.

Ledelsen arbejder fortsat på at styrke koncernens kapitalgrundlag. Som et led i denne proces har Nordicom fået forelagt og bearbejdet forskellige løsningsmuligheder, der imidlertid enten ikke har været gennemførbare eller endnu ikke har ført til et resultat, som af Nordicoms ledelse og konsultationsudvalg findes tilstrækkeligt afklaret til at kunne præsenteres for alle Nordicoms finansielle kreditorer og aktionærer. Det er derfor fortsat vanskeligt at vurdere, hvorvidt processen med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget vil føre til et positivt resultat, idet gennemførelsen af en løsning forventes at indebære, at der skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Nordicom har i 2014 fortsat effektueringen af den lagte strategi, herunder optimering af ejendommenes drift, frasalg af ikke-strategiske ejendomme og omkostningsbesparende initiativer. Dette arbejde er forløbet tilfredsstillende og har bidraget væsentligt til de forbedrede resultater, herunder blandt andet:

- Tomgangen på koncernens strategiske ejendomme er faldet fra 16,7 % i 2013 til 12,8 % i 2014.
- Koncernens kapacitetsomkostninger (eksklusive afskrivninger) er reduceret til 33,3 mio. kr. i 2014 mod 41,4 mio. kr. i 2013, svarende til en reduktion på 20 %.

Endvidere er det lykkedes at frasælge flere ikke-strategiske ejendomme og ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation i øvrigt er fundet hensigtsmæssige at frasælge, herunder:

- Kejlstrupvej 84, Silkeborg.
- Herlev Hovedgade 17, Herlev (købsaftalen blev indgået i 2013).
- Høje Gladsaxe Centret, Søborg (købsaftalen er indgået i 2015).

Frasalget af de pågældende ejendomme medfører alt andet lige en forbedring af de fremtidige driftsresultater, forbedret likviditet og/eller en forbedring af koncernens finansielle situation i øvrigt.

I 2015 vil selskabet først og fremmest fortsætte bestræbelserne på at styrke koncernens kapitalgrundlag. Sideløbende med dette arbejde fortsætter arbejdet med at gennemføre operationelle tilpasninger i ejendomsporteføljen.

Særligt for ejendomme med primære beliggenheder har ejendomsmarkedet i 2014 vist positive tendenser. Det er Nordicoms håb, at disse tendenser i 2015 også vil omfatte ejendomme med sekundære beliggenheder, som Nordicom hovedsageligt er i besiddelse af.

På vegne af bestyrelsen og direktionen vil jeg takke medarbejdere, kunder, finansielle kreditorer og øvrige samarbejdspartnere for et godt samarbejde i 2014.

Ole Steensbro  
Adm. direktør



## Året i hovedtræk

### Strategi

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

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

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

Grundlaget for at nå disse mål hænger nøje sammen med resultatet af en proces, som er igangsat med henblik på at styrke koncernens kapitalgrundlag, jf. omtalen nedenfor. Afhængigt af processens udfald kan det blive nødvendigt at tilpasse strategien efter aftale med Nordicoms nuværende og eventuelt kommende interessenter.

### Koncernens finansielle situation

Nordicom igangsatte i efteråret 2013 en struktureret proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. Igangsættelsen af denne proces skyldtes, at Nordicom siden 2009 har været i en vanskelig finansiell situation og derfor siden 2010 har været omfattet af en særlig bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer, der har medført lempelige finansielle vilkår for koncernen.

Bankaftalen forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital, da det er nødvendigt for Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab, at der findes en løsning, som inden for overskuelig tid bidrager til at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter.

Som et led i den igangsatte proces har Nordicom fået forelagt og bearbejdet forskellige løsningsmuligheder, der imidlertid enten ikke har været gennemførbare eller endnu ikke har ført til et resultat, som af Nordicoms ledelse og konsultationsudvalg (et udvalg bestående af repræsentanter fra 4 af Nordicoms finansielle kreditorer) findes tilstrækkeligt afklaret til at kunne præsenteres for alle Nordicoms finansielle kreditorer og aktionærer.

På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag vil føre til et positivt resultat. Gennemførelsen af en samlet løsning forventes at indebære, at der skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Nordicoms bankaftale og visse bilaterale finansielle aftaler udløber den 30. juni 2015. Den oprindelige bankaftale udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 30. juni 2015. Seneste forlængelse blev opnået den 23. december 2014, hvor der samtidigt blev opnået tilsvarende forlængelser på visse bilaterale finansielle aftaler.

Pr. 1. januar 2015 fordeler koncernens nominelle gæld sig således på gæld omfattet af bankaftalen og gæld, hvor der er indgået bilaterale aftaler:

| Beløb i mio. kr.   | Realkredit- |       |       |      |
|--------------------|-------------|-------|-------|------|
|                    | Bankgæld    | gæld  | I alt | %    |
| Bankaftalen        | 795         | 1.182 | 1.977 | 80%  |
| Bilaterale aftaler | 282         | 212   | 494   | 20%  |
| I alt              | 1.077       | 1.394 | 2.471 | 100% |

De indgåede aftaler medfører, at der pr. 30. juni 2015 skal ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser på lån for ca. 2.363 mio. kr. (96 % af samlet gæld), hvoraf der ligeledes skal foretages forlængelser mht. løbetid på lån på ca. 969 mio. kr. (39 % af samlet gæld).

Mulighederne for at opnå de nødvendige forlængelser vurderes at være tæt forbundet med forventningerne til processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag, såfremt dette ikke allerede er gennemført inden den 30. juni 2015.

Såfremt det inden den 30. juni 2015 ikke lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget, der samtidigt restrukturerer koncernens finansielle gæld, vil Nordicoms fortsatte drift efter den 30. juni 2015 være betinget af, at der på anden måde opnås nye aftaler om koncernens finansiering, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift.

### Usikkerhed om fortsat drift

Som følge af usikkerheden vedrørende udfaldet af den igangværende proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget, og de ovennævnte pr. 30. juni 2015 betydelige krav om refinansiering og genforhandling af Nordicoms gæld til finansielle kreditorer, er der usikkerhed om koncernens fortsatte drift fra og med den 1. juli 2015, eller et evt. tidligere tidspunkt, såfremt Nordicoms finansielle kreditorer opsiges bankaftalen, jf. omtalen af vilkårene i bankaftalen i koncernregnskabs note 28.

På baggrund af usikkerheden om det fremtidige kapitalgrundlag 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 tilvejebringe en styrkelse af kapitalgrundlaget 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.

Ovennævnte forhold har medført, at Nordicom på tidspunktet for aflægelse af års- og koncernregnskabet ikke har kunnet tilvejebringe et for Nordicoms revisor (Deloitte) tilstrækkeligt og passende revisionsbevis, der dokumenterer koncernens evne til at fortsætte driften i hele 2015. Nordicoms 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 Nordicoms forventninger til koncernens fortsatte drift i hele 2015. I årsrapportens revisionspåtegning på side 27 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.



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

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

#### Det generelle ejendomsmarked

Efter flere år med negativ udvikling har 2014 været et år, hvor der generelt er oplevet stagnerende og positive tendenser i ejendomsbranchen. Særligt ejendomme med primære beliggenheder har i 2014 oplevet stigende efterspørgsel og lavere afkastkrav. Denne udvikling vurderes blandt andet at skyldes faldende renteniveauer og stigende aktiekurser, hvilket får investorer til at efterspørge investeringsejendomme for at opnå højere afkast. Herudover er der i 2014 oplevet en større investeringsinteresse fra udenlandske investorer, pensionskasser og private, der har påtaget sig en øget risikovillighed.

Markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder er dog fortsat præget af relativ få transaktioner og vanskeligheder med at opnå finansiering. Dette smitter af på investorernes afkastkrav til investeringer i sådanne ejendomme, der har et nogenlunde uændret afkastniveau i forhold til 2013.

Den positive markedsudvikling har således ikke i væsentligt omfang påvirket Nordicom, der hovedsageligt besidder ejendomme med sekundære beliggenheder. Markedet for sådanne ejendomme er fortsat præget af pres på lejeniveauer og driftsindtjening, udfordrende genudlejninger, tomgang osv. om end udviklingen er stagneret eller svagt forbedret i forhold til 2013.

Derfor har 2014 i lighed med de foregående år været udfordrende for Nordicom. Koncernen oplever fortsat udfordringer med at tiltrække og fastholde lejere, men oplever omvendt også at der er større interesse fra potentielle lejere i forhold til foregående år, samt at de forventede lejeniveauer realiseres ved indgåelse af nye kontrakter.

#### Udlejning og ejendomsdrift

Markedsforholdene medfører, at Nordicom fortsat 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 strategiske ejendomme (opgjort efter lejeværdi) faldt således fra 16,7 % i 2013 til 12,8 % i 2014.

Faldet i tomgangen kan tilskrives, at der i 2014 er flyttet nye lejere ind på ca. 23.000 kvm svarende til ca. 8 % af koncernens samlede etagearealer. Særligt kan følgende nyudlejninger i 2014 nævnes:

- Tåstrup Stationscenter, Taastrup: 2.100 kvm (butik/kontor).
- Femøvej 3, Næstved: 700 kvm (kontor).
- Hejrevej 30, København NV: 1.100 kvm (kontor).
- Hejrevej 26-28, København NV: 1.700 kvm (kontor).
- Rebæk Søpark Butikscenter, Hvidovre: 3.900 kvm (butik).
- Stenbukken 1, Aalborg SV: 700 kvm (butik).
- Prøvestensvej 20, Helsingør: 800 kvm (butik).

- L. C. Worsøesvej 2, Holbæk: 1.000 kvm (butik).
- Tåsingegade 29, København Ø: 1.700 kvm (bolig).

Der er endvidere indgået lejekontrakter i 2014 og i begyndelsen af 2015, der medfører indflytning af nye lejere på ca. 13.000 kvm i løbet af 2015, ligesom der er igangværende kontraktforhandlinger med potentielle nye lejere i flere af koncernens ejendomme.

#### Ejendomssalg

Nordicom har i 2014 fortsat arbejdet med at tilpasse koncernens ejendomsportefølje, herunder at frasælge ikke-strategiske ejendomme og ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation i øvrigt er fundet hensigtsmæssigt at frasælge.

I 2014 har Nordicom overdraget følgende ejendomme til købere:

- Kejlstrupvej 84, Silkeborg (segmentet "Erhvervsejendomme").
- Herlev Hovedgade 17, Herlev (segmentet "Udviklingsejendomme og grunde"). Købsaftalen blev indgået i 2013.
- Ejlersvej 73-77, Næstved (delsalg af ejendom i segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").
- Møllehusene 1-3, Roskilde (1 ejerlejlighed i segmentet "Boligejendomme og hoteller").
- Halldans Vænge, Næstved (4 grundstykker i segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").
- Vesterhavnen 17, Nyborg (1 ejerlejlighed i segmentet "Boligejendomme og hoteller").

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

- Høje Gladsaxe Centret, Søborg (segmentet "Erhvervsejendomme"). Aftalen er indgået i 2015.
- Laguneparken, Næstved (segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").
- Løvegade 4 / Frederiksgade 1, Slagelse (segmentet "Udviklings-ejendomme og grunde"). Aftalen er indgået i 2015.

Ovenstående salgsaftaler vedrørende Laguneparken, Næstved og Løvegade 4 / Frederiksgade 1, Slagelse har udover betingelser om købesummernes betaling også øvrige betingelser, som Nordicom forventer, vil blive opfyldt.

Samlet set udgør ovenstående salg et væsentligt bidrag til Nordicoms tilpasning af ejendomsporteføljen i henhold til koncernens strategi og finansielle situation i øvrigt.

#### Ledelse og administration

2014 har i lighed med de foregående år været præget af omkostningsbeparende initiativer. Målet har været at reducere de faste omkostninger, og dette er bl.a. lykkedes ved at flytte Nordicoms domicil til en af koncernens egne ejendomme i Københavns Nordvestkvarter i efteråret 2013 og ved en reduktion af medarbejderantallet, der ved udgangen af 2014 udgjorde 22 mod 25 ved indgangen til 2014. Endelig er selskabets bestyrelse på generalforsamlingen i april 2014 reduceret fra 5 til 4.

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

Nordicom har fastsat måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Der er i bankaftalen, som Nordicom er underlagt, begrænsninger i

udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer, og under hensyntagen hertil har Nordicom valgt, at det underrepræsenterede køn inden udgangen af 2018 skal være repræsenteret i bestyrelsen med 40 % (andraget aktuelt 25 %).

#### Koncernens resultat og kapitalforhold

Årets resultat blev et overskud på 20,3 mio. kr. (2013: -191,9 mio. kr.) for koncernens fortsættende aktiviteter. 2014 er første år siden 2007, hvor Nordicom realiserer et positivt resultat efter skat.

Årets resultat er blandt andet påvirket af følgende poster:

- Avance fra salg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev med 13,7 mio. kr.
- Tilbageførsel af tidligere nedskrivninger på en domicilejendom med 8,7 mio. kr. (2013: 5,5 mio. kr.).
- Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med netto -18,5 mio. kr. (2013: -265,0 mio. kr.). Det vægtede afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,99 % p.a. pr. 31. december 2014 (pr. 31. december 2013: 6,97 % p.a.).
- Dagsværdireguleringer på gæld med 11,6 mio. kr. (2013: 42,6 mio. kr.).

Det realiserede EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter udgør 40,5 mio. kr. (2013: 17,9 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger.

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2014 er negativ med 136,2 mio. kr. Som omtalt ovenfor har Nordicom igangsat en struktureret proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag.

#### Væsentlige begivenheder efter 31. december 2014

Nordicom har den 19. februar 2015 solgt ejendommen Høje Gladsaxe Centret (Høje Gladsaxe Torv 2A), Søborg. Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. april 2015. Salgssummen udgør 70 mio. kr. og er på niveau med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 31. december 2014. Ved salget frigøres der likviditet for ca. 20 mio. kr. Handlen er uden betingelser udover købssummens betaling.

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 2015

Som nævnt på side 3 arbejder Nordicom på, at finde en løsning, der i tilstrækkeligt omfang bidrager til at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt denne proces vil føre til et positivt resultat, idet gennemførelsen af en samlet løsning forventes at indebære, at der udover indgåelse af en aftale med potentielle investorer skal sikres opbakning til en løsning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Såfremt det inden den 30. juni 2015 ikke lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget, der samtidigt restrukturerer koncernens finansielle gæld, vil Nordicoms fortsatte drift efter den 30. juni 2015 være betinget af, at der på anden måde opnås nye aftaler om koncernens finansiering, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift. 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 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, afvikling af dele af eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling.

Nordicoms resultatforventninger til 2015 afhænger i høj grad af udfaldet af den igangværende proces og de afledte konsekvenser heraf. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne over, hvilken effekt processen med at styrke kapitalgrundlaget vil have på resultatet for 2015. Dette gælder uanset om det forudsættes, at processen resulterer i et positivt eller negativt resultat.

Det kan medføre en negativ påvirkning på Nordicoms driftsresultat for 2015, såfremt den igangsatte proces ikke resulterer i eller ikke har udsigt til at resultere i en styrkelse af kapitalgrundlaget. Dette gælder særligt, fordi Nordicom pr. 1. juli 2015 i væsentligt omfang skal genforhandle refinansiering og vilkår om rente- og bidragssatser på finansiell gæld.

Nordicom har udarbejdet et budget for 2015 baseret på en alt andet lige situation, dvs. baseret på den eksisterende ejendomsportefølje og på de vilkår, der aktuelt gælder for bl.a. rente- og bidragssatser på finansiell gæld, og under forudsætning af at eksisterende lån forlænges pr. 1. juli 2015 til at gælde for resten af 2015. Det pågældende budget for 2015 udviser en forventning til EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) i niveauet 10-20 mio. kr.

Det forventede EB VAT for 2015 er på niveau med 2014, når der ses bort fra avance fra salg af projektbeholdninger, tilbageførsel af tidligere nedskrivninger på domicilejendomme samt effekten af forhøjelse af rente- og bidragssatser ved den seneste forlængelse af bankaftalen og visse bilaterale finansielle aftaler til og med den 30. juni 2015.

I det for 2015 udarbejdede budget forventes, at Nordicoms arbejde med at nedbringe tomgangen afleder en positiv effekt i driftsresultatet for 2015.

Som følge af sædvanlige driftsrisici er der usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater. Driftsresultatet for 2015 kan særligt påvirkes væsentligt 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 genforhandlinger af rente- og bidragssatser pr. 1. juli 2015, har Nordicom variabelt forrentet realkreditgæld for nominelt ca. 477 mio. kr., hvor der skal ske en ny rentefastsættelse pr. 1. juli 2015, hvilket også vil kunne påvirke driftsresultatet for 2015 såvel positivt som negativt.







## Hoved- og nøgletal

## Hovedtal

| Beløb i 1.000 kr.                                                         | 2014      | 2013      | 2012      | 2011      | 2010      |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                                                  |           |           |           |           |           |
| Huslejeindtægter                                                          | 158.463   | 165.953   | 203.565   | 209.020   | 217.922   |
| Nettoomsætning i alt                                                      | 384.149   | 196.471   | 223.281   | 230.765   | 393.868   |
| Bruttoresultat                                                            | 145.736   | 141.396   | 165.041   | 162.448   | 159.502   |
| Resultat af primær drift                                                  | 110.740   | -122.420  | 86.644    | 6.160     | -496.919  |
| Finansielle poster                                                        | -79.155   | -86.021   | -93.857   | -105.014  | -112.321  |
| Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter) | 40.528    | 17.876    | 26.468    | 4.744     | -22.294   |
| Årets resultat af fortsættende aktiviteter                                | 20.344    | -191.870  | -4.964    | -78.049   | -412.861  |
| Årets resultat af ophørte aktiviteter                                     | 0         | -2.718    | -38.548   | -36.985   | -4.217    |
| Årets resultat                                                            | 20.344    | -194.588  | -43.512   | -115.034  | -417.078  |
| <b>Opgørelse af finansiell stilling</b>                                   |           |           |           |           |           |
| Investeringsjendomme                                                      | 2.158.228 | 2.208.685 | 2.856.773 | 3.344.661 | 3.967.464 |
| Investeringer i materielle aktiver                                        | 20.687    | 18.612    | 41.987    | 63.600    | 92.994    |
| Balancesum i alt                                                          | 2.395.780 | 2.725.331 | 3.281.589 | 4.008.504 | 4.279.236 |
| Rentebærende gæld                                                         | 2.466.374 | 2.742.630 | 3.134.447 | 3.795.742 | 3.901.511 |
| Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S                                 | -136.182  | -156.526  | 40.257    | 84.605    | 194.014   |
| <b>Pengestrømsopgørelse</b>                                               |           |           |           |           |           |
| Pengestrømme fra driften                                                  | 81.791    | 10.342    | -24.094   | 13.341    | 146.275   |
| Pengestrømme fra investering                                              | 54.820    | 40.427    | 402.606   | 81.068    | 49.525    |
| Pengestrømme fra finansiering                                             | -132.844  | -49.969   | -413.157  | -137.713  | -93.765   |
| <b>Øvrige oplysninger</b>                                                 |           |           |           |           |           |
| Andel af langfristet gæld af total gæld (%)                               | 59,6      | 57,6      | 52,4      | 83,8      | 89,4      |
| Aktiekapital                                                              | 12.028    | 12.028    | 120.279   | 120.279   | 120.279   |
| Børskurs, ultimo (beløb i kr.)                                            | 2,1       | 2,3       | 4,7       | 4,4       | 11        |
| Aktiekursændring i kurspoint                                              | -0,2      | -2,4      | 0,3       | -6,7      | -49       |
| Udbytte pr. aktie (beløb i kr.)                                           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |
| Antal medarbejdere i koncernen (gns.)                                     | 25*       | 32        | 32        | 33        | 37        |

## Nøgletal

|                                                                              | 2014  | 2013  | 2012  | 2011  | 2010   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter         | 5,2   | 4,8   | 5,1   | 4,7   | 4,2    |
| Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter                 | 3,2   | 3,0   | 2,9   | 3,1   | 3,2    |
| Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter | 2,0   | 1,8   | 2,2   | 1,6   | 1,0    |
| Forrentning af egenkapital (%)                                               | N/A   | N/A   | -69,5 | -81,5 | -120,5 |
| Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)                                          | -11,4 | -13,1 | 3,4   | 7,1   | 16,3   |
| Resultat pr. aktie (kr.)                                                     | 1,7   | -16,3 | -3,6  | -9,5  | -52,7  |
| Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)                         | 1,7   | -16,1 | -0,4  | -6,6  | -52,3  |
| Udbytteafkast (%)                                                            | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0    |
| Kurs/indre værdi, ultimo                                                     | Neg.  | Neg.  | 1,4   | 0,6   | 0,7    |
| Cashflow pr. aktie (kr.)                                                     | 6,9   | 0,9   | -2,0  | 1,1   | 18,2   |
| Soliditet (%)                                                                | Neg.  | Neg.  | 1,2   | 2,1   | 4,5    |

Ovennævnte nøgletal er beregnet i henhold til definitionerne udarbejdet af Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010", jf. omtalen i koncernregnskabs note 34.

\*) 22 medarbejdere ultimo 2014.

## Strategi og målsætninger

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

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

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

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

Grundlaget for at nå disse mål hænger nøje sammen med resultatet af den igangsatte proces med at styrke koncernens kapitalgrundlag. Afhængigt af processens udfald kan det blive nødvendigt at tilpasse strategien efter aftale med Nordicoms nuværende og eventuelt kommende interessenter.

### *Operationel tilpasning*

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

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

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

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

Nordicoms ejendomsportefølje har, trods allerede opnåede positive resultater, fortsat potentiale til betydelige optimeringer, hvoraf gennemførelsen af nogle af disse kræver kapitalinvesteringer i et omfang, som Nordicom p.t. ikke har adgang til at kunne gennemføre. Der besiddes endvidere fortsat ejendomme, som ikke er omfattet af det strategiske fokus, og som derfor kan søges frasolgt.

Gennemførelse af de operationelle tilpasninger vil derfor fortsætte i 2015 inden for de finansielle rammer, som Nordicom måtte have til rådighed.

### *Finansiell tilpasning*

Historisk set har Nordicom haft en politik om at have finansiell gæld placeret hos et stort antal bankkreditører. Lånene her var kendetegnet ved, at de kunne opsiges med kort varsel, hvilket for hovedparten af lånenes vedkommende netop skete i 2009 som følge af finanskrisen.

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

Som beskrevet på side 3 er bankaftalen fortsat gældende ind til den 30. juni 2015. Tilsvarende gælder for visse bilaterale låneaftaler. Bankaftalen og de bilaterale låneaftaler sikrer, at koncernen i en periode har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre sine aktiviteter. Nordicoms finansielle situation indebærer dog, at der er behov for reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget.

Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab kræver, at der findes en løsning, som inden for overskuelig tid bidrager til at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter. En styrkelse af kapitalgrundlaget skal sikre, at Nordicom opnår en fornuftig balance mellem aktiver og gæld samt sikre et nødvendigt kapitalberedskab til gennemførelse af koncernens aktiviteter, herunder investeringer i ejendomme med henblik på at gennemføre yderligere optimering. Dette vil forbedre Nordicoms kreditværdighed og har blandt andet til hensigt at sikre, at koncernen igen kan indgå låneaftaler på markedskonforme vilkår og betingelser.

Bankaftalen forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for en kapitaltilførsel. Nordicom igangsatte i efteråret 2013 en struktureret proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. Denne proces vil fortsætte i 2015, jf. beskrivelsen på side 3.

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

## Finansielle resultater

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen opnåede i 2014 et EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter på 40,5 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med de seneste udmeldte forventninger som omtalt i fondsbørsmeddelelse af den 18. februar 2015.

De udmeldte forventninger for 2014 i årsrapporten 2013 udgjorde et EB VAT i niveau 20 til 30 mio. kr. Det forbedrede resultat for 2014 skyldes en kombination af positive effekter fra frasalg af ejendomme, tilbageførsel af tidligere nedskrivninger på en domicilejendom og generelle driftsforbedringer.

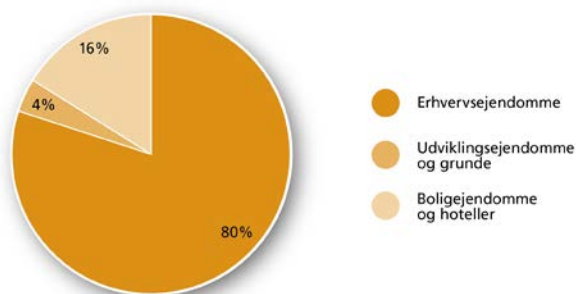
### Segmentoplysninger

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i 3 segmenter fordelt på henholdsvis

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

Segmentet "Udenlandske ejendomme" blev fuldt afviklet i 2013.

