

Svanevej 12
2400 København NV
CVR-nr.: 12 93 25 02

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

Kontaktperson: Ole Steensbro, administrerende direktør
Telefon: +45 33 33 93 03
E-mail: os@nordicom.dk

Delårsrapport 1. kvartal 2014

Resumé for 1. kvartal 2014

- Resultatet af koncernens drift for 1. kvartal 2014 er som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et EBvat på 8,6 mio. kr. (1. kvartal 2013: 2,7 mio. kr.). EBvat sammensætter sig af resultat eksklusive værdireguleringer, skat og ophørte aktiviteter. Resultatforbedringen er en effekt af den gennemførte strategi, herunder optimering af ejendommenes drift, frasalg af ikke-strategiske ejendomme og omkostningsbesparende initiativer.
- Periodens resultat blev et overskud på 7,9 mio. kr. (1. kvartal 2013: -0,8 mio. kr.).
- Tomgangsprocenten (opgjort efter lejeværdi) på strategiske ejendomme udgør i 1. kvartal 2014 13,3 % mod 21,6 % i 1. kvartal 2013.
- Der er i 1. kvartal 2014 foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme med -3,3 mio. kr. (1. kvartal 2013: -5,4 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes ændrede lejeforhold.
- Koncernens egenkapital er negativ med -148,6 mio. kr. pr. 31. marts 2014 (31. december 2013: -156,5 mio. kr.).
- Periodens samlede pengestrømme er i 1. kvartal 2014 positive med 2,6 mio. kr. (1. kvartal 2013: -1,8 mio. kr.) og er blandt andet påvirket positivt med 12,6 mio. kr. fra modtagne indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme. Periodens pengestrømme er påvirket med -6,5 mio. kr. vedrørende afdrag på gæld, -2,2 mio. kr. vedrørende tilbagebetaling af oprullede renter og -4,6 mio. kr. vedrørende investeringer i forbedringer af ejendomme mv.
- Pr. 30. april 2014 har Nordicom planmæssigt overdraget ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden) til en køber, der i 2013 købte ejendommen til aflevering senest 30. april 2014. Salget vil få regnskabsmæssig effekt i 2. kvartal 2014. I forbindelse med salget overtager køber Nordicoms gæld med pant i ejendommen, herunder bl.a. gæld på 37 mio. kr., der ellers skulle refinansieres pr. 30. april 2014.
- Nordicom er i en vanskelig finansiell situation og har fortsat ikke i tilstrækkeligt omfang opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014. Dette medfører, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift, jf. omtalen i årsrapporten for 2013.
- Nordicom arbejder fortsat sammen med en finansiell rådgiver på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag, hvilket anses for at være en forudsætning for koncernens langsigtede eksistens som ejendomsselskab. Dette arbejde udgør desuden et centralt element i de kommende forhandlinger om forlængelser af lån og lånevilkår pr. 1. juli 2014.
- Nordicom forventer fortsat at opnå et EBvat (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter i niveauet 20 – 30 mio. kr. for 2014. Resultatudmeldingen baserer sig på en alt andet lige situation samt forudsætning om fortsat drift i hele 2014. Nordicoms endelige resultat i 2014 afhænger således i høj grad af udfaldet af den igangværende kapitaludvidelsesproces.

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal			
	1. kvrt.	1. kvrt.	Hele året
Beløb i 1.000 kr.	2014	2013	2013
Resultatopgørelse			
Huslejeindtægter	40.207	42.860	165.953
Nettoomsætning i alt	43.111	47.653	196.471
Bruttoresultat	34.951	37.010	141.396
Resultat af primær drift	28.098	24.530	-122.420
Finansielle poster	-18.610	-23.324	-86.021
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	8.624	2.730	17.876
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	7.922	904	-191.870
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-1.719	-2.718
Periodens resultat	7.922	-815	-194.588
Opgørelse af finansiell stilling			
Investeringsejendomme	2.209.619	2.841.635	2.208.685
Investeringer i materielle aktiver	4.581	3.714	18.612
Balancesum i alt	2.721.229	3.251.755	2.725.331
Rentebærende gæld	2.683.603	3.062.297	2.694.493
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	-148.604	39.601	-156.526
Pengestrømsopgørelse			
Pengestrømme fra driften	1.190	5.208	10.342
Pengestrømme fra investering	7.976	18.493	40.427
Pengestrømme fra finansiering	-6.548	-25.535	-49.969
Øvrige oplysninger			
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	57,7	52,5	57,6
Aktiekapital	12.028	120.279	12.028
Børskurs, ultimo (kr.)	1,8	4,7	2,3
Aktiekursændring i kurspoint	-0,5	0,0	-2,4
Udbytte pr. aktie	0	0	0
Antal medarbejdere i koncernen (gennemsnit)	25	32	32

Nøgletal			
	1. kvrt.	1. kvrt.	Hele året
	2014	2013	2013
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	5,2	4,5	4,8
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	3,0	3,1	3,0
Afkastmarginal på inv.ejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	2,1	1,4	1,8
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	-1,6	N/A
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-12,5	3,3	-13,1
Resultat pr. aktie (kr.)	0,7	-0,1	-16,3
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	0,7	0,1	-16,1
Udbytteafkast (%)	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	1,4	Neg.
Cashflow pr. aktie (kr.)	0,1	0,4	0,9
Soliditet (%)	Neg.	1,1	Neg.