Koncernens ejendomme grupperet på segmenter er præsenteret på side 101 og 102. Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investerings- og domicilejendomme og projektbeholdninger pr. 31. december 2014 fordeler sig således på segmenter:



Oplysninger om salg i 2014 af ejendomme inden for de enkelte segmenter fremgår af ledelsesberetningens side 4.

### A. Strategiske ejendomme

#### Erhvervsejendomme

| Beløb i mio. kr.  | 2014    | 2013    |
|-------------------|---------|---------|
| Omsætning         | 136,6   | 134,4   |
| Bruttoresultat    | 108,9   | 107,8   |
| Værdireguleringer | -35,9   | -253,1  |
| Segmentresultat   | 7,7     | -211,9  |
| Samlede aktiver   | 1.842,9 | 1.902,5 |

Segmentet "Erhvervsejendomme" omfatter Nordicoms strategiske ejendomme, herunder investeringsejendomme inden for butik, kontor, lager og produktion.

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

| Beløb i mio. kr. | 2014      | 2013      |
|------------------|-----------|-----------|
| Storkøbenhavn    | 724 (40%) | 712 (38%) |
| Øvrige Sjælland  | 394 (21%) | 405 (21%) |
| Fyn              | 247 (13%) | 249 (13%) |
| Jylland          | 478 (26%) | 536 (28%) |
| I alt            | 1.843     | 1.903     |

Opdelt på ejendomstyper fordeler segmentets regnskabsmæssige værdi sig således:

| Beløb i mio. kr.    | 2014      | 2013      |
|---------------------|-----------|-----------|
| Butik               | 865 (47%) | 870 (45%) |
| Kontor              | 925 (50%) | 926 (49%) |
| Lager og produktion | 18 (1%)   | 70 (4%)   |
| Andre               | 35 (2%)   | 37 (2%)   |
| I alt               | 1.843     | 1.903     |

Omsætningen i segmentet udgør i 2014 136,6 mio. kr. og er steget med 2,2 mio. kr. sammenlignet med 2013, trods salg af ejendommen Kejlstrupvej 84, Silkeborg i 2014 og visse engangsindtægter i 2013. Stigningen skyldes, at tomgangen er nedbragt i 2014 og gennemsnitligt udgør 12,8 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,7 % i 2013.



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

| Gennemsnitlig tomgang i % | 2014  | 2013  |
|---------------------------|-------|-------|
| Butik                     | 11,1% | 16,3% |
| Kontor                    | 9,3%  | 12,3% |
| Lager og produktion       | 60,4% | 53,5% |
| Andre                     | 0,7%  | 2,1%  |
| I alt                     | 12,8% | 16,7% |

Nordicom har fortsat stor fokus på kundepleje og udlejning i segmentets ejendomme og gennemfører intensive udlejningsbestræbelser. Herudover har Nordicom 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 har også i 2014 medført, at der i segmentet opleves en faldende bruttoleje. Alligevel er den gennemsnitlige bruttoleje steget i 2014 til 644 kr. pr. kvadratmeter, hvilket er 9 kr. højere end i 2013, og skyldes hovedsageligt salget i 2014 af ejendommen Kejlstrupvej 84, Silkeborg, som frem til salgstidspunktet påvirker gennemsnitsberegningerne væsentligt. Ses der bort fra dette salg er den gennemsnitlige bruttoleje pr. kvadratmeter faldet, hvilket særligt tilskrives udviklingen inden for butiksejendomme, hvor de tidligere års regulering af udbudspriser slår igennem i 2014, trods Nordicoms oplevelse af en generel stagnation i de nedadgående lejusteringer.

| Gns. bruttoleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (kr.) | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------------------|------|------|
| Butik                                         | 693  | 715  |
| Kontor                                        | 738  | 734  |
| Lager og produktion                           | 233  | 222  |
| Andre                                         | 975  | 973  |
| I alt                                         | 644  | 635  |

Der er i 2014 afholdt planlagte investeringer med henblik på at nedbringe tomgangen i segmentet. Investeringerne er bl.a. afholdt i forbindelse med indretning til nye lejere og er gennemført med et tilfredsstillende resultat. De samlede investeringer i 2014 udgør ca. 17 mio. kr. fordelt på et større antal ejendomme i segmentet.

Segmentets resultat for 2014 er negativt påvirket med dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -35,9 mio. kr. (2013: -253,1 mio. kr.). De negative dagsværdireguleringer skyldes blandt andet et svagt stigende afkastkrav, der udgør 7,21 % p.a. pr. 31. december 2014 mod 7,14 % p.a. pr. 31. december 2013 (vægtet afkastkrav). Herudover skyldes dagsværdireguleringerne specifikke lejerforhold og reguleringer til opnåede salgspriser.

Segmentresultatet udgør 7,7 mio. kr. i 2014 mod -211,9 mio. kr. i 2013.

## B. Ikke-strategiske ejendomme

### Udviklingsejendomme og grunde

| Beløb i mio. kr.  | 2014  | 2013  |
|-------------------|-------|-------|
| Omsætning         | 213,3 | 16,8  |
| Bruttoresultat    | 11,8  | 6,7   |
| Værdireguleringer | 2,4   | -3,5  |
| Segmentresultat   | 8,4   | -12,4 |
| Samlede aktiver   | 101,0 | 296,8 |

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

De regnskabsmæssige værdier af "Udviklingsejendomme og grunde" udgør pr. 31. december 2014 101,0 mio. kr. (31. december 2013: 296,8 mio. kr.).

Efter frasalg gennemført i 2014 udgør segmentets ejendomme 4 % af Nordicoms samlede ejendomsportefølje pr. 31. december 2014 mod 12 % pr. 31. december 2013. Særligt salget af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev har i 2014 medført en kraftig reduktion af segmentets ejendomsportefølje.

Segmentresultatet for "Udviklingsejendomme og grunde" udgør 8,4 mio. kr. i 2014 mod -12,4 mio. kr. i 2013. Resultatet er blandt andet positivt påvirket af avance ved salg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev med 13,7 mio. kr.

### Boligejendomme og hoteller

| Beløb i mio. kr.  | 2014  | 2013  |
|-------------------|-------|-------|
| Omsætning         | 34,5  | 44,9  |
| Bruttoresultat    | 16,1  | 18,2  |
| Værdireguleringer | 15,0  | -8,4  |
| Segmentresultat   | 28,4  | 3,8   |
| Samlede aktiver   | 354,1 | 333,8 |

Segmentet "Boligejendomme og hoteller" omfatter boligejendomme og hotelejendomme, som ikke omfattes af Nordicoms langsigtede strategi.

Segmentresultatet for "Boligejendomme og hoteller" udgør 28,4 mio. kr. i 2014 mod 3,8 mio. kr. i 2013 og er i 2014 positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 15,0 mio. kr. mod -8,4 mio. kr. i 2013 samt tilbageførsel af tidligere nedskrivninger på en domicilejendom med 8,7 mio. kr. mod 5,5 mio. kr. i 2013.

De regnskabsmæssige værdier af "Boligejendomme og hoteller" udgør 354,1 mio. kr. (31. december 2013: 333,8 mio. kr.). Nordicom arbejder fortsat på at afhænde ejendommene i segmentet.

## Regnskabsberetning for koncernen

### RESULTATOPGØRELSEN

Nordicom har i 2014 realiseret et positivt resultat eksklusive værdireguleringer og skat (EBVAT) for fortsættende aktiviteter på 40,5 mio. kr. (2013: 17,9 mio. kr.), svarende til en stigning på ca. 22,6 mio. kr. i forhold til 2013.

Huslejeindtægter udgør i 2014 158,5 mio. kr. mod 166,0 mio. kr. i 2013. Faldet skyldes primært effekten af frasalg af ejendomme og faldende bruttoløje, hvilket dog modsvares af lavere tomgang, indeksregulering af leje m.v.

Tomgangen for koncernens strategiske ejendomme udgør i 2014 gennemsnitligt 12,8 % (opgjort efter lejeværdi) mod 16,7 % i 2013.

Salg af projektbeholdninger udgør 209,7 mio. kr. i 2014 (2013: 16,3 mio. kr.) og vedrører hovedsageligt frasalg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev.

Nordicom opnåede i 2014 et bruttoresultat på 145,7 mio. kr. (2013: 141,4 mio. kr.), svarende til en stigning på 4,3 mio. kr.

Koncernens kapacitetsomkostninger ekskl. afskrivninger er reduceret betydeligt til 33,3 mio. kr. i 2014 mod 41,4 mio. kr. i 2013. Faldet udgøres af 20 % og er et resultat af flere omkostningsbesparende initiativer, der er gennemført i de seneste år, herunder bl.a. reduktion af antal medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer samt nedsættelse af bestyrelsesshonorar og flytning af Nordicoms domicil.

Årets resultat er påvirket med negative dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -18,5 mio. kr. (2013: -265,0 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes primært specifikke lejeforhold og reguleringer til opnåede salgspriser.

De vægtede afkastkrav for koncernens færdige investeringsejendomme udgør 6,99 % p.a. pr. 31. december 2014 (pr. 31. december 2013: 6,97 % p.a.).

Dagsværdireguleringer på Nordicoms gæld til kreditinstitutter har i 2014 påvirket resultatet positivt med 11,6 mio. kr. (2013: 42,6 mio. kr.). Dagsværdireguleringerne vedrører en kombination af markedsmaessige kursudsving på gæld til realkreditinstitutter, vilkår på banklån og effekten af koncernens finansielle situation.

Finansielle poster, netto udgør -79,2 mio. kr. (2013: -86,0 mio. kr.), hvilket er en reduktion på 6,8 mio. kr. i forhold til sidste år. Den lavere renteomkostning (netto) skyldes hovedsageligt effekten af reduktion af gæld m.m. i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Årets resultat af fortsættende aktiviteter udgør i 2014 20,3 mio. kr. (2013: -191,9 mio. kr.).

### BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Nordicoms balancesum pr. 31. december 2014 udgør 2.395,8 mio. kr. og er reduceret med 329,6 mio. kr. i forhold til balancesummen pr. 31. december 2013. Reduktionen skyldes primært salget af ejendommene Kejlstrupvej 84, Silkeborg og Herlev Hovedgade 17, Herlev.

Langfristede aktiver udgør pr. 31. december 2014 2.195,4 mio. kr. (31. december 2013: 2.323,0 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 200,4 mio. kr. (31. december 2013: 402,3 mio. kr.). Der er i 2014 afholdt udgifter til forbedringer af ejendomme med 20,3 mio. kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2014 udgør -136,2 mio. kr. (31. december 2013: -156,5 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 20,3 mio. kr., som kan henføres til årets resultat.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2014 2.466,4 mio. kr. (31. december 2013: 2.742,6 mio. kr.), der fordeler sig med henholdsvis 1.485,1 mio. kr. (60 %) på langfristede forpligtelser og 981,2 mio. kr. (40 %) på kortfristede forpligtelser. Der er i 2014 indfriet finansiell gæld med 262,8 mio. kr. (netto) som følge af frasalg af ejendomme, frasalg af projektbeholdninger, ordinære afdrag og nedbringelse af bankgæld med overskydende likviditet i overensstemmelse med bankaftalen.

### PENGESTRØMME FOR 2014

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 2014 udgør 81,8 mio. kr. (2013: 10,3 mio. kr.), svarende til en stigning på 71,5 mio. kr. i forhold til sidste år. Stigningen i 2014 skyldes likviditetseffekten af frasalg af projektbeholdninger samt driftsforbedringer.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 2014 54,8 mio. kr. (2013: 40,4 mio. kr.). Pengestrømme fra investeringsaktivitet er i 2014 påvirket positivt med 75,5 mio. kr. fra indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme og årets salg af ejendomme. Periodens likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -20,3 mio. kr. (2013: -18,3 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 2014 -132,8 mio. kr. (2013: -50,0 mio. kr.), og er særligt påvirket af tilbagebetalinger af banklån med overskydende likviditet i overensstemmelse med bankaftalen og indfrielse af lån i forbindelse med ejendomssalg.

Koncernens likvide beholdninger udgør 44,7 mio. kr. pr. 31. december 2014 mod 41,0 mio. kr. pr. 31. december 2013.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

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

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

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

**Moderselskabet Nordicom A/S**

For moderselskabet Nordicom A/S andrager resultat før skat -6,4 mio. kr. for 2014 (2013: -86,5 mio. kr.).

Moderselskabets resultat før skat er påvirket med -4,4 mio. kr. (2013: -71,2 mio. kr.) fra resultat af dattervirksomheder. Den negative påvirkning af resultatopgørelsen skyldes nettoeffekten af:

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

Baggrunden for nedskrivninger og hensættelser er yderligere omtalt i note 7 i årsregnskabet for moderselskabet, hvortil der henvises.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør -154,5 mio. kr. (31. december 2013: -143,7 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 reetablere og styrke selskabets kapitalgrundlag.

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

## Risikofaktorer

Nordicoms strategi er beskrevet på side 8 og forudsætter, at der i koncernen fortsat gennemføres finansielle tilpasninger og operationelle tilpasninger.

Til gennemførelsen af de nødvendige tilpasninger af koncernen knytter sig en række risikofaktorer, hvor de væsentligste opdelt på henholdsvis finansielle risici og forretningsmæssige risici beskrives nedenfor.

### Finansielle risici

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

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

#### Usikkerhed om fortsat drift

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

- Likviditetsrisici.
- Renterisici.

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

Som beskrevet i bl.a. afsnittet "Strategi og målsætninger" på side 8 kræver Nordicom langsigtet eksistens som ejendomsselskab, at der findes en løsning, som inden for overskuelig tid bidrager til at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter. Ledelsen igangsatte derfor i 2013 en struktureret proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag.

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

#### Øvrige finansielle risici

Nordicoms finansielle risici er beskrevet i koncernregnskabet note 28 og indeholder bl.a. en beskrivelse af følgende elementer:

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

Der henvises til omtalen i note 28.

### Forretningsmæssige risici

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

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

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

Det er Nordicoms vurdering, at den negative udvikling nu er ophørt, og at der er opnået en stabilisering af ejendomspriser og lejeniveauer for koncernens ejendomme.

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

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

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

#### Markedsværdi af ejendomme

Nordicom værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi (markedsværdi) og indregner værdireguleringer i årets resultat. Nordicoms portefølje af ejendomme udgør en 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

Efter flere års finansiell og økonomisk krise oplever Nordicom, at markedet er præget af stagnerende markedsleje. Der er imidlertid fortsat et stort udbud af ledige lokaler og dermed stor konkurrence om at tiltrække nye lejere til tomme lejemål, hvilket ofte medfører, at der ydes rabatter o.l. Denne udvikling kan fortsætte, hvilket bl.a. kan medføre yderligere reduktion af lejeniveauer.

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, 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. Markedsituationen på det danske ejendomsmarked og de finansielle markeder medfører fortsat en vis tilbageholdenhed hos kreditinstitutterne til at yde finansiering til ejendomsprojekter. Dette forøger Nordicoms risiko for ikke at kunne opnå fremmedkapitalfinansiering til gennemførelse af investeringerne.

*Vedligeholdelse*

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

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

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

*Salg af ejendomme*

Nordicoms operationelle tilpasninger omfatter frasalg af ejendomme, der ikke omfattes af den langsigtede strategi. Salgsprisen er naturligt forbundet med usikkerhed, da den afhænger af den konkrete forhandlings-situation på salgstidspunktet og påvirkes tillige af en lang række øvrige forhold, herunder ejendommens lejeindtægter, det generelle renteniveau og markedsforhold i øvrigt på salgstidspunktet. I henhold til bankaftalen kan Nordicoms finansielle kreditorer i visse tilfælde kræve frasalg af ejendomme, jf. beskrivelsen i koncernregnskabs note 28.

*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 dermed 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 ellers 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 gennemgang af forsikringerne med en forsikringsspecialist. Baseret på den seneste rapport om Nordicoms forsikringsdækning vurderer ledelsen, at Nordicom har en tilstrækkelig forsikringsdækning.

*Skatterisici*

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

*Juridiske risici*

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

*IT-risici*

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

**Medarbejderforhold og videnressourcer**

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

De demografiske nøgletal for Nordicoms organisation pr. 1. januar 2015 udgør følgende:

- Antal ansatte udgør 22 fuldtidsstillinger (1. januar 2014: 25).
- Gennemsnitlig anciennitet for medarbejderne er 5,0 år (1. januar 2014: 4,5 år).
- Den gennemsnitlige alder for medarbejderne er 45 år (1. januar 2014: 44 år).
- Kønsfordelingen udgør 64 % mænd og 36 % kvinder (1. januar 2014: 60 % mænd og 40 % kvinder).
- 77 % af de ansatte har en mellemlang eller længere videregående uddannelse (1. januar 2014: 80 %).

**Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a**

Under hensyntagen til Nordicoms økonomiske situation har ledelsen valgt ikke at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar. Ledelsen fokuserer på omstillingen af koncernen i overensstemmelse med Nordicoms strategi samt forhandling med koncernens finansielle kreditorer med henblik på at reetablere og styrke Nordicoms kapitalgrundlag.

Nordicom har som konsekvens heraf valgt ikke at have politikker for samfundsansvar, herunder politikker for at respektere menneskeret-tighederne og for at reducere klimapåvirkningen.

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



Helligkorsgade 1, Kolding





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

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse dækker perioden 1. januar – 31. december 2014 og omfatter:

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

### A. ANBEFALINGER FOR GOD SELSKABSLEDELSE

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

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

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

#### ■ Pkt. 1.1.1:

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

#### Fravigelse:

Nordicom har som følge af sin finansielle situation fokus på løbende dialog med sine finansielle kreditorer frem for sine aktionærer. Dialogen med aktionærer er derfor valgt at foregå via fondsbørsmeddelelser, delårs- og årsrapporter og periodemeddelelser samt på generalforsamlinger og ikke med udgangspunkt i en af selskabet valgt Investor Relation-strategi med gensidig dialog med aktionærer. Henvendelser fra aktionærer direkte til bestyrelsen eller via Nordicoms hjemmeside vil desuden også altid blive besvaret. Selskabet tilstræber åbenhed i fondsbørsmeddelelser, delårs- og årsrapporter, periodemeddelelser samt på generalforsamlinger.

#### ■ Pkt. 1.1.2:

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

#### Fravigelse:

Selskabet har som følge af sin finansielle situation valgt ikke at udarbejde separate politikker herfor, jf. også pkt. 1.1.1.

#### ■ Pkt. 1.1.3:

Det anbefales, at selskabet offentliggør kvartalsrapporter.

#### Fravigelse:

I tidsrummet mellem offentliggørelse af hel- og halvårsrapporter har Nordicom valgt at offentliggøre periodemeddelelse i stedet for delårsrapport for 1. og 3. kvartal gældende fra og med kalender-

året 2015. I periodemeddelelserne gives en generel beskrivelse af koncernen og dens udvikling samt visse regnskabsoplysninger. Det er ledelsens vurdering, at egentlige delårsrapporter ud over halvårsrapporten ikke vil bidrage til en bedre forståelse af selskabets aktiviteter.

#### ■ Pkt. 2.1.6:

Det anbefales, at bestyrelsen årligt drøfter selskabets aktiviteter for at sikre en for selskabet relevant mangfoldighed i selskabets ledelsesniveauer, herunder fastsætter konkrete mål, og i ledelsesberetningen, i selskabets årsrapport og/eller på selskabets hjemmeside redegør for såvel sin målsætning som status for opfyldelsen heraf.

#### Fravigelse:

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

#### ■ Pkt. 2.2.1:

Det anbefales, at bestyrelsen vedtager politikker for selskabets samfundsansvar.

#### Fravigelse:

Under hensyntagen til Nordicoms finansielle situation har ledelsen valgt ikke at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar. Ledelsen fokuserer på omstillingen af koncernen i overensstemmelse med Nordicoms strategi samt forhandling med koncernens finansielle kreditorer med henblik på at sikre et tilstrækkeligt finansielt beredskab. Nordicom har som konsekvens heraf ikke politikker for samfundsansvar. Nordicoms ledelse vil løbende vurdere muligheden for igen at arbejde aktivt og struktureret med samfundsansvar.

#### ■ Pkt. 3.4.6:

Det anbefales, at bestyrelsen nedsætter et nomineringsudvalg.

#### Fravigelse:

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

#### ■ Pkt. 3.4.7 og 3.4.8:

Det anbefales, at bestyrelsen nedsætter et vederlagsudvalg.

#### Fravigelse:

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

#### ■ Pkt. 4.1.2:

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

#### Fravigelse:

Nordicom har valgt delvist at fravige dette punkt. Variable lønde baseres på specifikke målsætninger fastsat af bestyrelsen, og som bestyrelsen benytter som grundlag for fastsættelse af størrelsen af den

variable løndel, som maksimalt kan udgøre 20 % af den faste års-løn. Nordicom finder det derfor alene relevant at kræve tilbagebetaling af variable lønde i tilfælde, hvor Nordicom har et krav på tilbagebetaling i henhold til dansk ret.

Henset til selskabets situation vurderes det ikke relevant at have optjeningsperioder, der strækker over mere end ét år.

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

## B. LEDELSENS SAMMENSÆTNING OG DENS FUNKTION

Ledelsen i Nordicom sammensættes af følgende organer:

- Bestyrelse.
- Direktion.

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

Oversigt over ledelsesmedlemmer i Nordicom:

|                      | Indtrådt/<br>ansat | Udløb af<br>valgperiode | Alder | Aktiebesid-<br>delse, antal<br>stk. <sup>1)</sup> | Uafhæn-<br>gighed | Køn |
|----------------------|--------------------|-------------------------|-------|---------------------------------------------------|-------------------|-----|
| <b>Bestyrelse</b>    |                    |                         |       |                                                   |                   |     |
| Allan Andersen       | 2011               | 2015                    | 69    | 13.665                                            | Uafhængig         | M   |
| Michael Vad Petersen | 2007               | 2015                    | 56    | 0                                                 | Uafhængig         | M   |
| Júlíus Thorfinnsson  | 2011               | 2015                    | 49    | 0                                                 | Uafhængig         | M   |
| Mette Lis Andersen   | 2011               | 2015                    | 59    | 0                                                 | Uafhængig         | K   |
| <b>Direktion</b>     |                    |                         |       |                                                   |                   |     |
| Ole Steensbro        | 2008               | -                       | 51    | 12.522                                            | -                 | M   |

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

På side 23 i årsrapporten fremgår oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmers direktions- og bestyrelsesposter i andre virksomheder.



## Bestyrelsen

### Bestyrelsens sammensætning og mødefrekvens

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

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

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen, og udskiftning sker i henhold til Selskabslovens almindelige regler. Der kan ikke ske valg eller genvalg af bestyrelsesmedlemmer, fra de er fyldt 70 år.

Bankaftalen gældende indtil den 30. juni 2015 medfører begrænsninger i udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer, idet koncernens finansielle bankkreditorer kan afvise nye medlemmer. Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicoms bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisningen, betragtes bankaftalen som misligholdt, jf. beskrivelsen i koncernregnskabs note 28.

Nordicom har ingen medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen mødes mindst fem gange årligt i henhold til en i forvejen fastlagt møde- og arbejdsplan. I 2014 har bestyrelsen afholdt 10 bestyrelsesmøder. Mindst én gang om året afholder bestyrelsen et strategimøde med henblik på at drøfte og fastlægge bestyrelsens væsentligste opgaver og ansvar i relation til ledelsen af koncernen. Møder afholdes, når dette skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt i lyset af koncernens behov.

### Bestyrelsesmedlemmernes uafhængighed

Alle bestyrelsens medlemmer anses for at være uafhængige.

### Bestyrelsens selvevaluering

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

### Bestyrelsesudvalg

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

Det er revisionsudvalgets opgave at overvåge koncernens regnskabsaflæggelsesproces, det interne kontrolmiljø samt fastsætte rammerne for den eksterne revision. Revisionsudvalget består af de to bestyrelsesmedlemmer Michael Vad Petersen, formand, og Allan Andersen, der begge har regnskabsmæssig erfaring. Revisionsudvalget afholder mindst 5 møder årligt og deltager løbende i bestræbelserne med at sikre koncernens fortsatte drift.

Bestyrelsen har udarbejdet et kommissorium for revisionsudvalget, hvori udvalgets ansvarsområde og kompetence er fastlagt. Kommissoriet kan læses på [www.nordicom.dk](http://www.nordicom.dk).

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

### Øvrige udvalg

I henhold til bankaftalen er der nedsat et konsultations- og rådgivningsudvalg, jf. omtalen i koncernregnskabs note 28. Dette udvalg består af repræsentanter for de i forhold til koncernens respektive låneengagementer to største bankkreditorer, den største realkreditkreditor og de øvrige bankkreditorer. Udvalget skal holdes orienteret om koncernens drift og ejendomssalg, ligesom det bl.a. har mulighed for at indhente samtlige de finansielle kreditors udtalelse om forhold, som Nordicom har forelagt udvalget.

### Direktion

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

### Vederlag til bestyrelse og direktion

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

Der er udarbejdet en vederlagspolitik, der beskriver retningslinjerne for fastlæggelse og godkendelse af vederlag til medlemmer af bestyrelse og direktion. Vederlagspolitikken er godkendt på selskabets generalforsamling og er tilgængelig på [www.nordicom.dk](http://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, jf. nedenstående tabeller:

|                                 | Grund-<br>vederlag<br>(tkr.) | Tillæg (i % af<br>grundvederlag) |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Aflønning af bestyrelsen</b> |                              |                                  |
| Alle bestyrelsesmedlemmer       | 200                          |                                  |
| Formand for bestyrelsen         |                              | 200%                             |
| Næstformand for bestyrelsen     |                              | 100%                             |

|                                       | Grund-<br>vederlag<br>(tkr.) | Tillæg (i % af<br>grundvederlag) |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Aflønning af bestyrelsesudvalg</b> |                              |                                  |
| Alle medlemmer                        | 75                           |                                  |
| Formand for bestyrelsesudvalg         |                              | 100%                             |

Det i 2014 oppebåret vederlag for bestyrelsesmedlemmerne fremgår af koncernregnskabs note 5. Nordicom er i henhold til bankaftalen gældende indtil den 30. juni 2015 ikke berettiget til at forhøje vederlaget til medlemmer af Nordicoms bestyrelse.

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

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

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

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

Der er ikke udstedt aktieoptioner til selskabets nuværende direktion.

### C. KONTROL- OG RISIKOSTYRINGSSYSTEMER I FORBINDELSE MED REGNSKABS AFLÆGGELSESPROCESSEN

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

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

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

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

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

#### Kontrolmiljø

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

Revisionsudvalget og bestyrelsen vurderer løbende og mindst en gang om året koncernens organisationsstruktur, herunder bemanding af de funktioner, der har betydning for regnskabsaflæggelsesprocessen. Endvidere vurderer revisionsudvalget og bestyrelsen løbende og mindst en gang om året de interne kontroller og risikostyringen i koncernen.

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

Nordicom har endvidere fastlagt procedurer for regnskabsaflæggelsen, herunder for værdiansættelse af ejendomme og projektbeholdninger.

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

Bestyrelsen har grundet de etablerede procedurer vedrørende den interne kontrol og risikostyring ikke fundet anledning til at etablere en intern revision. Bestyrelsen vurderer på baggrund af en indstilling fra revisionsudvalget løbende og mindst en gang om året behovet for en intern revision.

#### Risikovurdering

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

Nordicom er et ejendomsselskab med en større portefølje af investeringsejendomme, og hovedaktiviteten består i drift og vedligeholdelse af disse. Væsentlige og risikofyldte områder i relation til årsregnskabet omfatter følgende:

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

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

#### Kontrolaktiviteter

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

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

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

Der er endvidere etableret en fast og formel proces for tilblivelsen af periodemeddelelser, delårsrapporter og årsrapporter.

I revisionsprotokollater til bestyrelsen rapporterer den generalforsamlingsvalgte revision eventuelle væsentlige svagheder i de interne kontroller og i risikostyringen, der måtte være konstateret i forbindelse med revisionen. Mindre væsentlige forhold rapporteres til direktionen i form af management letters. Management letters forevises revisionsudvalget og bestyrelsen til orientering.

### Information og kommunikation

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

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

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

### Overvågning

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

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

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

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

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

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

### Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed i ledelsen, jf. Årsregnskabslovens § 99b

Nordicom har fastsat måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen (det øverste ledelsesorgan). Der er i bankaftalen, som Nordicom er underlagt, begrænsninger i udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer, og under hensyntagen til dette har Nordicom valgt, at det underrepræsenterede køn skal være repræsenteret med 40 % i bestyrelsen inden udgangen af 2018.

Kvinder er på nuværende tidspunkt repræsenteret med 25 % i Nordicom's bestyrelse og udgør derved det underrepræsenterede køn. Det fastsatte måltal på 40 % er således endnu ikke nået. Andelen af kvinder i bestyrelsen er i 2014 steget fra 20 % til 25 % som følge af reduktion af antal bestyrelsesmedlemmer fra 5 til 4 på generalforsamlingen den 23. april 2014.

Bl.a. som følge af de i bankaftalen gældende begrænsninger for udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer har Nordicom ingen aktuelle planer om indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer til bestyrelsen.

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

## Aktionærforhold

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

Antallet af navnenoterede aktionærer udgjorde pr. 31. december 2014 1.260 stk. (31. december 2013: 1.361 stk.). De navnenoterede aktionærer udgør 83 % af aktiekapitalen (31. december 2013: 87 %).

Alle Nordicom A/S' aktier er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen og indgår i Small Cap-segmentet. Aktiekursen sluttede den 31. december 2014 på kurs 2,1 (31. december 2013: 2,3), hvilket er et fald på 0,2 kurspoint i forhold til aktiekursen pr. 31. december 2013. Markedsværdien af Nordicom A/S udgør pr. 31. december 2014 25 mio. kr. (31. december 2013: 28 mio. kr.). Der er i 2014 omsat for 6,6 mio. kr. af Nordicom A/S' aktier på Nasdaq OMX Copenhagen (2013: 11,5 mio. kr.).

### Bemyndigelser

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

### Regler for ændring af vedtægter

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

### Insiderregler

Ledelsens og medarbejdernes handel med koncernens aktier kan (uden 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.

### 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 % <sup>*)</sup> |
| Stodir hf                          | Reykjavik | 14,6 %               |
| JEW Holding ApS                    | Odense    | 10,4 %               |

<sup>\*)</sup> 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 2014 ikke udbetales udbytte.

### Investor Relations

Det er Nordicoms politik at informere hurtigt om relevante forhold.

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

- udsende periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal,
- udsende delårsrapporter i forbindelse med halvårsregnskaber,
- udsende årsrapporter, og
- give hurtige besvarelser på henvendelser til koncernen.



## Fondsbørsmeddelelser i 2014 og 2015

| Dato       | Titel                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18-02-2014 | Nordicom A/S – Forventede negative værdireguleringer på koncernens investeringsejendomme         |
| 26-03-2014 | Nordicom A/S – Ordinær generalforsamling                                                         |
| 26-03-2014 | Nordicom A/S – Årsrapport for 2013                                                               |
| 15-04-2014 | Nordicom A/S – Aftale om betinget salg af aktier. David Overby genopstiller ikke til bestyrelsen |
| 23-04-2014 | Nordicom A/S – Orientering om forløb af ordinær generalforsamling                                |
| 23-04-2014 | Nordicom A/S – Storaktionærmeddelelse fra SB Holding 2009 ApS                                    |
| 23-04-2014 | Nordicom A/S – Storaktionærmeddelelse fra Investeringselskabet Gribskov ApS                      |
| 30-04-2014 | Nordicom A/S – Gennemført handel af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev                       |
| 09-05-2014 | Nordicom A/S – Indberetning af ledende medarbejders transaktioner med aktier i Nordicom A/S      |
| 13-05-2014 | Nordicom A/S – Storaktionærmeddelelse fra Investeringselskabet Bøg ApS                           |
| 22-05-2014 | Nordicom A/S – Delårsrapport 1. kvartal 2014                                                     |
| 01-07-2014 | Nordicom A/S – Forlængelse af kreditfaciliteter                                                  |
| 28-08-2014 | Nordicom A/S – Delårsrapport 1. halvår 2014                                                      |
| 27-11-2014 | Nordicom A/S – Delårsrapport 3. kvartal 2014                                                     |
| 19-12-2014 | Nordicom A/S – Finanskalender                                                                    |
| 23-12-2014 | Nordicom A/S – Forlængelse af bankaftale og øvrige låneaftaler                                   |
| 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                             |

## Finanskalender

| Dato       | Titel                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 18-03-2015 | Sidste frist for fremsættelse af forslag til dagsorden på selskabets generalforsamling. |
| 26-03-2015 | Årsrapport 2014                                                                         |
| 23-04-2015 | Registreringsdag*                                                                       |
| 29-04-2015 | Generalforsamling                                                                       |
| 18-05-2015 | Periodemeddelelse 1. kvartal 2015                                                       |
| 27-08-2015 | Delårsrapport 1. halvår 2015                                                            |
| 18-11-2015 | Periodemeddelelse 3. kvartal 2015                                                       |
| 29-03-2016 | Årsrapport 2015                                                                         |
| 28-04-2016 | Generalforsamling                                                                       |

\* Registreringsdag regulerer møde- og stemmeret til Nordicoms generalforsamling

## Yderligere information

På Nordicoms hjemmeside [www.nordicom.dk](http://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](mailto:os@nordicom.dk)

## 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 ejendomsinvesterings- og projektudbyderselskab. Michael Vad Petersen har siden 2005 drevet virksomheden RE-CONSULT Denmark ApS, der beskæftiger sig med rådgivnings- og serviceydelser i forbindelse med investering i og finansiering af danske, tyske og svenske udlejningsejendomme.

### Direktionsposter

RE-CONSULT Denmark ApS • MVP-INVEST Holding 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.

### Direktionsposter

Ingen direktionsposter

### Bestyrelsesposter

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

## Direktion



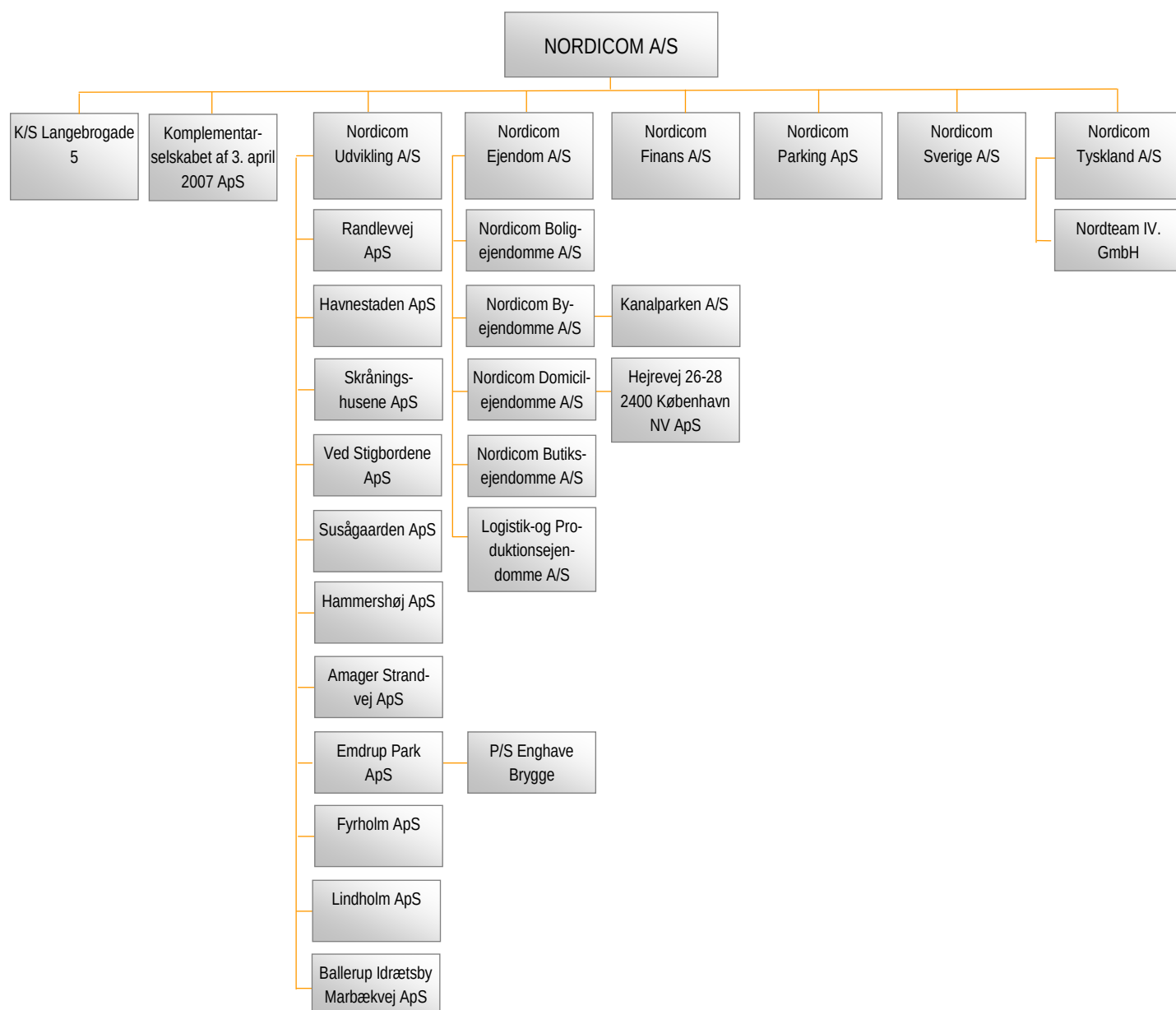
### Ole Steensbro

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

## Koncernstruktur pr. 31. december 2014



Oplysninger om ejerandele fremgår af note 12 i modervirksomhedens årsregnskab. Selskaberne Skærgården, Egå ApS, Emdrup Have ApS, Astersvej ApS og Ved Stigbordene ApS er i 2014 fusioneret med sidstnævnte som fortsættende selskab.







## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af koncer-

nens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 26. marts 2015

#### 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 2014, der omfatter resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, opgørelse af finansiell stilling, opgørelse af egenkapital, opgørelse af pengestrømme og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

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

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

#### Forbehold

##### Grundlag for afkræftende konklusion

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

grundigt 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 i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2015, og det er usikkert, om en igangsat proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget vil føre til et positivt resultat, idet gennemførelsen af en samlet løsning forventes at indebære, at der skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer. 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 2015. 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 betydigheden af dette forhold giver koncernregnskabet og årsregnskabet ikke et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 26. marts 2015

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor



# Koncernre





anskab

Koncernregnskab // 2014



## Resultatopgørelse

| Note | Beløb i 1.000 kr.                                       | 2014           | 2013            |
|------|---------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 3    | Nettoomsætning                                          | 384.149        | 196.471         |
| 4    | Driftsomkostninger                                      | -238.413       | -55.075         |
|      | <b>Bruttoresultat</b>                                   | <b>145.736</b> | <b>141.396</b>  |
| 5    | Personaleomkostninger                                   | -23.096        | -28.736         |
| 6    | Andre eksterne omkostninger                             | -10.215        | -12.688         |
| 7    | Af- og nedskrivninger                                   | 7.258          | 3.925           |
|      | <b>Resultat før værdireguleringer</b>                   | <b>119.683</b> | <b>103.897</b>  |
| 8    | Regulering til dagsværdi, netto                         | -6.246         | -221.327        |
| 9    | Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme   | -2.697         | -4.990          |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                         | <b>110.740</b> | <b>-122.420</b> |
| 10   | Finansielle indtægter                                   | 3.119          | 5.020           |
| 11   | Finansielle omkostninger                                | -82.274        | -91.041         |
|      | <b>Resultat af fortsættende aktiviteter før skat</b>    | <b>31.585</b>  | <b>-208.441</b> |
| 12   | Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter      | -11.241        | 16.571          |
|      | <b>Årets resultat af fortsættende aktiviteter</b>       | <b>20.344</b>  | <b>-191.870</b> |
| 20   | Årets resultat af ophørte aktiviteter                   | 0              | -2.718          |
|      | <b>Årets resultat</b>                                   | <b>20.344</b>  | <b>-194.588</b> |
|      | <b>Fordeles således</b>                                 |                |                 |
|      | Moderselskabets aktionærer                              | 20.344         | -194.372        |
|      | Minoritetsinteresser                                    | 0              | -216            |
|      | <b>Årets resultat</b>                                   | <b>20.344</b>  | <b>-194.588</b> |
| 13   | Resultat pr. aktie                                      | 1,71           | -16,32          |
| 13   | Udvandet resultat pr. aktie                             | 1,71           | -16,32          |
| 13   | Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie          | 1,71           | -16,11          |
| 13   | Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie | 1,71           | -16,11          |

## Opgørelse af totalindkomst

| Note | Beløb i 1.000 kr.                                                    | 2014   | 2013     |
|------|----------------------------------------------------------------------|--------|----------|
|      | Årets resultat                                                       | 20.344 | -194.588 |
|      | Anden totalindkomst:                                                 |        |          |
|      | <i>Poster, der kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen:</i> |        |          |
|      | Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder             | 0      | 281      |
|      | Anden totalindkomst efter skat                                       | 0      | 281      |
|      | Årets totalindkomst                                                  | 20.344 | -194.307 |
|      | Fordeles således                                                     |        |          |
|      | Moderselskabets aktionærer                                           | 20.344 | -194.091 |
|      | Minoritetsinteresser                                                 | 0      | -216     |
|      | Årets totalindkomst                                                  | 20.344 | -194.307 |

## Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

| Note                       | Beløb i 1.000 kr.          | 2014      | 2013      |
|----------------------------|----------------------------|-----------|-----------|
| AKTIVER                    |                            |           |           |
| Langfristede aktiver       |                            |           |           |
| Immaterielle aktiver       |                            |           |           |
|                            | Software                   | 0         | 27        |
|                            |                            | 0         | 27        |
| Materielle aktiver         |                            |           |           |
| 14                         | Domicilejendomme           | 124.761   | 117.243   |
| 15                         | Investeringsjendomme       | 2.069.058 | 2.171.340 |
|                            | Inventar og driftsmidler   | 406       | 268       |
|                            |                            | 2.194.225 | 2.288.851 |
| Finansielle aktiver        |                            |           |           |
| 16                         | Pante- og gældsbreve       | 0         | 21.701    |
| 23                         | Udsudte skatteaktiver      | 1.162     | 12.446    |
|                            |                            | 1.162     | 34.147    |
| Langfristede aktiver i alt |                            |           |           |
|                            |                            | 2.195.387 | 2.323.025 |
| Kortfristede aktiver       |                            |           |           |
| 17                         | Projektbeholdninger        | 15.022    | 207.129   |
| 18                         | Tilgodehavender            | 29.429    | 92.906    |
|                            | Periodeafgrænsningsposter  | 2.726     | 3.261     |
| 16                         | Pante- og gældsbreve       | 19.311    | 20.697    |
| 19                         | Likvide beholdninger       | 44.735    | 40.968    |
|                            |                            | 111.223   | 364.961   |
| 20                         | Aktiver bestemt for salg   | 89.170    | 37.345    |
|                            | Kortfristede aktiver i alt | 200.393   | 402.306   |
| Aktiver i alt              |                            |           |           |
|                            |                            | 2.395.780 | 2.725.331 |



## Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

| Note                       | Beløb i 1.000 kr.                     | 2014      | 2013      |
|----------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| PASSIVER                   |                                       |           |           |
| Egenkapital                |                                       |           |           |
|                            | Aktiekapital                          | 12.028    | 12.028    |
|                            | Reserve for valutakursregulering      | 146       | 146       |
|                            | Overført resultat                     | -148.356  | -168.700  |
| 21,22                      | Egenkapital i alt                     | -136.182  | -156.526  |
| Forpligtelser              |                                       |           |           |
| Langfristede forpligtelser |                                       |           |           |
| 24,25                      | Konvertible obligationer              | 0         | 48.137    |
| 25                         | Kreditinstitutter                     | 1.485.143 | 1.590.893 |
|                            | Deposita                              | 25.065    | 19.752    |
|                            |                                       | 1.510.208 | 1.658.782 |
| Kortfristede forpligtelser |                                       |           |           |
| 26                         | Hensatte forpligtelser                | 2.985     | 5.443     |
| 25                         | Kreditinstitutter                     | 981.231   | 1.103.600 |
|                            | Skyldige omkostninger vedr. projekter | 338       | 857       |
|                            | Leverandørgæld                        | 2.745     | 8.439     |
|                            | Deposita                              | 17.985    | 26.603    |
|                            | Anden gæld                            | 16.470    | 78.133    |
|                            |                                       | 1.021.754 | 1.223.075 |
|                            | Forpligtelser i alt                   | 2.531.962 | 2.881.857 |
|                            | Passiver i alt                        | 2.395.780 | 2.725.331 |

# Opgørelse af egenkapital

| Beløb i 1.000 kr.                                        | Aktiekapital | Reserve for valutakursregulering | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapital tilhørende     |            | Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | Egenkapital i alt |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------------|
|                                                          |              |                                  |                   |                   | moderselskabets aktionærer | tilhørende |                                             |                   |
| Egenkapital pr. 1. januar 2014                           | 12.028       | 146                              | -168.700          | 0                 | -156.526                   | 0          | 0                                           | -156.526          |
| Totalindkomst i 2014                                     |              |                                  |                   |                   |                            |            |                                             |                   |
| Årets resultat                                           | 0            | 0                                | 20.344            | 0                 | 20.344                     | 0          | 0                                           | 20.344            |
| Totalindkomst for regnskabsåret                          | 0            | 0                                | 20.344            | 0                 | 20.344                     | 0          | 0                                           | 20.344            |
| Egenkapital pr. 31. december 2014                        | 12.028       | 146                              | -148.356          | 0                 | -136.182                   | 0          | 0                                           | -136.182          |
| Egenkapital pr. 1. januar 2013                           | 120.279      | -135                             | -79.887           | 0                 | 40.257                     | -2.465     | 0                                           | 37.792            |
| Totalindkomst i 2013                                     |              |                                  |                   |                   |                            |            |                                             |                   |
| Årets resultat                                           | 0            | 0                                | -194.372          | 0                 | -194.372                   | -216       | 0                                           | -194.588          |
| Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder | 0            | 28                               | 0                 | 0                 | 28                         | 0          | 0                                           | 28                |
| Overført til resultatopgørelsen ved salg af virksomhed   | 0            | 253                              | 0                 | 0                 | 253                        | 0          | 0                                           | 253               |
| Anden totalindkomst i regnskabsåret                      | 0            | 281                              | 0                 | 0                 | 281                        | 0          | 0                                           | 281               |
| Totalindkomst for regnskabsåret                          | 0            | 281                              | -194.372          | 0                 | -194.091                   | -216       | 0                                           | -194.307          |
| Transaktioner med ejere                                  |              |                                  |                   |                   |                            |            |                                             |                   |
| Kapitalhedsættelse                                       | -108.251     | 0                                | 108.251           | 0                 | 0                          | 0          | 0                                           | 0                 |
| Tilgang minoritetsinteresse ved kapitalforhøjelse        | 0            | 0                                | 0                 | 0                 | 0                          | 0          | 269                                         | 269               |
| Overførsel i forbindelse med salg af virksomhed          | 0            | 0                                | -2.692            | 0                 | -2.692                     | 2.692      | 0                                           | 0                 |
| Afgang i forbindelse med salg af virksomhed              | 0            | 0                                | 0                 | 0                 | 0                          | -280       | -280                                        | -280              |
| Transaktioner med ejere i 2013 i alt                     | -108.251     | 0                                | 105.559           | 0                 | -2.692                     | 2.681      | -11                                         | -11               |
| Egenkapital pr. 31. december 2013                        | 12.028       | 146                              | -168.700          | 0                 | -156.526                   | 0          | 0                                           | -156.526          |

## Opgørelse af pengestrømme

| Note | Beløb i 1.000 kr.                                           | 2014     | 2013     |
|------|-------------------------------------------------------------|----------|----------|
|      | Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter | 110.740  | -122.420 |
|      | Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter      | 0        | -2.222   |
| 29   | Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.               | -3.517   | 219.406  |
|      | Ændring i projektbeholdninger, netto                        | 65.757   | 16.116   |
| 30   | Ændring i øvrig driftskapital                               | -8.442   | -6.993   |
|      | Pengestrømme vedrørende primær drift                        | 164.538  | 103.887  |
|      | Modtagne finansielle indtægter                              | 3.119    | 5.020    |
|      | Betalte finansielle omkostninger                            | -85.866  | -98.565  |
|      | Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt                        | 81.791   | 10.342   |
|      | Pengestrøm fra investeringsaktivitet                        |          |          |
|      | Forbedringer på investeringsejendomme                       | -20.317  | -18.326  |
|      | Salg af investeringsejendomme                               | 75.507   | 36.299   |
|      | Køb af øvrige materielle aktiver                            | -370     | -286     |
| 31   | Salg af dattervirksomheder og aktiviteter                   | 0        | 22.740   |
|      | Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt                  | 54.820   | 40.427   |
|      | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet                       |          |          |
|      | Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter         | 25.577   | 1.382    |
|      | Afdrag på gæld til kreditinstitutter                        | -158.421 | -51.351  |
|      | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt                 | -132.844 | -49.969  |
|      | Årets pengestrøm i alt                                      | 3.767    | 800      |
|      | Likvide beholdninger pr. 1. januar                          | 40.968   | 40.168   |
|      | Likvide beholdninger pr. 31. december                       | 44.735   | 40.968   |

## Oversigt over noter til koncernregnskabet

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn                                    | 37 |
| Note 2 – Segmentoplysninger                                                      | 41 |
| Note 3 – Nettoomsætning                                                          | 45 |
| Note 4 – Driftsomkostninger                                                      | 45 |
| Note 5 – Personaleomkostninger                                                   | 46 |
| Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer                          | 47 |
| Note 7 – Af- og nedskrivninger                                                   | 47 |
| Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto                                         | 47 |
| Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme                   | 47 |
| Note 10 – Finansielle indtægter                                                  | 48 |
| Note 11 – Finansielle omkostninger                                               | 48 |
| Note 12 – Skat af årets resultat                                                 | 48 |
| Note 13 – Resultat pr. aktie                                                     | 49 |
| Note 14 – Domicilejendom                                                         | 50 |
| Note 15 – Investeringsejendomme                                                  | 51 |
| Note 16 – Pante- og gældsbreve                                                   | 53 |
| Note 17 – Projektbeholdninger                                                    | 54 |
| Note 18 – Tilgodehavender                                                        | 55 |
| Note 19 – Likvide beholdninger                                                   | 55 |
| Note 20 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg                        | 56 |
| Note 21 – Aktiekapital                                                           | 57 |
| Note 22 – Egne aktier                                                            | 57 |
| Note 23 – Udskudt skat                                                           | 58 |
| Note 24 – Konvertible obligationer                                               | 59 |
| Note 25 – Kreditinstitutter                                                      | 60 |
| Note 26 – Hensatte forpligtelser                                                 | 61 |
| Note 27 – Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver         | 62 |
| Note 28 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter | 63 |
| Note 29 – Ikke-likvide driftsposter m.v.                                         | 70 |
| Note 30 – Ændring i øvrig driftskapital                                          | 70 |
| Note 31 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter                              | 70 |
| Note 32 – Nærtstående parter                                                     | 71 |
| Note 33 – Begivenheder efter balancedagen                                        | 71 |
| Note 34 – Anvendt regnskabspraksis                                               | 72 |



## Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

### Usikkerhed om fortsat drift

Som følge af usikkerhed vedrørende udfaldet af en igangværende proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget og betydelige krav om refinansiering og genforhandling af Nordicoms gæld til finansielle kreditorer pr. 30. juni 2015, er der usikkerhed om koncernens fortsatte drift fra og med den 1. juli 2015, eller et evt. tidligere tidspunkt, såfremt Nordicoms finansielle kreditorer opsiger bankaftalen, jf. omtalen af vilkårene i bankaftalen i note 28.

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

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

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

### Øvrige væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Flere 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 34 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. Investeringsejendomme med udviklingsprojekter.
- C. Byggeretter og øvrige.

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

| Beløb i mio. kr.                              | 2014  | 2013  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| Færdige investeringsejendomme                 | 2.094 | 2.050 |
| Investeringsejendomme med udviklingsprojekter | 0     | 93    |
| Byggeretter og øvrige                         | 64    | 66    |
| I alt                                         | 2.158 | 2.209 |

Nordicom understøtter egne værdiansættelser af ejendomme med eksterne vurderinger, når det skønnes relevant. Der er i årets løb ikke indhentet eksterne vurderinger fra ejendomsvaluarer.

I de løsningsmuligheder, som Nordicom har fået forelagt i forbindelse med den igangsatte proces med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag, ligger de modtagne bud på værdierne af koncernens ejendomme under Nordicoms egne opgørelser af ejendommenes dagsværdier. Buddene er afgivet som led i præsentation 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 buddene 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 bud 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. Nordicoms værdiansættelse af koncernens ejendomme harmonerer i øvrigt med vurderinger udarbejdet af en rådgiver som led i den igangsatte proces.

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

#### 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, korrigeret 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 udlejede arealer (tomgang)       |
| 4     | - Driftsomkostninger                                        |
| 5     | - Løbende vedligeholdelse                                   |
| 6     | - Større vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger    |
| 7     | - Administration                                            |
| 8     | + Forrentning af deposita                                   |
| <hr/> |                                                             |
|       | = Årligt cash flow                                          |
| 9     | Tilbagediskontering med afkastkrav                          |
| <hr/> |                                                             |
|       | = 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 langsiget strukturel tomgang.

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

Ad. 5) Vedligeholdelse skønnes individuelt pr. ejendom baseret på konkrete vedligeholdelsesbudgetter for hver enkelt ejendom og et skøn over den langsigtede gennemsnitlige vedligeholdelse i terminalledet.

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 markedsfor-

holdene 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 <sup>2</sup> p.a. | 2014 | 2013 |
|-----------------------------|------|------|
| Butik                       | 662  | 641  |
| Kontor                      | 680  | 679  |
| Lager og produktion         | 214  | 183  |
| Bolig                       | 969  | 969  |
| Andre                       | 889  | 914  |
| Gennemsnitligt i alt        | 657  | 582  |

Stigningen i den gennemsnitlige markedsleje pr. kvm. pr. år i tabellen ovenfor skyldes hovedsageligt salg i 2014 af en større ejendom med en lav markedsleje.

Den beregnede dagsværdi er følsom over for 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 ved ændring af den gennemsnitlige markedsleje pr. kvm. pr. år.

| Ændring i markedsleje<br>pr. kvm pr. år (kr.) | Ændring i markedsværdi<br>(mio. kr.) |      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------|
|                                               | 2014                                 | 2013 |
| +200                                          | 416                                  | 460  |
| +100                                          | 208                                  | 230  |
| +50                                           | 104                                  | 115  |
| +25                                           | 52                                   | 58   |
| -25                                           | -52                                  | -58  |
| -50                                           | -104                                 | -115 |
| -100                                          | -208                                 | -230 |
| -200                                          | -416                                 | -460 |

## 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 104 mio. kr. (31. december 2013: 115 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   | 2014 | 2013 |
|----------------------|------|------|
| Butik                | 6,2  | 6,4  |
| Kontor               | 6,8  | 6,7  |
| Lager og produktion  | 10,1 | 15,6 |
| Bolig                | 3,3  | 3,4  |
| Andre                | 5,0  | 5,6  |
| Gennemsnitligt i alt | 6,2  | 6,8  |

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 ved ændring af den strukturelle tomgang.

| Ændring i strukturel tomgang<br>(%-point) | Ændring i markedsværdi<br>(mio. kr.) |           |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
|                                           |                                      | 2014 2013 |
| +10%                                      | -169                                 | -164      |
| +5%                                       | -84                                  | -82       |
| +2%                                       | -34                                  | -33       |
| +1%                                       | -17                                  | -16       |
| -1%                                       | 17                                   | 16        |
| -2%                                       | 34                                   | 33        |
| -5%                                       | 84                                   | 82        |

Tabellen viser, at en forhøjelse af den strukturelle tomgang med 5 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med -84 mio. kr. (31. december 2013: -82 mio. kr.).

### iii. Afkastkrav

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

|                     | 2014        |             | 2013        |             |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| I procent p.a.      | Interval    | Vægtet gns. | Interval    | Vægtet gns. |
| Butik               | 6,00 - 9,00 | 7,61        | 6,00 - 9,00 | 7,49        |
| Kontor              | 5,25 - 8,50 | 6,79        | 5,50 - 8,00 | 6,75        |
| Lager og produktion | 8,50 - 8,50 | 8,50        | 7,75 - 9,00 | 8,64        |
| Bolig               | 4,75 - 7,50 | 5,21        | 4,75 - 7,50 | 5,25        |
| Andre               | 6,50 - 8,00 | 6,81        | 6,25 - 8,00 | 6,91        |
| I alt               | 4,75 - 9,00 | 6,99        | 4,75 - 9,00 | 6,97        |

Det fremgår af tabellen, at afkastkravene for færdige investeringsejendomme pr. 31. december 2014 ligger i intervallet 4,75 % - 9,00 % p.a., hvilket er uændret i forhold til pr. 31. december 2013.

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 2014 6,99 % p.a. for den samlede portefølje af færdige investeringsejendomme. Pr. 31. december 2013 udgjorde det tilsvarende vægtede afkastkrav for hele porteføljen 6,97 % 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 ved ændring af den gennemsnitlige afkastprocent.

| Ændring i afkastkrav<br>(%-point) | Ændring i markedsværdi<br>(mio. kr.) |           |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------|
|                                   |                                      | 2014 2013 |
| +1,00%                            | -279                                 | -273      |
| +0,75%                            | -217                                 | -211      |
| +0,50%                            | -149                                 | -146      |
| +0,25%                            | -77                                  | -75       |
| -0,25%                            | 83                                   | 81        |
| -0,50%                            | 173                                  | 169       |
| -0,75%                            | 271                                  | 264       |
| -1,00%                            | 377                                  | 367       |

Tabellen viser, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint vil reducere de færdige investeringsejendommers dagsværdi med -77 mio. kr. (31. december 2013: -75 mio. kr.).

### B. Investeringsejendomme med udviklingsprojekter

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

Nordicom har ikke kategoriseret ejendomme i denne kategori pr. 31. december 2014.

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

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

## Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

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

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

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

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

### C. Byggeretter og øvrige

Byggeretter og øvrige investeringsejendomme omfatter grundstykker, ejerlejligheder og lignende, hvor dagsværdien ikke opgøres på basis af et sædvanligt driftsaftast. 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.

### Klassifikation af ejendomme

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

- Domicilejendomme.
- Investeringsejendomme.
- Projektbeholdninger.

Der henvises til omtalen i note 34 under anvendt regnskabspraksis for en nærmere redegørelse af, hvorledes ejendommene respektivt 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 investeringsejendom.

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. Nordicom flyttede i 2013 domicil til en af koncernens egne ejendomme i Københavns Nordvestkvarter. Som konsekvens heraf blev den pågældende ejendom i 2013 reklassificeret fra investeringsejendomme til domicilejendomme i opgørelsen af finansiell stilling.

### Opgørelse af dagsværdi af pantebreve

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantebreve, der måles til dagsværdi, udgør pr. 31. december 2014 9,5 mio. kr. (31. december 2013: 8,8 mio. kr.). Den regnskabsmæssige værdi af pantebreve, der måles til amortiseret kostpris, udgør pr. 31. december 2014 9,8 mio. kr. (31. december 2013: 33,6 mio. kr.).

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

I grundlaget for opgørelse af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser pr. 31. december 2014 indgår uudnyttede skattemæssige underskud med 298 mio. kr. (31. december 2013: 210 mio. kr.), hvoraf 148 mio. kr. (31. december 2013: 62 mio. kr.) er vurderet at kunne realiseres inden for en 3-årig periode eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Stigningen i uudnyttede underskud i 2014 skyldes skattemæssige tab ved salg af ejendomme.

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

### Opgørelse af dagsværdi af gæld til kreditinstitutter

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

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

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

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



## Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn (fortsat)

### Nedskrivningstest på domicilejendomme

Pr. 31. december 2014 har Nordicom vurderet, hvorvidt der var indikationer på nedskrivninger eller tilbageførsel af nedskrivninger på koncernens domicilejendom i Ballerup, hvori der drives hotel, samt koncernens domicilejendom på Svanevej 12, København NV, der fra efteråret 2013 bl.a. fungerer som Nordicoms domicil.

Vurderingen har givet anledning til tilbageførsel af nedskrivninger på koncernens domicilejendom i Ballerup med 8,7 mio. kr., idet hotellet i 2014 har opnået yderligere stigning i omsætning og driftsresultat, hvilket er en udvikling, der forventes at fortsætte i de kommende år. Forbedringen skyldes en bedre udnyttelse af hotellet, herunder øget belægningsprocent samt øget gennemsnitspris pr. værelse.

Ejendommen indgår i segmentet "Boligejendomme og hoteller", og beløbet er indregnet i posten "Af- og nedskrivninger" i resultatopgørelsen, jf. note 7. Genindvindingsværdien er opgjort med udgangspunkt i ejendommens kapitalværdi og udgør pr. 31. december 2014 62,1 mio. kr. (31. december 2013: 52,7 mio. kr.). Ved opgørelsen af kapitalværdien er der anvendt en diskonteringsfaktor på 11,0 %. Den seneste opgørelse af genindvindingsværdien for den pågældende ejendom blev gennemført i 2013, hvor der blev anvendt en diskonteringsfaktor på 10,6 %. Pr. 31. december 2014 er alle tidligere nedskrivninger på ejendommen tilbageført.

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

## Note 2 – Segmentoplysninger

| Segment                                          | Ejendomsstyper                                                                         | Indtægststyper                                           |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Erhvervsnejendomme (strategisk)                  | Udlejningsejendomme inden for:<br>- Butik<br>- Kontor<br>- Lager og logistik           | - Lejeindtægter                                          |
| Udviklingsnejendomme og grunde (ikke-strategisk) | - Udlejningsejendomme med større udviklingsmuligheder<br>- Grundstykker og byggeretter | - Salgssummer fra projektbeholdninger<br>- Lejeindtægter |
| Boligejendomme og hoteller (ikke-strategisk)     | Udlejningsejendomme inden for:<br>- Bolig<br>- Hoteller                                | - Lejeindtægter<br>- Omsætning fra hoteldrift            |

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i 3 driftssegmenter, jf. tabellen ovenfor.

Segmentopdelingen afspejler koncernens strategiske fokus og forudsætningerne for bankaftalen indgået med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer.

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Nordicom har i 2013 afviklet sin sidste udenlandske ejendomsaktivitet, der tillige udgjorde et selvstændigt segment. Koncernens udenlandske aktiviteter er præsenteret som ophørte aktiviteter i segmentresultatet for 2013.

Segmentresultatet for de enkelte driftssegmenter opgøres som indtægter og omkostninger, som direkte kan henføres til ejendommenes drift, herunder et internt allokert administrationshonorar. Følgende

poster medtages ikke i driftssegmenter og fremgår derfor af afstemningsposterne til koncernens resultat før skat:

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

Opkrævninger af intern husleje mellem segmenter foretages på markedsvilkår.

I ledelsesberetningen på side 9-10 er yderligere oplysninger om segmenterne.

## Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

## Segmentresultat og segmentaktiver 2014

| Beløb i 1.000 kr.                                            | Erhvervs-<br>ejendomme | Udviklings-<br>ejendomme<br>og grunde | Bolig-<br>ejendomme og<br>hoteller | I alt            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>SEGMENTRESULTAT</b>                                       |                        |                                       |                                    |                  |
| Huslejeindtægter, eksterne                                   | 135.375                | 3.551                                 | 19.239                             | 158.165          |
| Huslejeindtægter, interne                                    | 1.185                  | 0                                     | 0                                  | 1.185            |
| Salgssummer, projektbeholdninger                             | 0                      | 209.744                               | 0                                  | 209.744          |
| Øvrig ekstern omsætning                                      | 0                      | 0                                     | 15.229                             | 15.229           |
| Driftsomkostninger, investeringsejendomme                    | -27.669                | -4.924                                | -7.286                             | -39.879          |
| Kostpris og omkostninger vedr. solgte projekter              | 0                      | -196.535                              | -1.517                             | -198.052         |
| Driftsomkostninger, øvrige                                   | 0                      | 0                                     | -9.602                             | -9.602           |
| <b>Bruttoresultat</b>                                        | <b>108.891</b>         | <b>11.836</b>                         | <b>16.063</b>                      | <b>136.790</b>   |
| Af- og nedskrivninger                                        | -903                   | -5                                    | -413                               | -1.321           |
| Tilbageførsel af nedskrivning, domicilejendomme              | 0                      | 0                                     | 8.681                              | 8.681            |
| <b>Resultat før værdireguleringer</b>                        | <b>107.988</b>         | <b>11.831</b>                         | <b>24.331</b>                      | <b>144.150</b>   |
| Regulering til dagsværdi vedr. investeringsejendomme         | -35.922                | 2.397                                 | 15.014                             | -18.511          |
| Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme        | -626                   | -552                                  | -1.519                             | -2.697           |
| <b>Resultat af primær drift</b>                              | <b>71.440</b>          | <b>13.676</b>                         | <b>37.826</b>                      | <b>122.942</b>   |
| Finansielle omkostninger                                     | -63.734                | -5.289                                | -9.386                             | -78.409          |
| <b>Segmentresultat i alt</b>                                 | <b>7.706</b>           | <b>8.387</b>                          | <b>28.440</b>                      | <b>44.533</b>    |
| Renteindtægter, pante-/gældsbreve                            |                        |                                       |                                    | 713              |
| Fælles administrationsomkostninger                           |                        |                                       |                                    | -25.180          |
| Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve                    |                        |                                       |                                    | 12.265           |
| Finansielle poster                                           |                        |                                       |                                    | -746             |
| <b>Resultat af fortsættende aktiviteter før skat</b>         |                        |                                       |                                    | <b>31.585</b>    |
| <b>SEGMENTAKTIVER</b>                                        |                        |                                       |                                    |                  |
| Investerings- og domicilejendomme                            | 1.772.896              | 66.817                                | 354.106                            | 2.193.819        |
| Projektbeholdninger                                          | 0                      | 15.022                                | 0                                  | 15.022           |
| Investerings- og domicilejendomme (aktiver bestemt for salg) | 70.000                 | 19.170                                | 0                                  | 89.170           |
| <b>Segmentaktiver i alt</b>                                  | <b>1.842.896</b>       | <b>101.009</b>                        | <b>354.106</b>                     | <b>2.298.011</b> |

## Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

## Segmentresultat og segmentaktiver 2013

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

## Note 2 – Segmentoplysninger (fortsat)

## Omsætning til eksterne kunder

| Beløb i 1.000 kr.                                        | 2014    | 2013    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Nettoomsætning for præsentationspligtige segmenter:      |         |         |
| Huslejeindtægter                                         | 159.350 | 166.220 |
| Eliminering af interne huslejeindtægter mellem segmenter | -1.185  | -295    |
| Øvrig ekstern omsætning                                  | 15.229  | 13.599  |
| Salgssummer, projektbeholdninger                         | 209.744 | 16.268  |
|                                                          | 383.138 | 195.792 |
| Øvrig nettoomsætning:                                    |         |         |
| Renteindtægter, pante-/gældsbreve                        | 713     | 651     |
| Øvrige indtægter                                         | 298     | 28      |
|                                                          | 1.011   | 679     |
| Omsætning til eksterne kunder i alt                      | 384.149 | 196.471 |

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

## Segmentaktiver og samlede aktiver

| Beløb i 1.000 kr.     | 2014      | 2013      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Segmentaktiver        | 2.298.011 | 2.533.057 |
| Ikke fordelte aktiver | 97.769    | 192.274   |
| Aktiver i alt         | 2.395.780 | 2.725.331 |

## Omsætning og langfristede aktiver fordelt på geografiske områder

|                                | Nettoomsætning |         | Langfristede aktiver |           |
|--------------------------------|----------------|---------|----------------------|-----------|
| Beløb i 1.000 kr.              | 2014           | 2013    | 2014                 | 2013      |
| Danmark                        | 384.149        | 196.471 | 2.195.387            | 2.323.025 |
| Tyskland (ophørte aktiviteter) | -              | 3.057   | -                    | -         |
| I alt                          | 384.149        | 199.528 | 2.195.387            | 2.323.025 |



### Note 3 – Nettoomsætning

| Beløb i 1.000 kr.                    | 2014    | 2013    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Huslejeindtægter                     | 158.463 | 165.953 |
| Salg af øvrige tjenesteydelser       | 13.846  | 12.403  |
| Salg af tjenesteydelser i alt        | 172.309 | 178.356 |
| Salgssummer, projektbeholdninger     | 209.744 | 16.268  |
| Renteindtægter, pante- og gældsbreve | 713     | 651     |
| Salg af varer                        | 1.383   | 1.196   |
|                                      | 384.149 | 196.471 |

### Note 4 – Driftsomkostninger

| Beløb i 1.000 kr.                               | 2014    | 2013   |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Driftsomkostninger, investeringsejendomme       | 30.759  | 30.488 |
| Kostpris og omkostninger vedr. solgte projekter | 198.052 | 15.995 |
| Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser      | 9.173   | 8.199  |
| Vareforbrug                                     | 429     | 393    |
|                                                 | 238.413 | 55.075 |

## Note 5 – Personaleomkostninger

| Beløb i 1.000 kr.                                                                             | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Løn og gager                                                                                  | 18.929 | 23.583 |
| Bidragbaserede pensioner <sup>1)</sup>                                                        | 1.616  | 1.926  |
| Andre omkostninger til social sikring                                                         | 183    | 220    |
| Øvrige personaleomkostninger                                                                  | 2.368  | 3.007  |
|                                                                                               | 23.096 | 28.736 |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere                                                             | 25     | 32     |
| Vederlag til modervirksomhedens adm. direktør (Ole Steensbro) udgør følgende <sup>2)</sup> :  |        |        |
| Løn og gager                                                                                  | 2.649  | 2.616  |
| Bidragbaserede pensioner                                                                      | 265    | 261    |
| Bonus                                                                                         | 300    | 350    |
|                                                                                               | 3.214  | 3.227  |
| Vederlag til modervirksomhedens bestyrelse udgør følgende <sup>3)</sup> :                     |        |        |
| Allan Andersen (formand for bestyrelsen og ejendomsudvalget samt medlem af revisionsudvalget) | 825    | 850    |
| Michael Vad Petersen (næstformand for bestyrelsen og formand for revisionsudvalget)           | 550    | 567    |
| Júlíus Thorfinnsson                                                                           | 200    | 233    |
| Mette Lis Andersen (medlem af ejendomsudvalget)                                               | 275    | 283    |
| David Overby (udtrådt pr. 30. april 2014)                                                     | 67     | 233    |
| Leif Djurhuus (udtrådt pr. 30. april 2013)                                                    | 0      | 100    |
|                                                                                               | 1.917  | 2.266  |

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 18-19 i årsrapporten.

3) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 18-19 i årsrapporten.

## Note 6 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

| Beløb i 1.000 kr.                     | 2014 | 2013  |
|---------------------------------------|------|-------|
| Lovpligtig revision                   | 739  | 756   |
| Andre erklæringsopgaver med sikkerhed | 5    | 0     |
| Skatte- og momsmæssig rådgivning      | 199  | 484   |
| Andre ydelser                         | 50   | 93    |
|                                       | 993  | 1.333 |

## Note 7 – Af- og nedskrivninger

| Beløb i 1.000 kr.                               | 2014   | 2013   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Afskrivninger, software                         | 28     | 436    |
| Afskrivninger, domicilejendomme                 | 1.173  | 496    |
| Tilbageførsel af nedskrivning, domicilejendomme | -8.681 | -5.458 |
| Afskrivninger, inventar og driftsmidler         | 222    | 149    |
| Tab ved salg af driftsmidler                    | 0      | 452    |
|                                                 | -7.258 | -3.925 |

## Note 8 – Regulering til dagsværdi, netto

| Beløb i 1.000 kr.                               | 2014    | 2013     |
|-------------------------------------------------|---------|----------|
| Dagsværdiregulering, investeringsejendomme      | -18.511 | -264.977 |
| Dagsværdiregulering, pantebreve                 | 714     | 1.024    |
| Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld | 11.551  | 42.626   |
|                                                 | -6.246  | -221.327 |

## Note 9 – Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

| Beløb i 1.000 kr.                                | 2014    | 2013     |
|--------------------------------------------------|---------|----------|
| Salgssummer, investeringsejendomme               | 52.896  | 240.659  |
| Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm. | -55.593 | -245.649 |
|                                                  | -2.697  | -4.990   |

## Note 10 – Finansielle indtægter

| Beløb i 1.000 kr.                                             | 2014  | 2013  |
|---------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Renter af indestående i pengeinstitutter                      | 9     | 12    |
| Renter af andre tilgodehavender målt til amortiseret kostpris | 3.110 | 5.008 |
|                                                               | 3.119 | 5.020 |

## Note 11 – Finansielle omkostninger

| Beløb i 1.000 kr.                                                           | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi            | 78.574 | 87.398 |
| Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til amortiseret kostpris | 831    | 912    |
| Amortisering af konvertibel obligation                                      | 1.123  | 1.018  |
| Andre renteomkostninger og gebyrer                                          | 648    | 1.126  |
| Låneomkostninger                                                            | 1.098  | 587    |
|                                                                             | 82.274 | 91.041 |

Der er ikke indregnet finansieringsomkostninger på udviklingsprojekter i 2014 og 2013.

## Note 12 – Skat af årets resultat

| Beløb i 1.000 kr.                                                         | 2014   | 2013    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Årets skat opdeles således:                                               |        |         |
| Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter                        | 11.241 | -16.571 |
| Skat vedrørende ophørte aktiviteter                                       | 0      | 92      |
|                                                                           | 11.241 | -16.479 |
| Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter fremkommer således:    |        |         |
| Ændring i udskudt skat                                                    | 11.949 | -16.537 |
| Ændring i udskudt skat tidligere år                                       | -665   | -34     |
| Øvrigt                                                                    | -43    | 0       |
|                                                                           | 11.241 | -16.571 |
| Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter kan forklares således: |        |         |
| Beregnet skat ved en skatteprocent på 24,5 % (2013: 25 %)                 | 7.738  | -52.110 |
| Successiv nedsættelse af dansk selskabsskat til 22 % i 2016               | 1.435  | -744    |
| Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger               | 2.254  | 165     |
| Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter                       | 0      | -184    |
| Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver                               | 479    | 36.336  |
| Regulering vedrørende tidligere år                                        | -665   | -34     |
|                                                                           | 11.241 | -16.571 |
| Effektiv skatteprocent                                                    | 35,59% | 7,95%   |

Der er ikke skat af anden totalindkomst.



## Note 13 – Resultat pr. aktie

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

| Beløb i 1.000 kr.                                                                                                                               | 2014       | 2013       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Årets resultat                                                                                                                                  | 20.344     | -194.588   |
| Minoritetsinteresser                                                                                                                            | 0          | 216        |
| Moderselskabets aktionærers andel af årets resultat, anvendt til beregning af resultat pr. aktie                                                | 20.344     | -194.372   |
| 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.)                                                                                                                        | 1,71       | -16,32     |
| Udvandet resultat pr. aktie (kr.)                                                                                                               | 1,71       | -16,32     |
| Ved beregning af resultat pr. aktie for henholdsvis fortsættende og ophørte aktiviteter er moderselskabets andel af resultat opdelt som følger: |            |            |
| Resultat af fortsættende aktiviteter                                                                                                            | 20.344     | -191.870   |
| Resultat af ophørte aktiviteter                                                                                                                 | 0          | -2.502     |
| Moderselskabets aktionærers andel af årets resultat                                                                                             | 20.344     | -194.372   |
| Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)                                                                                            | 1,71       | -16,11     |
| Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)                                                                                   | 1,71       | -16,11     |
| Resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie (kr.)                                                                                                 | 0          | -0,21      |
| Udvandet resultat af ophørte aktiviteter pr. aktie (kr.)                                                                                        | 0          | -0,21      |

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

Det gennemsnitlige antal aktier i 2013 og 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.                                   | 2014    | 2013    |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Kostpris pr. 1. januar                              | 127.500 | 62.701  |
| Overførsel fra investeringsejendomme                | 0       | 64.753  |
| Tilgang                                             | 10      | 46      |
| Kostpris pr. 31. december                           | 127.510 | 127.500 |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. januar                 | -10.257 | -15.219 |
| Afskrivninger                                       | -1.173  | -496    |
| Tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger | 8.681   | 5.458   |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. december              | -2.749  | -10.257 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december              | 124.761 | 117.243 |

Domicilejendomme består af et hotel i Ballerup samt Nordicoms domicil i Københavns Nordvestkvarter (i 2013 overført fra investeringsejendomme til domicilejendomme).

Der er i 2014 og 2013 foretaget tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger på hotellet i Ballerup. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Domicilejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 27.

## Note 15 – Investeringssejendomme

| Beløb i 1.000 kr.                             | 2014      | 2013      |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Balance pr. 1. januar                         | 2.171.340 | 2.441.248 |
| Overførsel til domicilsejendomme              | 0         | -64.753   |
| Omkostninger afholdt til forbedringer         | 20.317    | 16.258    |
| Regulering til dagsværdi, netto               | -18.511   | -258.044  |
| Afgang ved salg                               | -1.800    | -3.151    |
| Reklassifikation til aktiver bestemt for salg | -146.958  | -39.958   |
| Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg | 44.670    | 79.740    |
| Balance pr. 31. december                      | 2.069.058 | 2.171.340 |

Oplysninger om dagsværdihierarki for investeringssejendomme:

| Beløb i 1.000 kr.                                   | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3  | I alt     |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| 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 |
| Pr. 31. december 2013:                              |          |          |           |           |
| Investeringssejendomme jf. note 15                  | 0        | 0        | 2.171.340 | 2.171.340 |
| Investeringssejendomme bestemt for salg jf. note 20 | 0        | 0        | 37.345    | 37.345    |
|                                                     | 0        | 0        | 2.208.685 | 2.208.685 |

Klassifikation af investeringssejendomme i niveau 3 betyder, at opgørelsen af dagsværdi på investeringssejendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har i 2013 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 2014 og 2013.

De samlede dagsværdireguleringer på investeringssejendomme i regnskabsåret udgør:

| Beløb i 1.000 kr.                     | 2014    | 2013     |
|---------------------------------------|---------|----------|
| Investeringssejendomme, jf. note 15   | -18.511 | -258.044 |
| Aktiver bestemt for salg, jf. note 20 | 0       | -9.491   |
|                                       | -18.511 | -267.535 |

De samlede dagsværdireguleringer er indregnet således i resultatopgørelsen:

| Beløb i 1.000 kr.                     | 2014    | 2013     |
|---------------------------------------|---------|----------|
| Regulering til dagsværdi, netto       | -18.511 | -264.977 |
| Årets resultat af ophørte aktiviteter | 0       | -2.558   |
|                                       | -18.511 | -267.535 |

Af årets samlede dagsværdireguleringer vedrører -8,4 mio. kr. (2013: -265,7 mio. kr.) ejendomme, der fortsat besiddes pr. 31. december 2014,

og er indregnet i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

## Note 15 – Investeringssejendomme (fortsat)

Investeringssejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 27.

Koncernen har pr. 31. december 2014 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre eller ombygge ejendomme. Resterende anlægsomkostninger for de omfattede byggerier udgør 5 mio. kr. pr. 31. december 2014 (31. december 2013: 4 mio. kr.).

Nordicom besidder ikke ejendomsandele gennem operationelle leasingkontrakter.

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

| Beløb i 1.000 kr.                                 | 2014           | 2013           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lejeindtægter fra investeringssejendomme          | 158.165        | 165.925        |
| Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer      | -23.628        | -19.395        |
| Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer | -7.131         | -11.093        |
| <b>Nettoindtægter fra investeringssejendomme</b>  | <b>127.406</b> | <b>135.437</b> |

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

| Beløb i 1.000 kr.                                         | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resterende uopsigelighe inden for 1 år fra balancedagen   | 104.936        | 113.536        |
| Resterende uopsigelighe mellem 1 og 5 år fra balancedagen | 227.150        | 253.867        |
| Resterende uopsigelighe efter 5 år fra balancedagen       | 59.587         | 80.214         |
|                                                           | <b>391.673</b> | <b>447.617</b> |

I resultatopgørelsen for 2014 indgår betingede leje ydelser med 4,6 mio. kr. (2013: 4,5 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.               | 2014    | 2013    |
|---------------------------------|---------|---------|
| Tilgodehavende pr. 1. januar    | 33.601  | 45.501  |
| Årets afdrag/indfrielse         | -23.801 | -11.900 |
| Tilgodehavende pr. 31. december | 9.800   | 33.601  |

Pante- og gældsbrevene udløber i følgende perioder:

|        |       | Effektiv rente p.a. |      | Regnskabsmæssig værdi<br>(i 1.000 kr.) |        | Dagsværdi<br>(i 1.000 kr.) |        |
|--------|-------|---------------------|------|----------------------------------------|--------|----------------------------|--------|
| Valuta | Udløb | 2014                | 2013 | 2014                                   | 2013   | 2014                       | 2013   |
| DKK    | 2014  | -                   | 5,0% | -                                      | 11.900 | -                          | 11.900 |
| DKK    | 2015  | 4,0%                | 4,0% | 9.800                                  | 9.800  | 9.800                      | 9.800  |
| DKK    | 2016  | -                   | 6,0% | -                                      | 11.901 | -                          | 11.901 |
|        |       |                     |      | 9.800                                  | 33.601 | 9.800                      | 33.601 |

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

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

| Beløb i 1.000 kr.              | 2014  | 2013   |
|--------------------------------|-------|--------|
| Tilgodehavende pr. 1. januar   | 8.797 | 10.225 |
| Årets tilgang                  | 0     | 1.125  |
| Årets afdrag                   | 0     | -377   |
| Årets afgang                   | 0     | -3.200 |
| Årets regulering til dagsværdi | 714   | 1.024  |
| Dagsværdi pr. 31. december     | 9.511 | 8.797  |



## Note 16 – Pante- og gældsbreve (fortsat)

Pante- og gældsbrevene udløber i følgende perioder:

| Valuta | Udløb | Effektiv rente p.a. |      | Dagsværdi (i 1.000 kr.) |       |
|--------|-------|---------------------|------|-------------------------|-------|
|        |       | 2014                | 2013 | 2014                    | 2013  |
| DKK    | 2025  | 7,5%                | 7,5% | 9.511                   | 8.797 |
|        |       |                     |      | 9.511                   | 8.797 |

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

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

| Beløb i 1.000 kr.                  | 2014   | 2013   |
|------------------------------------|--------|--------|
| Pante- og gældsbreve, langfristede | 0      | 21.701 |
| Pante- og gældsbreve, kortfristede | 19.311 | 20.697 |
|                                    | 19.311 | 42.398 |

## Note 17 – Projektbeholdninger

| Beløb i 1.000 kr.                                                                 | 2014     | 2013    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Projektbeholdninger pr. 1. januar                                                 | 207.129  | 223.245 |
| Tilgang                                                                           | 1.333    | 589     |
| Indregnet i resultatopgørelsen som kostpris vedr. solgte projektbeholdninger      | -193.440 | -16.705 |
| Projektbeholdninger pr. 31. december                                              | 15.022   | 207.129 |
| Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdninger indregnet til nettorealiseringsværdi | 15.022   | 15.433  |

Projektbeholdninger er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, jf. omtalen i note 27.

## Note 18 – Tilgodehavender

| Beløb i 1.000 kr.                                            | 2014          | 2013          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tilgodehavende lejeindtægter                                 | 5.988         | 6.769         |
| Tilgodehavende fra salg af ejendomme                         | 0             | 4.526         |
| Refusionsret i forbindelse med hensatte garantiforpligtelser | 739           | 1.145         |
| Deponerede midler i pengeinstitutter til senere frigivelse   | 18.502        | 70.408        |
| Andre tilgodehavender                                        | 4.200         | 10.058        |
| <b>Tilgodehavende pr. 31. december</b>                       | <b>29.429</b> | <b>92.906</b> |

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

|                              |              |               |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Nedskrivninger pr. 1. januar | 12.794       | 13.277        |
| Årets nedskrivninger         | 2.157        | 3.182         |
| Årets konstaterede tab       | -6.730       | -3.665        |
|                              | <b>8.221</b> | <b>12.794</b> |

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       | 231        | 224          |
| Mellem 30 og 90 dage | 127        | 85           |
| Over 90 dage         | 445        | 1.091        |
|                      | <b>803</b> | <b>1.400</b> |

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

## Note 19 – Likvide beholdninger

| Beløb i 1.000 kr.                                  | 2014          | 2013          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kontant beholdning                                 | 15            | 28            |
| Indestående i pengeinstitutter til fri disponering | 44.720        | 40.940        |
|                                                    | <b>44.735</b> | <b>40.968</b> |

## Note 20 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg

| Beløb i 1.000 kr.                                               | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Hovedtal for ophørte aktiviteter                                |        |        |
| Nettoomsætning                                                  | 0      | 3.057  |
| Øvrige omkostninger                                             | 0      | -1.798 |
| Regulering til dagsværdi, netto                                 | 0      | -2.558 |
| Tab ved salg                                                    | 0      | -670   |
| Valutakursregulering overført til resultatopgørelsen mv.        | 0      | -253   |
| Resultat af primær drift                                        | 0      | -2.222 |
| Finansielle poster, netto                                       | 0      | -404   |
| Resultat før skat                                               | 0      | -2.626 |
| Skat af ophørte aktiviteter                                     | 0      | -92    |
| Årets resultat af ophørte aktiviteter                           | 0      | -2.718 |
| Fordeles således:                                               |        |        |
| Moderselskabets aktionærer                                      | 0      | -2.502 |
| Minoritetsinteresser                                            | 0      | -216   |
| Årets resultat af ophørte aktiviteter                           | 0      | -2.718 |
| Årets resultat af ophørte aktiviteter kan specificeres således: |        |        |
| Ordinært resultat efter skat                                    | 0      | -2.048 |
| Tab ved salg                                                    | 0      | -670   |
| Årets resultat af ophørte aktiviteter                           | 0      | -2.718 |
| Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter                     |        |        |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet                                | 0      | 855    |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet                          | 0      | -1.447 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet                         | 0      | 0      |
| Pengestrømme i alt                                              | 0      | -592   |
| Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg          |        |        |
| Investeringsjendomme                                            | 89.170 | 37.345 |
| Aktiver bestemt for salg                                        | 89.170 | 37.345 |
| Kreditinstitutter                                               | 0      | 0      |
| Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg               | 0      | 0      |

## Note 20 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg (fortsat)

Årets bevægelser vedrørende investeringsejendomme bestemt for salg specificeres således:

| Beløb i 1.000 kr.                           | 2014    | 2013     |
|---------------------------------------------|---------|----------|
| Investeringsejendomme pr. 1. januar         | 37.345  | 415.525  |
| Reklassifikation fra investeringsejendomme  | 146.958 | 39.958   |
| Øvrige tilgange                             | 0       | 2.068    |
| Regulering til dagsværdi, netto             | 0       | -9.491   |
| Afgang ved salg af virksomheder jf. note 31 | 0       | -95.344  |
| Afgang ved salg af investeringsejendomme    | -50.463 | -235.631 |
| Reklassifikation til investeringsejendomme  | -44.670 | -79.740  |
| Investeringsejendomme pr. 31. december      | 89.170  | 37.345   |

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

| Beløb i 1.000 kr.             | 2014   | 2013   |
|-------------------------------|--------|--------|
| Erhvervsejendomme             | 70.000 | 37.345 |
| Udviklingsejendomme og grunde | 19.170 | 0      |
|                               | 89.170 | 37.345 |

Nordicom præsenterer pr. 31. december 2014 tre investeringsejendomme som aktiver bestemt for salg i balancen. Ejendommene er solgte, heraf to på betingende salgsaftaler, og afleveres til køberne efter balancedagen. Nordicom forventer, at de pågældende betingelser opnås.

således reklassificeret til investeringsejendomme under langfristede aktiver. Tilbageførslen skyldes, at det ikke lykkedes at frasælge ejendommene inden for den tidsperiode, der berettiger til at have klassificeret ejendommene under aktiver bestemt for salg.

Nordicom har i 2014 tilbageført to ejendomme (2013: en ejendom), som tidligere blev reklassificeret til aktiver bestemt for salg. Ejendommene er

## Note 21 – Aktiekapital

| Beløb i 1.000 kr.             | 2014   | 2013     |
|-------------------------------|--------|----------|
| Aktiekapital pr. 1. januar    | 12.028 | 120.279  |
| Kapitalnedsættelse            | 0      | -108.251 |
| 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<br>(beløb i 1.000 kr.) |        | % af selskabskapital |      |
|---------------------------|------------|---------|--------------------------------------|--------|----------------------|------|
|                           | 2014       | 2013    | 2014                                 | 2013   | 2014                 | 2013 |
| 1. januar                 | 119.491    | 119.491 | 119                                  | 1.195  | 1,0%                 | 1,0% |
| Kapitalnedsættelse i 2013 | 0          | 0       | 0                                    | -1.076 | -                    | -    |
| 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.                             | 2014    | 2013    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Udskudt skat pr. 1. januar                    | -12.446 | 4.125   |
| Indregnet i resultatopgørelsen                | 11.284  | -16.571 |
| Udskudt skat pr. 31. december                 | -1.162  | -12.446 |
| Udskudt skat er indregnet således i balancen: |         |         |
| Udskudt skat (aktiv)                          | -1.162  | -12.446 |
| Udskudt skat pr. 31. december                 | -1.162  | -12.446 |

## Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 298 mio. kr. (skattegrundlag) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud fra koncernens virksomheder, som har genereret skattemæssige underskud i 2014.

Baseret på budgetterede regnskabs- og skattemæssige overskud i perioden 2015-2017 og udskudte skatteforpligtelser vurderes det, at 148 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skattegrundlag) vil kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af skatteaktivet på 1,2 mio. kr. (skatteværdi) pr. 31. december 2014. Ved vurderingen af skatteaktivet er bl.a. taget højde for effekten af allerede gennemførte ejendomssalg med regnskabsmæssig effekt i 2015. Endvidere har Nordicom konstateret, at skattemæssige underskud i 2014 kan tilskrives skattemæssige tab på solgte ejendomme og derfor ikke er af vedvarende karakter.

## 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.                   | 2014   | 2013   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Fremførbare skattemæssige underskud | 33.037 | 32.557 |
|                                     | 33.037 | 32.557 |

Ikke indregnede skattemæssige underskud vedrører danske virksomheder, som har genereret regnskabs- og skattemæssige underskud, og hvor der ikke i fuldt omfang er udsigt til udnyttelse af underskuddene 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 | Balance 31/12 |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------|
| 2014                              |             |                                 |               |
| Immaterielle aktiver              | 7           | -7                              | 0             |
| Investeringsejendomme             | 18.294      | 24.407                          | 42.701        |
| Inventar og driftmidler           | -607        | -58                             | -665          |
| Projektbeholdninger               | 2.194       | -934                            | 1.260         |
| Tilgodehavender                   | -2.943      | 1.103                           | -1.840        |
| Pante- og gældsbreve              | -157        | 157                             | 0             |
| Hensatte forpligtelser            | -1.146      | 714                             | -432          |
| Kreditinstitutter                 | -13.965     | 4.519                           | -9.446        |
| Fremførelsesberettigede underskud | -14.123     | -18.617                         | -32.740       |
|                                   | -12.446     | 11.284                          | -1.162        |
| 2013                              |             |                                 |               |
| Immaterielle aktiver              | 116         | -109                            | 7             |
| Investeringsejendomme             | 95.705      | -77.411                         | 18.294        |
| Inventar og driftmidler           | -572        | -35                             | -607          |
| Projektbeholdninger               | -15.430     | 17.624                          | 2.194         |
| Tilgodehavender                   | -3.319      | 376                             | -2.943        |
| Pante- og gældsbreve              | -3.384      | 3.227                           | -157          |
| Hensatte forpligtelser            | -775        | -371                            | -1.146        |
| Kreditinstitutter                 | -26.819     | 12.854                          | -13.965       |
| Fremførelsesberettigede underskud | -41.397     | 27.274                          | -14.123       |
|                                   | 4.125       | -16.571                         | -12.446       |

## Note 24 – Konvertible obligationer

| Beløb i 1.000 kr.                                           | 2014    | 2013   |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Dagsværdi af finansiel forpligtelse på udstedelsestidspunkt | 44.384  | 44.384 |
| Amortisering af konvertible obligationer pr. 1. januar      | 3.753   | 2.736  |
| Årets amortisering                                          | 1.123   | 1.018  |
| Amortisering af konvertible obligationer pr. 31. december   | 4.876   | 3.753  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december                      | 49.260  | 48.137 |
| Reklassificeret til Kreditinstitutter i balancen            | -49.260 | 0      |
|                                                             | 0       | 48.137 |

Som følge af den indgåede bankaftale udstedte Nordicom i 2010 konvertible obligationer til en række kreditinstitutter for i alt nominelt 69,0 mio. kr. Obligationerne er uopsigelige fra kreditinstitutternes side frem til den 31. december 2029 og afdrages og forrentes ikke. Kreditinstitutterne var berettigede til at konvertere obligationerne til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014. Ingen af koncernens kreditinstitutter har inden for fristens udløb gjort krav om konvertering. Som følge heraf er obligationerne i årsrapporten for 2014 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 at være tæt på 0 kr. (31. december 2013: 0 kr.) som følge af koncernens og moderselskabets negative egenkapital (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

## Note 25 – Kreditinstitutter

| Beløb i 1.000 kr.                          | 2014      | 2013      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kreditinstitutter                          | 2.471.584 | 2.734.364 |
| Kursregulering til dagsværdi               | -5.210    | 8.266     |
|                                            | 2.466.374 | 2.742.630 |
| Forpligtelserne indgår således i balancen: |           |           |
| Konvertible obligationer                   | 0         | 48.137    |
| Kreditinstitutter, langfristet             | 1.485.143 | 1.590.893 |
| Kreditinstitutter, kortfristet             | 981.231   | 1.103.600 |
|                                            | 2.466.374 | 2.742.630 |

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

| Forpligtelser indregnet til<br>dagsværdi | Valuta | Rentetype | Udløb    | 2014      | 2013      |
|------------------------------------------|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| Pengeinstitutgæld                        | DKK    | Fast      | 0-1 år   | 948.260   | 1.041.565 |
| Pengeinstitutgæld                        | DKK    | Rentefri  | 2-5 år   | 35.000    | 35.000    |
| Realkreditgæld                           | DKK    | Variabel  | 0-1 år   | 0         | 36.816    |
| Realkreditgæld                           | DKK    | Variabel  | 2-5 år   | 41.798    | 41.798    |
| Realkreditgæld                           | DKK    | Variabel  | 6-10 år  | 6.470     | 0         |
| Realkreditgæld                           | DKK    | Variabel  | 11-15 år | 268.454   | 448.864   |
| Realkreditgæld                           | EUR    | Variabel  | 11-15 år | 0         | 7.091     |
| Realkreditgæld                           | DKK    | Variabel  | 16-20 år | 36.955    | 0         |
| Realkreditgæld                           | EUR    | Variabel  | 16-20 år | 0         | 2.563     |
| Realkreditgæld                           | DKK    | Variabel  | 21-25 år | 1.010.962 | 1.018.117 |
| Realkreditgæld                           | EUR    | Variabel  | 21-25 år | 15.818    | 16.533    |
| Realkreditgæld                           | DKK    | Variabel  | 26-30 år | 13.951    | 14.438    |
| Øvrige                                   | DKK    | Fast      | 11-15 år | 23.395    | 0         |
|                                          |        |           |          | 2.401.063 | 2.662.785 |
| Kursregulering til dagsværdi             |        |           |          | -5.210    | 8.266     |
| Regnskabsmæssig værdi                    |        |           |          | 2.395.853 | 2.671.051 |

| Forpligtelser indregnet til<br>amortiseret kostpris | Valuta | Rentetype | Udløb    | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------------------------|--------|-----------|----------|--------|--------|
| Pengeinstitutgæld                                   | DKK    | Fast      | 0-1 år   | 21.261 | 23.442 |
| Konvertible obligationer                            | DKK    | Rentefri  | 11-15 år | 49.260 | 0      |
| Konvertible obligationer                            | DKK    | Rentefri  | 16-20 år | 0      | 48.137 |
| Regnskabsmæssig værdi                               |        |           |          | 70.521 | 71.579 |

## Note 25 – Kreditinstitutter (fortsat)

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

Fast rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at der gælder en fast rente frem til udløbstidspunktet. Variabel rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at lånene har renter, der løbende tilpasses i lånenes løbetid.

Oplysninger om bankaftalen, rentebindingsperioder, refinansiering og koncernens finansielle situation i øvrigt fremgår af note 1 og 28. Oplysninger om konvertible obligationer fremgår af note 24. Oplysninger om skøn og vurderinger i forbindelse med opgørelse af dagsværdi på finansiel 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.

I 2014 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter +11,6 mio. kr. (2013: +42,6 mio. kr.), hvori der indgår reguleringer, der kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed med -7,9 mio. kr. (2013: +22,0 mio. kr.). Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i koncernens kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2014 +14,1 mio. kr. (31. december 2013: +22,0 mio. kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af pengeinstitutgæld, der måles til amortiseret kostpris, afviger ikke væsentligt fra disse forpligtelsers dagsværdi (niveau 2 i dagsværdihierarkiet). For oplysninger om dagsværdi af de konvertible obligationer henvises til note 24.

## Note 26 – Hensatte forpligtelser

| Beløb i 1.000 kr.                              | 2014         | 2013         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Garantiforpligtelser pr. 1. januar             | 1.145        | 6.230        |
| Tilbageført i året                             | -406         | -5.085       |
| Garantiforpligtelser pr. 31. december          | 739          | 1.145        |
| Andre hensatte forpligtelser pr. 1. januar     | 4.298        | 3.150        |
| Anvendt i året                                 | -2.505       | -1.600       |
| Tilbageført i året                             | -971         | -638         |
| Hensat i året                                  | 1.424        | 3.386        |
| Andre hensatte forpligtelser 31. december      | 2.246        | 4.298        |
| <b>Hensatte forpligtelser pr. 31. december</b> | <b>2.985</b> | <b>5.443</b> |

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

## Note 27 – Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

### Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2014 i alt 2.272 mio. kr. (31. december 2013: 2.433 mio. kr.), er tinglyst pant for i alt 2.947 mio. kr. (31. december 2013: 3.036 mio. kr.) i koncernens investerings- og domicilejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på i alt 2.264 mio. kr. (31. december 2013: 2.304 mio. kr.).

Til sikkerhed for mellemværender med koncernens kreditinstitutter, pr. 31. december 2014 i alt 22 mio. kr. (31. december 2013: 151 mio. kr.), er tinglyst pant for i alt 38 mio. kr. (31. december 2013: 183 mio. kr.) i koncernens projektbeholdninger med regnskabsmæssige værdier på 15 mio. kr. (31. december 2013: 207 mio. kr.).

Til sikkerhed for koncernens mellemværender med kreditinstitutter, pr. 31. december 2014 på 3 mio. kr. (31. december 2013: 3 mio. kr.), er deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på i alt 4 mio. kr. (31. december 2013: 3 mio. kr.).

Koncernen har pr. 31. december 2014 deponeret 1 mio. kr. (31. december 2013: 1 mio. kr.) til sikkerhed for en garantiforpligtelse på en solgt ejendom. Garantiforpligtelsen udløber i 2015. Det deponerede beløb indgår som tilgodehavender i opgørelsen af finansiell stilling.

### 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 2014 og 31. december 2013 ikke part i retssager og tvister udover de retssager og tvister, der er hensat til, jf. note 26.

### Eventualaktiver

Nordicom solgte i 2013 ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen var struktureret således, at der som led i handlen blev opnået en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år og således repræsenterer 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. Nordicom betragter den potentielle merpris som et eventualaktiv.

Nordicom har pr. 31. december 2014 og 31. december 2013 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.                                         | 2014 | 2013  |
|-----------------------------------------------------------|------|-------|
| Inden for 1 år fra balancedagen                           | 338  | 456   |
| Mellem 1 og 5 år fra balancedagen                         | 281  | 509   |
| Efter 5 år fra balancedagen                               | 0    | 0     |
| Operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december       | 619  | 965   |
| Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse | 431  | 5.580 |

## Note 28 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

## Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

| Beløb i 1.000 kr.                                                         | 2014      | 2013      |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Pante- og gældsbreve                                                      | 9.511     | 8.797     |
| Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen       | 9.511     | 8.797     |
| Pante- og gældsbreve                                                      | 9.800     | 33.601    |
| Tilgodehavender                                                           | 29.429    | 92.906    |
| Likvide beholdninger                                                      | 44.735    | 40.968    |
| Udlån og tilgodehavender                                                  | 83.964    | 167.475   |
| Kreditinstitutter                                                         | 2.395.853 | 2.671.051 |
| Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen | 2.395.853 | 2.671.051 |
| Konvertible obligationer                                                  | 0         | 48.137    |
| Kreditinstitutter                                                         | 70.521    | 23.442    |
| Deposita                                                                  | 43.050    | 46.355    |
| Skyldige omkostninger vedr. projekter                                     | 338       | 857       |
| Leverandørgæld                                                            | 2.745     | 8.439     |
| Anden gæld                                                                | 16.470    | 78.133    |
| Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris             | 133.124   | 205.363   |

## Koncernens risikostyringspolitik

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

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

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

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

## 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, frasalgs, køb eller uforudsete omkostninger og investeringsbehov. Mangel på likviditet kan endvidere opstå ved misligholdelse af den indgåede bankaftale og bilaterale låneaftaler samt i forbindelse med refinansiering, når eksisterende låneaftaler udløber.

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



## Note 28 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Nordicom har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, der repræsenterer et kapitalberedskab til den løbende drift. Bankaftalen medfører, at Nordicom i aftalens løbetid delvist opruller de forfaldne renter i et niveau på ca. 3 mio. kr. pr. kvartal, som dermed tillægges lånenes hovedstole. Herudover har Nordicom opnået en kreditfacilitet på ca. 27 mio. kr. til finansiering af forbedringer på en specifik ejendom, hvor ca. 1 mio. kr. er trukket pr. 31. december 2014.

Likviditetsreserven, eksklusiv renteoprukningsmuligheder, udgør pr. 31. december 2014 37,5 mio. kr. (31. december 2013: 35,0 mio. kr.), som er den ifølge bankaftalen maksimalt tilladte likviditetsreserve, som koncernen må være i besiddelse af.

Forudsat opnåelse af forlængelser og uændrede vilkår på lån, der udløber pr. 30. juni 2015, udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2015.

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-<br>mæssig<br>værdi | Kontraktlige<br>penge-<br>strømme | 0 - 1 år         | 2 - 3 år       | 4 - 5 år       | Efter 5 år       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>2014</b>                                       |                               |                                   |                  |                |                |                  |
| <b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>      |                               |                                   |                  |                |                |                  |
| Kreditinstitutter                                 | 2.466.374                     | 3.013.642                         | 1.048.679        | 214.445        | 262.715        | 1.487.803        |
| Skyldige omkostninger vedrørende solgte projekter | 338                           | 338                               | 338              | 0              | 0              | 0                |
| 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                                        | 16.470                        | 16.470                            | 16.470           | 0              | 0              | 0                |
| <b>I alt</b>                                      | <b>2.528.977</b>              | <b>3.076.245</b>                  | <b>1.086.217</b> | <b>223.700</b> | <b>271.738</b> | <b>1.494.590</b> |
| <b>2013</b>                                       |                               |                                   |                  |                |                |                  |
| <b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>      |                               |                                   |                  |                |                |                  |
| Konvertible obligationer                          | 48.137                        | 69.050                            | 0                | 0              | 0              | 69.050           |
| Kreditinstitutter                                 | 2.694.493                     | 3.271.305                         | 1.186.327        | 178.419        | 262.441        | 1.644.118        |
| Skyldige omkostninger vedrørende solgte projekter | 857                           | 857                               | 857              | 0              | 0              | 0                |
| Leverandørgæld                                    | 8.439                         | 8.439                             | 8.439            | 0              | 0              | 0                |
| Deposita                                          | 46.355                        | 46.355                            | 26.603           | 3.063          | 7.005          | 9.684            |
| Anden gæld                                        | 78.133                        | 78.133                            | 78.133           | 0              | 0              | 0                |
| <b>I alt</b>                                      | <b>2.876.414</b>              | <b>3.474.139</b>                  | <b>1.300.359</b> | <b>181.482</b> | <b>269.446</b> | <b>1.722.852</b> |

## Note 28 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

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

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

### A. Refinansieringsrisiko

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

Oplysninger om udløbstidspunkter for koncernens gæld fremgår af note 25, og tidspunkter for koncernens tilknyttede udgående betalingsstrømme fremgår af tabellen på side 64.

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 den umiddelbare refinansieringsrisiko pr. 1. juli 2015, som koncernen står overfor, samt de tiltag Nordicom har foretaget med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. Der henvises til omtalen heraf.

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

### B. Bankaftalen

Nordicom har siden 2010 været omfattet af en særlig bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditinstitutter. Den oprindelige bankaftale, der blev indgået i 2010, udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 30. juni 2015. Seneste forlængelse blev opnået den 23. december 2014.

Ved forlængelserne er vilkårene løbende blevet justeret, ligesom enkelte kreditinstitutter er trådt ud af bankaftalen.

Pr. 1. januar 2015 fordeler koncernens nominelle gæld sig således på gæld omfattet af bankaftalen og gæld, hvor der er indgået bilaterale aftaler:

| Beløb i mio. kr.   | Realkredit- |       | I alt | %    |
|--------------------|-------------|-------|-------|------|
|                    | Bankgæld    | gæld  |       |      |
| Bankaftalen        | 795         | 1.182 | 1.977 | 80%  |
| Bilaterale aftaler | 282         | 212   | 494   | 20%  |
| I alt              | 1.077       | 1.394 | 2.471 | 100% |

Opsiges eller ophører bankaftalen, vil de individuelle lånevilkår for Nordicoms bilaterale finansieringsaftaler igen gælde i fuldt omfang. Det vil betyde, at den omfattede pengeinstitutgæld enten vil være umiddelbart forfalden eller vil kunne opsiges til indfrielse med kort varsel, ligesom realkreditlångiverne ikke længere vil være bundet af at fastholde

den aftalte maksimale bidragssats. I den situation vil Nordicom efter al sandsynlighed ikke have et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at kunne honorere betydelige indfrielseskrav. Ligeledes vil kreditgiverne i vidt omfang kunne forhøje rente- og bidragssatser og/eller rentemarginaler med den virkning, at Nordicoms finansielle omkostninger vil blive forøget.

Pr. 1. januar 2015 omfatter bankaftalen 80 % af koncernens samlede finansielle gæld, jf. tabellen ovenfor. Den tilsvarende andel pr. 1. januar 2014 udgjorde 77 %.

For gæld omfattet af bankaftalen gælder, at der ikke forfalder gæld til betaling i perioden 1. januar – 30. juni 2015, bortset fra:

- Ordinære afdrag på realkreditgæld.
- Tilbagebetalinger af overskudslikviditet over 25 mio. kr., dog jf. omtalen nedenfor.
- Indfrielse af bankgæld i tilfælde af at bankaftalen ophører i perioden som følge af opsigelse eller misligholdelse, jf. omtalen nedenfor.

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

- Nordicom er forpligtet til at afsøge mulighederne for rejsning af ny kapital.
- Nordicom skal følge en aftalt strategi og forretningsplan.
- Nordicom skal fortsat arbejde aktivt på at nedbringe balancen.
- Begrænsninger på nye forretningsområder, akquisitioner og mageskiftehandler.
- Begrænsninger på refinansiering af eksisterende gæld.
- Begrænsninger på optagelse af ny gæld.
- Begrænsninger på byggerier og udviklingsaktiviteter.
- Begrænsninger på anvendelse af finansielle instrumenter.
- Begrænsninger vedrørende tilførsel af likviditet til Nordicoms tyske datterselskab.

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

De væsentligste ændringer af aftalevilkårene af bankaftalen ved den seneste forlængelse til og med den 30. juni 2015 udgør følgende:

- Forhøjelse af renten på bankgæld til 4,00 % p.a. (tidligere 3,60 % p.a.) og bidragssatsen på realkreditgæld til 1,50 % p.a. (tidligere 1,10 % p.a.).
- Såfremt konsultationsudvalget (et udvalg bestående af repræsentanter fra 4 af Nordicoms finansielle kreditorer) i aftaleperioden finder, at processen med at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag ikke har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat, har udvalget mulighed for at kræve en afstemning om opsigelse af bankaftalen hos alle finansielle kreditorer omfattet af bankaftalen. Bankaftalen kan herved opsiges med 1 måneds varsel, såfremt 2/3 af de deltagende finansielle kreditorer tilslutter sig en opsigelse.

## Note 28 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

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

- Der gælder en fast oprulning af renter til bankkreditorer, således at der sker oprulning af rentetilskrivninger på pantsikret bankgæld, der ikke kan serviceres af likviditet fra den pågældende ejendom. Oprulningen forventes at udgøre ca. 3 mio. kr. pr. kvartal. Oprullede renter tilbagebetales løbende med overskudslikviditet og forfalder senest ved udløb af aftaleperioden.
- Der gælder en fast oprulning af renter til pengeinstitutterne vedrørende usikrede fordringer.
- Nordicom er i aftaleperioden forpligtet til at nedbringe den omfattede bankgæld og oprullede renter med fri likviditet ud over en likviditetsbeholdning på 25 mio. kr. Grænsen på 25 mio. kr. er forhøjet midlertidigt med 10 mio. kr. til brug for visse specifikke likviditetskrævende formål, og yderligere ca. 2,5 mio. kr. som følge af omkostningsbesparelser i 2014. Tilbagebetalingen sker pro rata. Beregning af likviditetsbeholdningen omfatter ikke (a) likviditet i Nordicom Tyskland (inklusive dattervirksomhed) samt (b) bundne midler (f.eks. på deponeringskonti).
- Der gælder en beløbsmæssig begrænsning på anvendelse af fri likviditet til istandsættelser på ejendomme. Udover almindelig vedligeholdelse er Nordicom i 2015 berettiget til at anvende 12,5 mio. kr. til generelle istandsættelser på ejendomme. Beløb pr. ejendom er maksimeret til 2 mio. kr. Herudover tillader aftalen gennemførelse af to større specifikke ejendomsprojekter. Investeringer herudover fordrer, at den nødvendige likviditet tilvejebringes ved låneoptagelse hos relevante panthavere i ejendommene.
- Der er etableret et konsultationsudvalg bestående af fire medlemmer, der repræsenterer bankkreditorerne og realkreditinstitutterne. Udvalget virker som sparringspartner i forbindelse med realisation af Nordicoms strategi og proces med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag. Medlemmer af udvalget kan kræve, at emner forelagt for medlemmerne kan sendes til en tilkendegivelse om emnet hos samtlige bankkreditorer omfattet af bankaftalen. Endvidere kan medlemmer af udvalget kræve, at samtlige bankkreditorer omfattet af bankaftalen skal foretage godkendelse af nye bestyrelsesmedlemmer i Nordicom A/S, dog således at bestyrelseskandidaten(rne) kan godkendes af bankkreditorer, der repræsenterer (i) mindst 50 % af det samlede udestående på banklånene og (ii) mindst 45 % af bankkreditorerne med hensyn til antal. Såfremt afviste bestyrelseskandidater indvælges eller forbliver i Nordicoms bestyrelse i mere end 1 måned efter afvisningen, betragtes bankaftalen som misligholdt.
- Nordicom er i aftaleperioden ikke berettiget til at forhøje vederlaget til medlemmer af Nordicoms bestyrelse.
- Panthavere kan i aftaleperioden kræve, at Nordicom accepterer modtagne købstilbud på ejendomme, som henholdsvis (i) allerede er på Nordicoms salgsliste, og såfremt (ii) købstilbuddet er markedskonformt.

Bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Som beskrevet ovenfor kan bankaftalen i perioden 1. januar – 30. juni 2015 under visse forudsætninger opsiges med 1 måneds varsel, såfremt konsultationsudvalget finder, at processen med at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag ikke har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat.

I bankaftalen er endvidere beskrevet følgende yderligere misligholdelsesgrunde:

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

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

### C. Styring af likviditetsrisiko

I afsnit A. "Refinansieringsrisiko" ovenfor, i ledelsesberetningen på side 3-4 og i note 1 er beskrevet koncernens refinansieringsrisiko, som udgør ledelsens aktuelt væsentligste fokusområde i relation til styring af likviditetsrisiko. Der er endvidere redegjort for de tiltag, der er foretaget for at minimere denne risiko.

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

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

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

## Note 28 – 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. Fast rente omfatter lån, hvor der gælder en fast rente frem til lånenes udløbstidspunkt.

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

| Lånetype               | Rentetype | Nominelt<br>(mio. kr.) | Vægtet rente <sup>*)</sup><br>(p.a.) |
|------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------------|
| 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%                                |

Pr. 31. december 2013:

|                       |          |       |       |
|-----------------------|----------|-------|-------|
| Realkreditgæld        | Cibor6   | 605   | 1,53% |
| Realkreditgæld        | F1       | 37    | 1,57% |
| Realkreditgæld        | F2       | 76    | 1,67% |
| Realkreditgæld        | F3       | 237   | 2,70% |
| Realkreditgæld        | F5       | 632   | 4,19% |
| Pengeinstitutgæld mv. | Fast     | 1.065 | 3,60% |
| Øvrige                | Rentefri | 82    | 0,00% |
|                       |          | 2.734 | 3,01% |

<sup>\*)</sup> 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 ind til førstkommande rentetilpasningstid fordeler lånene sig således:

| Beløb i mio. kr.       | 2014  | 2013  |
|------------------------|-------|-------|
| Inden for 6 måneder    | 1.447 | 1.604 |
| Mellem 6 og 12 måneder | 600   | 415   |
| Mellem 1 og 2 år       | 76    | 632   |
| Mellem 2 og 5 år       | 276   | 35    |
| Efter 5 år             | 72    | 48    |
|                        | 2.471 | 2.734 |

Rentetilpasningstidspunkt for fastforrentede og rentefrie lån er i ovenstående tabel medtaget på lånenes udløbstidspunkt, hvor der skal ske genforhandling af lånenes løbetid og vilkår, såfremt lånene ikke indfries forinden. Dette gælder blandt andet for pengeinstitutgæld omfattet af bankaftalen.

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 ved udløb 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 108 mio. kr., kunne opleve ændring af rente- og/eller bidragssatser senest pr. 1. juli 2015.

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.            | 2014  | 2013  |
|-----------------------------|-------|-------|
| Variable markedsrenter:     |       |       |
| Effekt på resultatopgørelse | -10,5 | -11,8 |
| Effekt på egenkapital       | -10,5 | -11,8 |
| Renter mv. på alle lån:     |       |       |
| Effekt på resultatopgørelse | -17,8 | -19,8 |
| Effekt på egenkapital       | -17,8 | -19,8 |

## Note 28 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

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 -10,5 mio. kr. p.a. (2013: -11,8 mio. kr.). Hvis alle lån hos kreditinstitutter oplever en rente- og/eller bidragsstigning på 1 procentpoint, vil effekten på årets resultat og egenkapital udgøre -17,8 mio. kr. p.a. (2013: -19,8 mio. kr.).

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

Nordicom anvendte pr. 31. december 2014 ingen finansielle instrumenter til renteaftækning, og koncernen har begrænsede muligheder for at påvirke renterisici, så længe koncernen er omfattet af den eksisterende bankaftale. Bankaftalen tillader ikke Nordicom at anvende finansielle instrumenter, ligesom der er begrænsninger i relation til refinansiering af eksisterende gæld og optagelse af ny gæld. Nordicom har visse muligheder for at omlægge renteperioder på eksisterende realkreditgæld og anvender derfor disse muligheder til at reducere koncernens renteeksponeringer, når det skønnes muligt og fordelagtigt.

Nordicoms væsentligste renterisiko består i risikoen for, at de finansielle kreditorer med virkning fra den 1. juli 2015 kræver genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser. I denne situation vil størrelsen af rente- og bidragssatser afhænge af forhandlinger med kreditinstitutterne.

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

### Valutarisiko

Koncernen er efter frasalg i 2013 af de sidste aktiviteter i udlandet kun i meget begrænset omfang eksponeret for valutaudsving. Nordicom besidder pr. 31. december 2014 et kontant indestående på ca. 192 t.EUR og en gæld på 2.125 t.EUR, hvortil der er knyttet valutarisici. Der anvendes ikke finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

### Kreditrisiko

Koncernens kreditrisici knytter sig primært til:

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

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

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

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

Kreditrisici vedrørende tilgodehavender pr. 31. december 2014 er yderligere omtalt i note 18.

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

### Kapitalstyring

Nordicoms ledelse vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen.

I den nuværende finansielle situation er det en forudsætning for Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab, at der findes en løsning, 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 understøtter en langsigtet økonomisk vækst, og som samtidigt maksimerer afkastet til koncernens aktionærer. Egenkapitalandelen (soliditeten) er pr. 31. december 2014 negativ (31. december 2013: negativ).

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

### Dagsværdier

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

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

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

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

De anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2013.

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.

## Note 28 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

| Beløb i 1.000 kr.               | Regnskabs-<br>mæssig værdi | Niveau 1 | Niveau 2  | Niveau 3 |
|---------------------------------|----------------------------|----------|-----------|----------|
| 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  |
| 2013                            |                            |          |           |          |
| Pante- og gældsbreve            | 8.797                      | 0        | 8.797     | 0        |
| Finansielle aktiver i alt       | 8.797                      | 0        | 8.797     | 0        |
| Kreditinstitutter               | 2.671.051                  | 0        | 2.331.770 | 339.281  |
| Finansielle forpligtelser i alt | 2.671.051                  | 0        | 2.331.770 | 339.281  |

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), og at hovedparten af aktiverne måles til dagsværdi. Der inddrages således ikke direkte forudsætninger om diskonteringsfaktor m.v. ved måling af gæld til kreditinstitutter i henhold til dagsværdihierarkiets niveau 3.

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.                                                                 | 2014    | 2013    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar                                               | 339.281 | 0       |
| Gevinst/tab i resultatopgørelsen                                                  | 87      | 0       |
| Indfrielse                                                                        | -40.402 | 0       |
| Overførsel til niveau 3                                                           | 21.139  | 339.281 |
| Overførsel fra niveau 3                                                           | -37.825 | 0       |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december                                            | 282.280 | 339.281 |
| Gevinst/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes pr. 31. december | 1.859   | 0       |

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 ved slutningen af året, afhængigt af om dagsværdien på lånene indeholder en korrektion for koncernens egen kreditværdighed.



## Note 29 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

| Beløb i 1.000 kr.                     | 2014   | 2013    |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Af- og nedskrivninger                 | -7.258 | -4.377  |
| Regulering til dagsværdi, netto       | 6.246  | 223.885 |
| Avance / tab ved salg af driftsmidler | 0      | 452     |
| Avance ved salg af ejendomme          | 2.697  | 4.990   |
| Øvrige reguleringer                   | -5.202 | -5.544  |
| Regulering i alt                      | -3.517 | 219.406 |

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

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

## Note 30 – Ændring i øvrig driftskapital

| Beløb i 1.000 kr.                                   | 2014    | 2013   |
|-----------------------------------------------------|---------|--------|
| Ændring i tilgodehavender                           | 7.768   | 7.435  |
| Ændring i handelsbeholdning af pante- og gældsbreve | 0       | 1.051  |
| Ændring i hensatte forpligtelser                    | -2.505  | -1.600 |
| Ændring i deposita                                  | -3.305  | -5.827 |
| Ændring i anden gæld                                | -10.400 | -8.052 |
| Ændring i driftskapital i alt                       | -8.442  | -6.993 |

## Note 31 – Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

| Beløb i 1.000 kr.                               | 2014 | 2013    |
|-------------------------------------------------|------|---------|
| Langfristede aktiver                            |      |         |
| Investerings ejendomme                          | 0    | 95.344  |
| Kortfristede aktiver                            |      |         |
| Tilgodehavender                                 | 0    | 253     |
| Likvide beholdninger                            | 0    | 4.626   |
| Langfristede gældsforpligtelser                 |      |         |
| Kreditinstitutter                               | 0    | -71.620 |
| Kortfristede gældsforpligtelser                 |      |         |
| Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser      | 0    | -567    |
| Regnskabsmæssig værdi af afhændede nettoaktiver | 0    | 28.036  |
| Tab ved salg                                    | 0    | -670    |
| Samlet vederlag                                 | 0    | 27.366  |
| Afhændede likvide beholdninger jf. ovenfor      | 0    | -4.626  |
| Likviditetseffekt, netto                        | 0    | 22.740  |

Nordicom solgte i 2013 koncernens andel af en ejendom i Hamborg i Tyskland. Salget blev gennemført som et virksomhedssalg, hvor køber overtog aktieposten i Nordicoms tyske datterselskab Nordteam III. GmbH. Det samlede kontante provenu, der blev overført til koncernens danske likviditetsbeholdning, udgjorde ca. 27 mio. kr.

## Note 32 – Nærtstående parter

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

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse over koncernen.

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

| Beløb i 1.000 kr.                                                                                 | 2014 | 2013  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| <b>Andre nærtstående parter</b>                                                                   |      |       |
| Rådgiveraftale med NPV Management ApS*                                                            | 0    | 1.327 |
| Årets transaktioner i henhold til rådgiveraftale med NPV Management ApS kan specificeres således: |      |       |
| NPV Management ApS, honorar                                                                       | 0    | 1.273 |
| NPV Management ApS, viderefakturerede udgifter                                                    | 0    | 54    |
| I alt faktureret fra NPV Management ApS                                                           | 0    | 1.327 |

\*Nordicom indgik i 2011 en rådgivningsaftale med NPV Management ApS om videreudvikling og salgsmodning af 4 af koncernens store ejendomsudviklingsprojekter i København, Herlev og Silkeborg. NPV Management ApS er kontrolleret af Jens Schaumanns familie, der tillige kontrollerer Investeringselskabet Gribskov ApS, som ejer 28,9 % af aktierne i Nordicom A/S. De pågældende ejendomme er solgte.

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

## Note 33 – Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har den 19. februar 2015 solgt ejendommen Høje Gladsaxe Centret (Høje Gladsaxe Torv 2A), Søborg. Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. april 2015. Salgssummen udgør 70 mio. kr. og er på niveau med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 31. december 2014. Ved salget frigøres der likviditet for ca. 20 mio. kr. Handlen er uden betingelser, udover købesummens betaling.

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

## Note 34 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2014 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 2014 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har den 26. marts 2015 behandlet og godkendt årsrapporten for Nordicom A/S. Årsrapporten forelægges til Nordicom A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 29. april 2015.

### GRUNDLAG FOR UDARBEJDELSE

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

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

### ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nordicom A/S har implementeret alle nye eller ændrede regnskabsstandarder (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), som er godkendt af EU med virkning for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

### NY REGNSKABSREGULERING

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

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.

IFRS 9 træder i kraft den 1. januar 2018, men er endnu ikke godkendt af EU.

Øvrige nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Nordicom ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2014, 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.

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

### Salg af dattervirksomheder og aktiviteter

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

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

### 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

## Note 34 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

totalindkomst, og som kan henføres til enheden, fra anden totalindkomst til årets resultat sammen med gevinst eller tab ved afståelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

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

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

#### Driftsomkostninger

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

#### Regulering til dagsværdi, netto

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

#### Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

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

#### Skat af årets resultat

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

### BALANCEN

#### Domicilejendomme

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

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Bygningsskal       | 50 år    |
| Øvrige bestanddele | 15-30 år |

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

#### Investeringsejendomme

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

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

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

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

#### Pante- og gældsbreve

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

Øvrige pantebreve klassificeres som finansielle instrumenter i kategorien "Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen", indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til dagsværdi, hvor der løbende foretages en værdiregulering heraf over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på baggrund af observerbare markedsdata (renter), 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.

## Note 34 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

### Projektbeholdninger

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

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

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

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

### Tilgodehavender

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

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.

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

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

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

### Hensatte forpligtelser

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

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

Koncernen hæfter for garantiforpligtelser, som f.eks. forpligtelser til at udbedre fejl ved 1-års og 5-års gennemgang af solgte projektejendomme. Koncernen har imidlertid ofte en tilsvarende garanti fra den anvendte hovedentreprenør, hvorved mangler på de af koncernen afleverede projektejendomme typisk vil blive dækket af garantier stillet af entreprenøren. Da refusionsretten ifølge IAS 37 "Hensatte forpligtelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver" ikke kan modregnes i forpligtelsen, er refusionsretten indregnet særskilt under tilgodehavender i balancen. 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.

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

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



## Note 34 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

### Ophørte aktiviteter

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

Resultat efter skat af ophørte aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen med tilpasning af sammen-

ligningstal. I noterne oplyses nettoomsætning, omkostninger, regulering til dagsværdi, netto, finansielle poster, netto og skat for de ophørte aktiviteter. Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser for ophørte aktiviteter udskilles i særskilte linjer i balancen uden tilpasning af sammenligningstal, og hovedposterne specificeres i noterne.

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

### 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 og 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.

### SEGMENTOPLYSNINGER

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

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

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

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



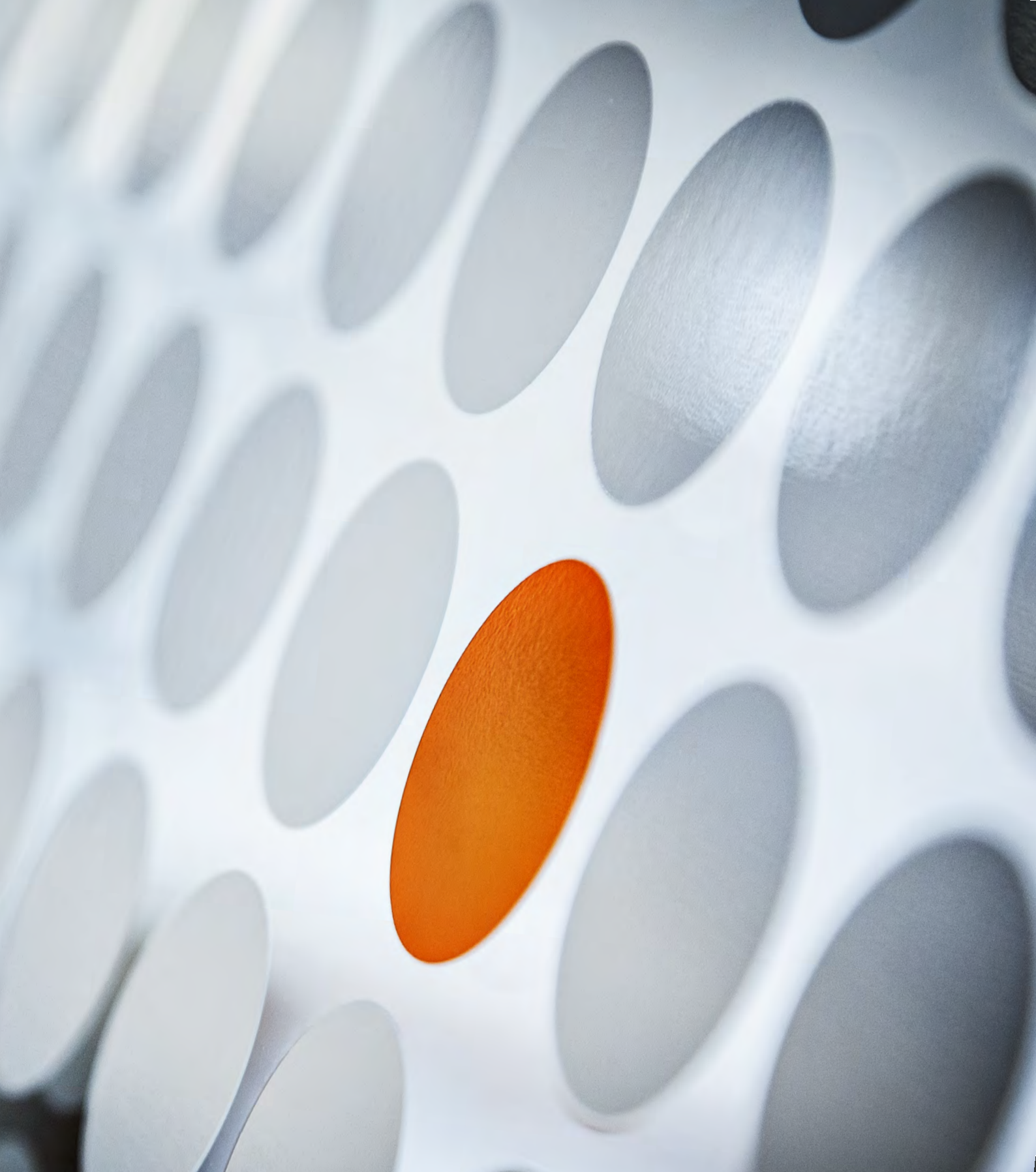
## Note 34 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## NØGLETAL

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

|                                                 |                                                                                          |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afkast på investerings-<br>ejendomme            | Huslejeindtægter – ejd.driftsomk. (inkl. et<br>internt allokeret administrationshonorar) |
|                                                 | Gennemsnitlig værdi af investeringsejen-<br>domme                                        |
| Gennemsnitlig låne-<br>rente                    | Nettofinansieringsomkostninger                                                           |
|                                                 | Gennemsnitlig rentebærende gæld                                                          |
| Afkastmarginal på<br>investeringsejendom-<br>me | Afkast på investeringsejendomme<br>- gennemsnitlig lånerente                             |
| Forrentning af egen-<br>kapital                 | Årets resultat                                                                           |
|                                                 | Gennemsnitlig egenkapital                                                                |
| Indre værdi pr. aktie,<br>ultimo                | Egenkapital, ultimo                                                                      |
|                                                 | Antal aktier, ultimo                                                                     |
| Resultat pr. aktie                              | Årets resultat                                                                           |
|                                                 | Gennemsnitligt antal aktier                                                              |
| Udbytteafkast                                   | Udbytte pr. aktie                                                                        |
|                                                 | Børskurs                                                                                 |
| Kurs/indre værdi,<br>ultimo                     | Børskurs                                                                                 |
|                                                 | Indre værdi pr. aktie                                                                    |
| Price Earning                                   | Børskurs                                                                                 |
|                                                 | Resultat pr. aktie                                                                       |
| Cash flow pr. aktie                             | Cash flow fra driftsaktivitet                                                            |
|                                                 | Udvandet gennemsnitlig antal aktier                                                      |
| Soliditet (%)                                   | Egenkapital, ultimo                                                                      |
|                                                 | Passiver, ultimo                                                                         |





# Regnskabs

Årsregnskab Nordicom A/S // 2014

## Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse

| Note | Beløb i 1.000 kr.                     | 2014           | 2013           |
|------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|      | Huslejeindtægter                      | 13.648         | 14.125         |
|      | Driftsomkostninger                    | -4.414         | -4.489         |
|      | <b>Bruttoresultat</b>                 | <b>9.234</b>   | <b>9.636</b>   |
| 2    | Personaleomkostninger                 | -23.096        | -28.729        |
| 3    | Andre eksterne omkostninger           | -10.075        | -10.970        |
| 4    | Andre driftsindtægter                 | 25.313         | 30.407         |
| 5    | Af- og nedskrivninger                 | -113           | -1.007         |
|      | <b>Resultat før værdireguleringer</b> | <b>1.263</b>   | <b>-663</b>    |
| 6    | Regulering til dagsværdi, netto       | 10.445         | -6.537         |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>       | <b>11.708</b>  | <b>-7.200</b>  |
| 7    | Indtægter af dattervirksomheder       | -4.499         | -71.169        |
| 8    | Finansielle indtægter                 | 7.621          | 9.879          |
| 9    | Finansielle omkostninger              | -21.225        | -18.001        |
|      | <b>Resultat før skat</b>              | <b>-6.395</b>  | <b>-86.491</b> |
| 10   | Skat af årets resultat                | -4.396         | -275           |
|      | <b>Årets resultat</b>                 | <b>-10.791</b> | <b>-86.766</b> |

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.                      | 2014    | 2013    |
|------|----------------------------------------|---------|---------|
|      | AKTIVER                                |         |         |
|      | Langfristede aktiver                   |         |         |
|      | Immaterielle aktiver                   |         |         |
|      | Software                               | 0       | 27      |
|      |                                        | 0       | 27      |
|      | Materielle aktiver                     |         |         |
| 11   | Investeringsejendomme                  | 192.783 | 182.438 |
|      | Inventar og driftsmidler               | 142     | 192     |
|      |                                        | 192.925 | 182.630 |
|      | Finansielle aktiver                    |         |         |
| 12   | Kapitalandele i dattervirksomheder     | 417.103 | 411.640 |
|      |                                        | 417.103 | 411.640 |
|      | Langfristede aktiver i alt             | 610.028 | 594.297 |
|      | Kortfristede aktiver                   |         |         |
| 13   | Tilgodehavender                        | 9.794   | 5.869   |
| 7    | Tilgodehavender hos dattervirksomheder | 3.493   | 6.061   |
|      | Periodeafgrænsningsposter              | 222     | 281     |
| 14   | Likvide beholdninger                   | 1.896   | 1.482   |
|      | Kortfristede aktiver i alt             | 15.405  | 13.693  |
|      | Aktiver i alt                          | 625.433 | 607.990 |

## Opgørelse af finansiell stilling pr. 31. december

| Note          | Beløb i 1.000 kr.                          | 2014     | 2013     |
|---------------|--------------------------------------------|----------|----------|
| PASSIVER      |                                            |          |          |
|               | Egenkapital                                |          |          |
|               | Aktiekapital                               | 12.028   | 12.028   |
|               | Overført resultat                          | -166.534 | -155.743 |
| 15,16         | Egenkapital i alt                          | -154.506 | -143.715 |
| Forpligtelser |                                            |          |          |
|               | Langfristede forpligtelser                 |          |          |
| 17            | Udskudt skat                               | 4.673    | 234      |
| 18,19         | Konvertible obligationer                   | 0        | 48.137   |
| 19            | Kreditinstitutter                          | 152.139  | 104.497  |
|               | Deposita                                   | 460      | 410      |
|               |                                            | 157.272  | 153.278  |
|               | Kortfristede forpligtelser                 |          |          |
| 19            | Kreditinstitutter                          | 114.413  | 158.653  |
|               | Leverandørgæld                             | 388      | 2.060    |
|               | Gæld til dattervirksomheder                | 386.742  | 327.501  |
| 7             | Hensættelser vedrørende dattervirksomheder | 114.626  | 105.860  |
|               | Deposita                                   | 1.803    | 2.059    |
|               | Anden gæld                                 | 4.695    | 2.294    |
|               |                                            | 622.667  | 598.427  |
|               | Forpligtelser i alt                        | 779.939  | 751.705  |
|               | Passiver i alt                             | 625.433  | 607.990  |



## Opgørelse af egenkapital

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

## Udbytte

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

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.                             | 2014    | 2013    |
|------|-----------------------------------------------|---------|---------|
|      | Resultat af primær drift (EBIT)               | 11.708  | -7.200  |
| 22   | Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v. | -10.226 | 7.570   |
| 23   | Ændring i øvrig driftskapital                 | 57.270  | 8.241   |
|      | Pengestrømme vedrørende primær drift          | 58.752  | 8.611   |
|      | Modtagne finansielle indtægter                | 7.621   | 9.879   |
|      | Betalte finansielle omkostninger              | -21.429 | -18.211 |
|      | Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt          | 44.944  | 279     |
|      | Pengestrøm fra investeringsaktivitet          |         |         |
|      | Forbedringer på investeringsejendomme         | -742    | 0       |
|      | Køb af øvrige materielle aktiver              | -35     | -173    |
|      | Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt    | -777    | -173    |
|      | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet         |         |         |
|      | Afdrag på gæld til kreditinstitutter          | -43.753 | -4.411  |
|      | Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt   | -43.753 | -4.411  |
|      | Årets pengestrøm i alt                        | 414     | -4.305  |
|      | Likvide beholdninger pr. 1. januar            | 1.482   | 5.787   |
|      | Likvide beholdninger pr. 31. december         | 1.896   | 1.482   |

Oversigt over noter til årsregnskabet for Nordicom A/S

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Note 1 – Regnskabsmæssige vurderinger og skøn                                    | 85  |
| Note 2 – Personaleomkostninger                                                   | 85  |
| Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer                          | 86  |
| Note 4 – Andre driftsindtægter                                                   | 86  |
| Note 5 – Af- og nedskrivninger                                                   | 86  |
| Note 6 – Regulering til dagsværdi, netto                                         | 86  |
| Note 7 – Indtægter fra dattervirksomheder                                        | 87  |
| Note 8 – Finansielle indtægter                                                   | 88  |
| Note 9 – Finansielle omkostninger                                                | 88  |
| Note 10 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst                          | 88  |
| Note 11 – Investeringsejendomme                                                  | 89  |
| Note 12 – Kapitalandele i dattervirksomheder                                     | 90  |
| Note 13 – Tilgodehavender                                                        | 92  |
| Note 14 – Likvide beholdninger                                                   | 92  |
| Note 15 – Aktiekapital                                                           | 92  |
| Note 16 – Egne aktier                                                            | 92  |
| Note 17 – Udskudt skat                                                           | 93  |
| Note 18 – Konvertible obligationer                                               | 94  |
| Note 19 – Kreditinstitutter                                                      | 94  |
| Note 20 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser                          | 95  |
| Note 21 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter | 96  |
| Note 22 – Ikke-likvide driftsposter m.v.                                         | 98  |
| Note 23 – Ændring i øvrig driftskapital                                          | 99  |
| Note 24 – Nærtstående parter                                                     | 99  |
| Note 25 – Begivenheder efter balancedagen                                        | 99  |
| Note 26 – Anvendt regnskabspraksis                                               | 100 |

## 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.                                                             | 2014   | 2013   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Løn og gager                                                                  | 18.929 | 23.583 |
| Bidragbaserede pensioner <sup>1)</sup>                                        | 1.616  | 1.926  |
| Andre omkostninger til social sikring                                         | 183    | 220    |
| Øvrige personaleomkostninger                                                  | 2.368  | 3.000  |
|                                                                               | 23.096 | 28.729 |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere                                             | 25     | 32     |
| Vederlag til den adm. direktør (Ole Steensbro) udgør følgende <sup>2)</sup> : |        |        |
| Løn og gager                                                                  | 2.649  | 2.616  |
| Bidragbaserede pensioner                                                      | 265    | 261    |
| Bonus                                                                         | 300    | 350    |
|                                                                               | 3.214  | 3.227  |
| Vederlag til bestyrelsen udgør følgende <sup>3)</sup> :                       |        |        |
| Bestyrelsesshonorar                                                           | 1.917  | 2.266  |
|                                                                               | 1.917  | 2.266  |

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

2) Moderselskabets adm. direktør er omfattet af en bonusordning, der afhænger af individuelt fastsatte resultatomål. Vederlag til direktionen er beskrevet på side 18-19 i årsrapporten.

3) Vederlag til bestyrelsen er beskrevet på side 18-19 i årsrapporten.

**Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer**

Samlet honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab kan specificeres således:

| Beløb i 1.000 kr.                     | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|------|------|
| Lovpligtig revision                   | 203  | 264  |
| Andre erklæringsopgaver med sikkerhed | 5    | 0    |
| Skatte- og momsmæssig rådgivning      | 88   | 148  |
| Andre ydelser                         | 50   | 93   |
|                                       | 346  | 505  |

**Note 4 – Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter vedrører allokering af omkostninger til øvrige koncernselskaber.

**Note 5 – Af- og nedskrivninger**

| Beløb i 1.000 kr.                       | 2014 | 2013  |
|-----------------------------------------|------|-------|
| Afskrivninger, software                 | 28   | 436   |
| Afskrivninger, inventar og driftsmidler | 85   | 119   |
| Tab ved salg af driftsmidler            | 0    | 452   |
|                                         | 113  | 1.007 |

**Note 6 – Regulering til dagsværdi, netto**

| Beløb i 1.000 kr.                               | 2014   | 2013   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Dagsværdiregulering, investeringsejendomme      | 9.603  | -8.030 |
| Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld | 842    | 1.493  |
|                                                 | 10.445 | -6.537 |

## Note 7 – Indtægter fra dattervirksomheder

| Beløb i 1.000 kr.                                                   | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder                  | 0       | -7.495  |
| Tilbageførsel af nedskrivning på kapitalandele i dattervirksomheder | 5.463   | 0       |
| Nedskrivning på mellemværender med dattervirksomheder               | -1.196  | -14.552 |
| Hensættelser vedrørende dattervirksomheder                          | -19.793 | -49.122 |
| Tilbageførsel af hensættelser vedrørende dattervirksomheder         | 11.027  | 0       |
|                                                                     | -4.499  | -71.169 |

### Nedskrivning på kapitalandele

Nordicom A/S har pr. 31. december 2014 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 2014 med 5,5 mio. kr. (2013: nedskrivning på 7,5 mio. kr.), som er indregnet i resultatopgørelsen, jf. ovenstående specifikation. Genindvindingsværdien er i princippet baseret på kapitalværdien af dattervirksomhedernes nettoaktiver (nytteværdi), idet dattervirksomhedernes aktiver og forpligtelser i det væsentligste er værdiansat til dagsværdi, jf. omtalen af metode og forudsætninger for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser i koncernregnskabsnote 1, hvortil der henvises. For opgørelse over kapitalandele i dattervirksomheder henvises til note 12.

### Nedskrivning på mellemværender

Nordicom A/S har pr. 31. december 2014 tilgodehavender hos dattervirksomheder på 341,3 mio. kr. (31. december 2013: 342,7 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 341,3 mio. kr. (31. december 2013: 342,7 mio. kr.) anset for værdiforringede, hvilket har medført nedskrivninger i 2014 på i alt 1,2 mio. kr. (2013: 14,6 mio. kr.), hvorefter de akkumulerede nedskrivninger på mellemværender pr. 31. december 2014 udgør 337,8 mio. kr. (31. december 2013: 336,6 mio. kr.).

Den resterende regnskabsmæssige værdi af tilgodehavenderne efter nedskrivning udgør pr. 31. december 2014 3,5 mio. kr. (31. december 2013: 6,1 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.        | 2014    | 2013    |
|--------------------------|---------|---------|
| Nedskrivninger 1. januar | 336.634 | 322.082 |
| Årets nedskrivninger     | 1.196   | 14.552  |
|                          | 337.830 | 336.634 |

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 2014 indtægtsført 0,2 mio. kr. i renteindtægter vedrørende nedskrevne tilgodehavender hos dattervirksomheder (2013: 1,5 mio. kr.).

### Hensættelser vedrørende dattervirksomheder

Nordicom A/S har jf. note 20 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, herunder bankaftalen. Der henvises til omtalen af Nordicoms finansielle situation mv. i koncernregnskabsnote 1 og 28.

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

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

Som følge af at Nordicom ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2015, betragtes hensættelser pr. 31. december 2014 som kortfristede forpligtelser.

Nedenstående tabel viser udviklingen i hensættelser vedrørende dattervirksomheder:

| Beløb i 1.000 kr.      | 2014    | 2013    |
|------------------------|---------|---------|
| Hensættelser 1. januar | 105.860 | 56.738  |
| Tilbageført i året     | -11.027 | 0       |
| Hensat i året          | 19.793  | 49.122  |
|                        | 114.626 | 105.860 |



## Note 8 – Finansielle indtægter

| Beløb i 1.000 kr.                                                              | 2014  | 2013  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Renter af tilgodehavender hos dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris | 191   | 1.549 |
| Kautionspræmier fra dattervirksomheder                                         | 7.430 | 8.330 |
|                                                                                | 7.621 | 9.879 |

## Note 9 – Finansielle omkostninger

| Beløb i 1.000 kr.                                                            | 2014   | 2013   |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Renteomkostninger, gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi             | 7.614  | 8.418  |
| Renteomkostninger, gæld til dattervirksomheder målt til amortiseret kostpris | 12.347 | 8.378  |
| Amortisering af konvertibel obligation                                       | 1.123  | 1.018  |
| Andre renteomkostninger og gebyrer                                           | 141    | 187    |
|                                                                              | 21.225 | 18.001 |

## Note 10 – Skat af årets resultat og anden totalindkomst

| Beløb i 1.000 kr.                                           | 2014    | 2013    |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Aktuel skat, tidligere år                                   | -43     | 858     |
| Ændring i udskudt skat tidligere år                         | -71     | -108    |
| Ændring i udskudt skat                                      | 4.510   | -475    |
|                                                             | 4.396   | 275     |
| Skat af årets resultat fremkommer således:                  |         |         |
| Beregnet skat ved en skatteprocent på 24,5 % (2013: 25 %)   | -1.567  | -21.623 |
| Successiv nedsættelse af dansk selskabsskat til 22 % i 2016 | -166    | -744    |
| Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger | 6.950   | 19.652  |
| Regulering af ikke-indregnede skatteaktiver                 | -707    | 2.240   |
| Regulering vedrørende tidligere år                          | -114    | 750     |
|                                                             | 4.396   | 275     |
| Effektiv skatteprocent                                      | -68,74% | -0,32%  |

### Skat af årets resultat

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er for Nordicom A/S beregnet ud fra en skatteprocent på 24,5 % (2013: 25 %).

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

## Note 11 – Investeringsejendomme

| Beløb i 1.000 kr.                     | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Balance pr. 1. januar                 | 182.438 | 190.468 |
| Omkostninger afholdt til forbedringer | 742     | 0       |
| Regulering til dagsværdi, netto       | 9.603   | -8.030  |
| Balance pr. 31. december              | 192.783 | 182.438 |

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

De samlede dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgør i 2014 9,6 mio. kr. (2013: -8,0 mio. kr.), som vedrører ejendomme, der besiddes pr. 31. december 2014, 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 37-40. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved estimering af dagsværdien på færdige investeringsejendomme er følgende (gennemsnit):

|                                 | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|------|------|
| Marksleje pr. kvm. pr. år (kr.) | 874  | 877  |
| Strukturel tomgang (%)          | 3,5  | 3,6  |
| Afkastkrav (% p.a.)             | 5,4  | 5,4  |

En generel stigning i marksleje 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 2014 i intervallet 5,0 % - 7,5 % p.a. (pr. 31. december 2013 i intervallet 5,0 % - 7,5 % p.a.). Det vægtede afkastkrav udgør jf. tabellen ovenfor 5,4 % p.a., hvilket er uændret i forhold til pr. 31. december 2013.

Der er ikke erhvervet ejendomme i 2014 og 2013.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, jf. omtalen i note 20.

Alle selskabets ejendomme er klassificeret i niveau 3 i dagsværdihierarkiet, hvilket betyder, at opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendommene hovedsageligt er baseret på data, som ikke er observerbare i markedet. Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i 2014 og 2013.

Årets nettoindtægter fra porteføljen af investeringsejendomme udgør følgende:

| Beløb i 1.000 kr.                                 | 2014   | 2013   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|
| Lejeindtægter fra investeringsejendomme           | 13.648 | 14.125 |
| Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer      | -4.079 | -4.280 |
| Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer | -335   | -209   |
| Nettoindtægter fra investeringsejendomme          | 9.234  | 9.636  |

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

| Beløb i 1.000 kr.                 | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Inden for 1 år fra balancedagen   | 6.246  | 7.965  |
| Mellem 1 og 5 år fra balancedagen | 9.896  | 12.947 |
| Efter 5 år fra balancedagen       | 6.268  | 7.447  |
|                                   | 22.410 | 28.359 |

Nordicom A/S modtager ikke betingede lejeudbetalinger.

## Note 12 – Kapitalandele i dattervirksomheder

| Beløb i 1.000 kr.                                   | 2014     | 2013     |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Kostpris pr. 1. januar                              | 573.206  | 573.206  |
| Kostpris pr. 31. december                           | 573.206  | 573.206  |
| Nedskrivninger pr. 1. januar                        | -161.566 | -154.071 |
| Nedskrivninger i året                               | 0        | -7.495   |
| Tilbageførsel af tidligere foretagne nedskrivninger | 5.463    | 0        |
| Nedskrivninger pr. 31. december                     | -156.103 | -161.566 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december              | 417.103  | 411.640  |

Nedskrivninger og tilbageførsler af nedskrivninger er omtalt i note 7.

## Note 12 – Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

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

|                                            | Hjemsted  | Ejerandel |      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|------|
| Navn                                       |           | 2014      | 2013 |
| 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% |
| Skærgården, Egå ApS*                       | København | -         | 100% |
| Havnestaden ApS                            | København | 100%      | 100% |
| Hammershøj ApS                             | København | 100%      | 100% |
| Emdrup Have ApS*                           | København | -         | 100% |
| Amager Strandvej ApS                       | København | 100%      | 100% |
| Emdrup Park ApS                            | København | 100%      | 100% |
| Skråningshusene ApS                        | København | 100%      | 100% |
| Enghave Brygge P/S                         | København | 100%      | 100% |
| Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS            | København | 100%      | 100% |
| Lindholm ApS                               | København | 100%      | 100% |
| Ved Stigbordene ApS*                       | København | 100%      | 100% |
| Susågaarden ApS                            | København | 100%      | 100% |
| Randlevvej ApS                             | København | 100%      | 100% |
| Astersvej ApS*                             | København | -         | 100% |
| Nordteam IV. GmbH                          | Tyskland  | 100%      | 100% |

\*Selskaberne Skærgården, Egå ApS, Emdrup Have ApS, Astersvej ApS og Ved Stigbordene ApS er pr. 1. januar 2014 fusioneret med sidstnævnte som fortsættende selskab.

### Note 13 – Tilgodehavender

| Beløb i 1.000 kr.                                          | 2014         | 2013         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tilgodehavende lejeindtægter                               | 1            | 192          |
| Deponerede midler i pengeinstitutter til senere frigivelse | 7.798        | 1.688        |
| Andre tilgodehavender                                      | 1.995        | 3.989        |
| <b>Tilgodehavende pr. 31. december</b>                     | <b>9.794</b> | <b>5.869</b> |

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

|                          |           |            |
|--------------------------|-----------|------------|
| Nedskrivninger 1. januar | 145       | 535        |
| Årets nedskrivninger     | 73        | 86         |
| Realiseret               | -98       | -118       |
| Tilbageført              | -47       | -358       |
|                          | <b>73</b> | <b>145</b> |

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        | 0         |
| Mellem 30 og 90 dage | 0        | 10        |
| Over 90 dage         | 0        | 77        |
|                      | <b>0</b> | <b>87</b> |

Tilgodehavender er overvejende ikke rentebærende.

### Note 14 – Likvide beholdninger

| Beløb i 1.000 kr.                                  | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kontant beholdning                                 | 2            | 2            |
| Indestående i pengeinstitutter til fri disponering | 1.894        | 1.480        |
|                                                    | <b>1.896</b> | <b>1.482</b> |

### 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.              | 2014  | 2013 |
|--------------------------------|-------|------|
| Udskudt skat pr. 1. januar     | 234   | 817  |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 4.439 | -583 |
| Udskudt skat pr. 31. december  | 4.673 | 234  |

## Specifikation af udskudt skat

| Beløb i 1.000 kr.          | Balance 1/1 | Indregnet i<br>resultat-<br>opgørelsen | Balance 31/12 |
|----------------------------|-------------|----------------------------------------|---------------|
| 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         |
| 2013                       |             |                                        |               |
| Immaterielle aktiver       | 115         | -108                                   | 7             |
| Investerings ejendomme     | 10.391      | -3.342                                 | 7.049         |
| Inventar og driftmidler    | -511        | -142                                   | -653          |
| Tilgodehavender            | -134        | 98                                     | -36           |
| Kreditinstitutter          | -5.268      | 840                                    | -4.428        |
| Underskud fra tidligere år | -3.776      | 2.071                                  | -1.705        |
|                            | 817         | -583                                   | 234           |

## Udskudte skatteaktiver indregnet i balancen

I opgørelsen af udskudt skat indgår 11,5 mio. kr. (skattegrundlag) vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Baseret på budgetterede regnskabs- og skattemæssige overskud og udskudte skatteforpligtelser i sambeskatningen i Nordicom-koncernen i perioden 2015-2017 vurderes det, at 5,8 mio. kr. af de skattemæssige underskud (skattegrundlag) vil kunne realiseres, hvilket indgår i opgørelsen af udskudt skat pr. 31. december 2014.

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.

## 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.                   | 2014  | 2013  |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Fremførbare skattemæssige underskud | 1.265 | 1.972 |
|                                     | 1.265 | 1.972 |



## Note 18 – Konvertible obligationer

For en specifikation af konvertible obligationer henvises til note 24 i koncernregnskabet.

## Note 19 – Kreditinstitutter

| Beløb i 1.000 kr.                          | 2014    | 2013    |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Kreditinstitutter                          | 266.625 | 310.518 |
| Kursregulering til dagsværdi               | -73     | 769     |
|                                            | 266.552 | 311.287 |
| Forpligtelserne indgår således i balancen: |         |         |
| Konvertible obligationer                   | 0       | 48.137  |
| Kreditinstitutter, langfristet             | 152.139 | 104.497 |
| Kreditinstitutter, kortfristet             | 114.413 | 158.653 |
|                                            | 266.552 | 311.287 |

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

| Forpligtelser indregnet til dagsværdi | Valuta | Rentetype | Udløb    | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------|--------|-----------|----------|---------|---------|
| Pengeinstitutgæld                     | DKK    | Fast      | 0-1 år   | 113.637 | 158.653 |
| Realkreditgæld                        | DKK    | Variabel  | 21-25 år | 103.728 | 103.728 |
|                                       |        |           |          | 217.365 | 262.381 |
| Kursregulering til dagsværdi          |        |           |          | -73     | 769     |
| Regnskabsmæssig værdi                 |        |           |          | 217.292 | 263.150 |

| Forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris | Valuta | Rentetype | Udløb    | 2014   | 2013   |
|--------------------------------------------------|--------|-----------|----------|--------|--------|
| Konvertible obligationer                         | DKK    | Rentefri  | 11-15 år | 49.260 | 0      |
| Konvertible obligationer                         | DKK    | Rentefri  | 16-20 år | 0      | 48.137 |
| Regnskabsmæssig værdi                            |        |           |          | 49.260 | 48.137 |

## Note 19 – Kreditinstitutter (fortsat)

Oplysninger om rentebindingsperioder fremgår af note 21 på side 97. 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 koncernregnskabet note 1.

Fast rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at der gælder en fast rente frem til udløbstidspunktet. Variabel rente oplyst i tabellerne er udtryk for, at lånene har renter, der løbende tilpasses i lånenes løbetid.

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 2014 udgør den samlede dagsværdiregulering på gæld til realkredit- og pengeinstitutter 0,8 mio. kr. (2013: 1,5 mio. kr.), hvoraf -0,4 mio. kr. (2013: 1,6 mio. kr.) kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed. Den akkumulerede dagsværdiregulering, der kan henføres til ændringer i selskabets kreditværdighed, udgør pr. 31. december 2014 1,2 mio. kr. (31. december 2013: 1,6 mio. kr.). Effekten af ændringer i selskabets kreditværdighed er beregnet direkte for hvert enkelt lån baseret på en konkret vurdering af den enkelte forpligtelses kreditstilling.

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

## Note 20 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

### Pantsætninger og garantier

Til sikkerhed for lån hos kreditinstitutter pr. 31. december 2014 på i alt 179 mio. kr. (31. december 2013: 186 mio. kr.) er tinglyst pant for i alt 190 mio. kr. (31. december 2013: 190 mio. kr.) i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på i alt 193 mio. kr. (31. december 2013: 182 mio. kr.).

Nordicom A/S har for dattervirksomheders mellemværender med kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkautioner, der pr. 31. december 2014 udgør 1.498 mio. kr. (31. december 2013: 1.571 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.

### Operationelle leasingforpligtelser

For en specifikation af operationelle leasingforpligtelser henvises til note 27 i koncernregnskabet, der alene består af Nordicom A/S' forpligtelser.

## Note 21 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

## Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

| Beløb i 1.000 kr.                                                         | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Tilgodehavender hos dattervirksomheder                                    | 3.493   | 6.061   |
| Tilgodehavender                                                           | 9.794   | 5.869   |
| Likvide beholdninger                                                      | 1.896   | 1.482   |
| Udlån og tilgodehavender                                                  | 15.183  | 13.412  |
| Kreditinstitutter                                                         | 217.292 | 263.150 |
| Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen | 217.292 | 263.150 |
| Konvertible obligationer                                                  | 0       | 48.137  |
| Deposita                                                                  | 2.263   | 2.469   |
| Leverandørgæld                                                            | 388     | 2.060   |
| Gæld til dattervirksomheder                                               | 386.742 | 327.501 |
| Anden gæld                                                                | 4.695   | 2.294   |
| Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris             | 394.088 | 382.461 |

## Risiko- og kapitalstyring

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

Nordicom-koncernen styrer sin danske likviditet ved cash pooling af koncernens danske likviditet via moderselskabet Nordicom A/S, ligesom koncernens danske virksomheder under ét er omfattet af den indgåede bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer. Nordicom A/S hæfter endvidere i betydelig grad for datterselskabers forpligtelser, jf. omtalen i note 20.

Modervirksomheden Nordicom A/S er således eksponeret over for samme finansielle risici som beskrevet i koncernregnskabet note 28, hvortil der henvises.

Udover de i koncernregnskabet note 28 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 21 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

| Beløb i 1.000 kr.                            | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi | Kontraktlige<br>penge-<br>strømme | 0 - 1 år       | 2 - 3 år      | 4 - 5 år      | Efter 5 år     |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>2014</b>                                  |                               |                                   |                |               |               |                |
| <b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b> |                               |                                   |                |               |               |                |
| 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              |
| <b>I alt</b>                                 | <b>660.640</b>                | <b>718.009</b>                    | <b>513.172</b> | <b>13.631</b> | <b>15.342</b> | <b>175.864</b> |

|                                              |                |                |                |              |               |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>2013</b>                                  |                |                |                |              |               |                |
| <b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b> |                |                |                |              |               |                |
| Konvertible obligationer                     | 48.137         | 69.050         | 0              | 0            | 0             | 69.050         |
| Kreditinstitutter                            | 263.150        | 302.943        | 166.945        | 9.119        | 13.822        | 113.057        |
| Leverandørgæld                               | 2.060          | 2.060          | 2.060          | 0            | 0             | 0              |
| Gæld til dattervirksomheder                  | 327.501        | 327.501        | 327.501        | 0            | 0             | 0              |
| Deposita                                     | 2.469          | 2.469          | 2.059          | 0            | 356           | 54             |
| Anden gæld                                   | 2.294          | 2.294          | 2.294          | 0            | 0             | 0              |
| <b>I alt</b>                                 | <b>645.611</b> | <b>706.317</b> | <b>500.859</b> | <b>9.119</b> | <b>14.178</b> | <b>182.161</b> |

Nordicom A/S' andel af gæld (nominelt), der er omfattet af bankaftalen, udgør pr. 31. december 2014 195 mio. kr. (31. december 2013: 262 mio. kr.), hvoraf gæld til pengeinstitutter udgør 91 mio. kr. (31. december 2013: 158 mio. kr.) og realkreditgæld 104 mio. kr. (31. december 2013: 104 mio. kr.).

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

| Beløb i mio. kr.       | 2014       | 2013       |
|------------------------|------------|------------|
| Inden for 6 måneder    | 181        | 226        |
| Mellem 6 og 12 måneder | 37         | 0          |
| Mellem 1 og 2 år       | 0          | 37         |
| Mellem 2 og 5 år       | 0          | 0          |
| Efter 5 år             | 49         | 48         |
|                        | <b>267</b> | <b>311</b> |

**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<br>(mio. kr.) | Vægtet rente <sup>*)</sup><br>(p.a.) |
|-------------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------------|
| <b>Pr. 31. december 2014:</b> |           |                        |                                      |
| Realkreditgæld                | Cibor6    | 67                     | 1,98%                                |
| Realkreditgæld                | F5        | 37                     | 4,60%                                |
| Pengeinstitutgæld             | Fast      | 114                    | 4,00%                                |
| Øvrige                        | Rentefri  | 49                     | 0,00%                                |
|                               |           | <b>267</b>             | <b>2,84%</b>                         |

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. (2013: -0,8 mio. kr.) (beregnet af selskabets variabelt forrentede gæld).

|                               |          |            |              |
|-------------------------------|----------|------------|--------------|
| <b>Pr. 31. december 2013:</b> |          |            |              |
| Realkreditgæld                | Cibor6   | 67         | 1,53%        |
| Realkreditgæld                | F5       | 37         | 4,19%        |
| Pengeinstitutgæld             | Fast     | 159        | 3,60%        |
| Øvrige                        | Rentefri | 48         | 0,00%        |
|                               |          | <b>311</b> | <b>2,67%</b> |

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

## Note 21 – Finansielle risici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

### Valutarisiko

Nordicom A/S har ingen valutarisiko udover den for koncernen beskrevne risiko, som selskabet besidder via ejerskabet af dattervirksomheder.

### Kreditrisiko

Nordicom A/S er eksponeret for kreditrisici vedrørende lejetilgodehavender og eventuelle tilgodehavender fra salg af ejendomme. Kreditrisici vedrørende tilgodehavender pr. 31. december 2014 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 28 i koncernregnskabet for en beskrivelse af de 3 niveauer):

| Beløb i 1.000 kr.                      | Regnskabsmæssig værdi | Niveau 1 | Niveau 2       | Niveau 3      |
|----------------------------------------|-----------------------|----------|----------------|---------------|
| <b>2014</b>                            |                       |          |                |               |
| Kreditinstitutter                      | 217.292               | 0        | 194.043        | 23.249        |
| <b>Finansielle forpligtelser i alt</b> | <b>217.292</b>        | <b>0</b> | <b>194.043</b> | <b>23.249</b> |
| <b>2013</b>                            |                       |          |                |               |
| Kreditinstitutter                      | 263.150               | 0        | 239.670        | 23.480        |
| <b>Finansielle forpligtelser i alt</b> | <b>263.150</b>        | <b>0</b> | <b>239.670</b> | <b>23.480</b> |

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.                                                                 | 2014          | 2013          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar                                               | 23.480        | 0             |
| Gevinst/tab i resultatopgørelsen                                                  | -231          | 0             |
| Overførsel til niveau 3                                                           | 0             | 23.480        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>                                     | <b>23.249</b> | <b>23.480</b> |
| Gevinst/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes pr. 31. december | -231          | 0             |

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

## Note 22 – Ikke-likvide driftsposter m.v.

| Beløb i 1.000 kr.                     | 2014           | 2013         |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| Af- og nedskrivninger                 | 113            | 555          |
| Regulering til dagsværdi, netto       | -10.445        | 6.537        |
| Avance / tab ved salg af driftsmidler | 0              | 452          |
| Øvrige reguleringer                   | 106            | 26           |
| <b>Regulering i alt</b>               | <b>-10.226</b> | <b>7.570</b> |

## Note 23 – Ændring i øvrig driftskapital

| Beløb i 1.000 kr.                              | 2014   | 2013   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Ændring i mellemværende med dattervirksomheder | 60.613 | 14.074 |
| Ændring i tilgodehavender                      | -3.866 | -1.217 |
| Ændring i deposita                             | -206   | 61     |
| Ændring i anden gæld                           | 729    | -4.677 |
| Ændring i driftskapital i alt                  | 57.270 | 8.241  |

## Note 24 – 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.                           | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Dattervirksomheder                          |         |         |
| Fordeling af koncernomkostninger, indtægter | 25.313  | 30.407  |
| Koncernmellemværender, renteindtægter       | 11.294  | 11.513  |
| Koncernmellemværender, renteomkostninger    | 12.347  | 8.378   |
| Kautionspræmier, indtægter                  | 7.430   | 8.330   |
| Koncernmellemværender, tilgodehavender      | 362.391 | 352.659 |
| Koncernmellemværender, gældsforpligtelser   | 386.742 | 327.501 |

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 25 – Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til koncernregnskabet note 33 for en beskrivelse af begivenheder efter balancedagen.



## Note 26 – Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet Nordicom A/S for 2014 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 2014 eller i tidligere år.

Øvrig ny regnskabsregulering omtalt i koncernregnskabs note 34 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 34 i koncernregnskabet, med tillæg af nedenstående.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Skat af årets resultat

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

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Tilgodehavender hos dattervirksomheder

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

### Gæld til dattervirksomheder

Gæld til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Ejendomsoversigt

Nordicom har pr. 31. december 2014 følgende 72 ejendomme (segmentopdelt) med et samlet etageareal på 289.457 m<sup>2</sup>:

| Erhvervsejendomme                               | Postnr. | By           | Areal<br>(kvm.) | Type                |
|-------------------------------------------------|---------|--------------|-----------------|---------------------|
| Albuen 19                                       | 6000    | Kolding      | 3.238           | Butik               |
| Allerød Vestcenter                              | 3450    | Allerød      | 1.617           | Andet               |
| Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26           | 2300    | København S  | 3.960           | Kontor              |
| Axel Kiers Vej 13                               | 8270    | Højbjerg     | 9.188           | Lager og produktion |
| Banetorvet 3, ejl. nr. 2                        | 3450    | Allerød      | 1.404           | Andet               |
| Birkemose Allé 23-35                            | 6000    | Kolding      | 6.723           | Kontor              |
| Birkemosevej 9                                  | 6000    | Kolding      | 893             | Kontor              |
| Dannebrogsgade 2                                | 5000    | Odense C     | 36.919          | Kontor              |
| Dyssegårdscentret                               | 4700    | Næstved      | 2.419           | Butik               |
| Dæmningen 34                                    | 7100    | Vejle        | 3.869           | Kontor              |
| Engdahlsvej 2 A-B, ejl. 1+2 (2 ejerlejligheder) | 7400    | Herning      | 1.787           | Butik               |
| Englandsvej 51 m.fl.                            | 2300    | København S  | 2.819           | Butik               |
| Femøvej 3                                       | 4700    | Næstved      | 5.572           | Kontor              |
| Hejrevej 26-28, Ørnevej 33-35                   | 2400    | København NV | 8.250           | Kontor              |
| Hejrevej 30                                     | 2400    | København NV | 4.369           | Kontor              |
| Hejrevej 8-10                                   | 2400    | København NV | 10.760          | Kontor              |
| Helligkorsgade 1, Naverstræde 3                 | 6000    | Kolding      | 1.362           | Butik               |
| Hersegade 23, Jernbanegade 6 A + B              | 4000    | Roskilde     | 1.054           | Butik               |
| Høje Gladsaxe Centret (solgt)                   | 2860    | Søborg       | 13.994          | Butik               |
| L.C. Worsøesvej 2                               | 4300    | Holbæk       | 3.063           | Butik               |
| Langebrogade 5                                  | 1411    | København K  | 4.990           | Kontor              |
| Loftbrovej 17                                   | 9400    | Nørresundby  | 13.098          | Butik               |
| Mosedet Centret                                 | 2670    | Greve        | 1.705           | Butik               |
| Møllergade 1                                    | 5700    | Svendborg    | 1.051           | Butik               |
| Nørregade 21                                    | 4100    | Ringsted     | 522             | Butik               |
| Nørregade 27 A                                  | 4100    | Ringsted     | 365             | Butik               |
| Prøvestensvej 20                                | 3000    | Helsingør    | 830             | Butik               |
| Rebæk Søpark Butikscener                        | 2650    | Hvidovre     | 12.639          | Butik               |
| Ringsted Centret                                | 4100    | Ringsted     | 10.783          | Butik               |
| Ro's Have 11                                    | 4000    | Roskilde     | 1.250           | Butik               |
| Ro's Have 13                                    | 4000    | Roskilde     | 1.100           | Butik               |
| Ro's Have 14 og 16                              | 4000    | Roskilde     | 3.476           | Butik               |
| Ro's Have 8, 10, 12, 18                         | 4000    | Roskilde     | 2.298           | Butik               |
| Schweizerpladsen 1B, ejl. 1                     | 4200    | Slagelse     | 419             | Butik               |
| Schweizerpladsen 5                              | 4200    | Slagelse     | 540             | Butik               |
| Silkeborgvej 102                                | 7400    | Herning      | 4.842           | Butik               |
| Sjællandsgade 12,16,18                          | 7100    | Vejle        | 10.817          | Butik               |
| Slangerupgade 48 D, ejl. 2                      | 3400    | Hillerød     | 1.182           | Butik               |
| Stagehøjvej 22                                  | 8600    | Silkeborg    | 4.430           | Kontor              |
| Stenbukken 1 (Center Syd)                       | 9200    | Aalborg SV   | 2.871           | Butik               |
| Svendborgvej 275                                | 5260    | Odense S     | 2.000           | Butik               |
| Toldbuen 6                                      | 4700    | Næstved      | 1.950           | Kontor              |
| Tåstrup Stationscenter                          | 2630    | Taastrup     | 26.778          | Butik               |
| Vilhelmskildevvej 1 C                           | 5700    | Svendborg    | 2.694           | Kontor              |
| Zahrtmannsvej 78                                | 3700    | Rønne        | 928             | Butik               |
| Ørnevej 18, Svanevej 12                         | 2400    | København NV | 3.937           | Kontor              |
| Østergade 30 / Søndergade 2B                    | 7600    | Struer       | 978             | Kontor              |
| Aakirkebyvej 58-60                              | 3700    | Rønne        | 5.000           | Butik               |
| Århusvej 119-121, Ulrikkasvej 1                 | 8900    | Randers      | 907             | Butik               |
| 49 ejendomme                                    |         |              | 247.640         |                     |

## Ejendomsoversigt (fortsat)

| Udviklingsejendomme og grunde | Postnr. | By          | Areal<br>(kvm.) | Type                      |
|-------------------------------|---------|-------------|-----------------|---------------------------|
| Blegdammen 7-13               | 4700    | Næstved     | 6.564           | Lager og produktion       |
| Ejlersvej 73-77               | 4700    | Næstved     | -               | Byggeret                  |
| Elisagårdsvej 4               | 4000    | Roskilde    | -               | Byggeret                  |
| Frederiksgade 1 (solgt)       | 4200    | Slagelse    | 129             | Butik                     |
| Halfdans Vænge                | 4700    | Næstved     | -               | Byggeret (parcelhusgrund) |
| Havnegade 50                  | 4700    | Næstved     | -               | Byggeret                  |
| Laguneparken (solgt)          | 4700    | Næstved     | -               | Byggeret                  |
| Løvegade 4 (solgt)            | 4200    | Slagelse    | -               | Byggeret                  |
| Nørregade 31-33               | 4100    | Ringsted    | 410             | Butik                     |
| Omøvej 9                      | 4700    | Næstved     | 896             | Kontor                    |
| Randlevvej                    | 8300    | Odder       | -               | Byggeret                  |
| Skolesvinget 2                | 2860    | Søborg      | 650             | Butik                     |
| Skråningshusene               | 3070    | Snekkersten | -               | Byggeret                  |
| Vordingborgvej 78             | 4700    | Næstved     | 2.326           | Lager og produktion       |
| Vordingborgvej 80-82          | 4700    | Næstved     | 4.785           | Lager og produktion       |
| 15 ejendomme                  |         |             | 15.760          |                           |

| Boligejendomme og hoteller | Postnr. | By            | Areal<br>(kvm.) | Type  |
|----------------------------|---------|---------------|-----------------|-------|
| Algade 13, Hotel Prindsen  | 4000    | Roskilde      | 5.843           | Andet |
| Ballerup Hotel             | 2750    | Ballerup      | 3.400           | Andet |
| Ballerup Idrætsby Boliger  | 2750    | Ballerup      | 218             | Bolig |
| Jernbanegade 33-35         | 6000    | Kolding       | 2.668           | Bolig |
| Møllehusene 1-3            | 4000    | Roskilde      | 72              | Bolig |
| Rungsted Bytorv 2-9        | 2960    | Rungsted Kyst | 1.848           | Bolig |
| Sct. Bendtsgade 10         | 4100    | Ringsted      | 1.425           | Bolig |
| Tåsingegade 29             | 2100    | København Ø   | 10.583          | Bolig |
| 8 ejendomme                |         |               | 26.057          |       |

# nordicom



**Nordicom A/S**  
Svanevej 12  
2400 København NV

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

**[www.nordicom.dk](http://www.nordicom.dk)**  
[nordicom@nordicom.dk](mailto:nordicom@nordicom.dk)