De finansielle hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Der henvises til koncernregnskabs note 36 i årsrapporten 2013.

Ledelsens beretning

Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom opnåede i 1. kvartal 2014 et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter på 8,6 mio. kr. (1. kvartal 2013: 2,7 mio. kr.), altså en resultatforbedring i forhold til 1. kvartal 2013 på 5,9 mio. kr. Resultatforbedringen er en effekt af den gennemførte strategi og skyldes blandt andet:

- Optimering af driften på Nordicoms strategiske ejendomme. Tomgangen på strategiske ejendomme udgør i 1. kvartal 2014 13,3 % mod 21,6 % i den tilsvarende periode i 2013 (opgjort efter lejeværdi).
- Frasalg af ikke-strategiske ejendomme i 2013.
- Gennemførelse af omkostningsbesparende initiativer, herunder bl.a. reduktion af antal medarbejdere og flytning af Nordicoms domicil.

Driften af koncernens ejendomme er i 1. kvartal 2014 forløbet som forventet. Nordicom arbejder målrettet på at genudleje ledige lokaler og derved nedbringe tomgangen på koncernens ejendomme, som hovedsageligt har sekundære beliggenheder. Markedet for sådanne ejendomme er i øjeblikket vanskeligt, og Nordicom har derfor fortsat stor fokus på at fastholde en stabiliseret ejendomsdrift. Nordicom har i 2014 oplevet en svagt stigende interesse fra potentielle lejere, hvilket giver forhåbning om, at tomgangen kan nedbringes yderligere i 2014.

Der er i 2013 og 2014 indgået lejekontrakter, der foreløbigt medfører indflytning af nye lejere på ca. 20.000 kvm. i løbet af 2014. Blandt andet har Nordicom indgået nye lejekontrakter på ejendommene Femøvej (Næstved), Rebæk Søpark Butikcenter (Hvidovre), Ringsted Centret (Ringsted), Hejrevej 30 (København NV), Stenbukken (Aalborg) og Tåstrup Stationscenter (Taastrup), som alle har været præget af stor tomgang i de seneste år. Ved indgåelse af nye lejekontrakter opleves det dog fortsat, at lejeniveauerne er under pres, ligesom Nordicom også i 1. kvartal 2014 har modtaget nye opsigelser af lejemål og henvendelser fra eksisterende lejere med ønske om genforhandling af lejevilkår.

Nordicom har ikke købt eller solgt ejendomme i 1. kvartal 2014.

Pr. 30. april 2014 har selskabet planmæssigt overdraget ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden) til en køber, der i 2013 købte ejendommen til overtagelse senest 30. april 2014. Salget vil få regnskabsmæssig effekt i 2. kvartal 2014. I forbindelse med salget overtager køber Nordicoms gæld med pant i ejendommen, herunder bl.a. gæld på 37 mio. kr., der ellers skulle refinansieres pr. 30. april 2014.

Kapitalforhold

Som beskrevet i årsrapporten for 2013 er Nordicom i en vanskelig finansiell situation og har fortsat ikke i tilstrækkeligt omfang opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014. Dette medfører, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift. Pr. 31. marts 2014 udgør koncernens samlede nominelle gæld til kreditinstitutter 2.680 mio. kr., hvoraf 126 mio. kr. bliver indfriet i 2. kvartal 2014 i forbindelse med salget af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev. For at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2014 gælder følgende betingelser:

- At genforhandling pr. 1. juli 2014 af vilkår om rente- og bidragssatser vedrørende lån på 2.452 mio. kr. i bilaterale aftaler og bankaftalen sker på vilkår, som Nordicom vil være i stand til at kunne honorere.
- At der senest pr. 1. juli 2014 er opnået forlængelse af løbetid indtil 31. december 2014 af lån på 232 mio. kr.
- At bankaftalen omfattende gæld på 2.086 mio. kr. ikke ophører i 2014 som følge af misligholdelse, ved uoverensstemmelse om eventuelle vilkårsændringer eller samtlige de finansielle kreditorens opsigelse af aftalen.

Nordicom arbejder fortsat sammen med en finansiell rådgiver på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag, hvilket anses for at være en forudsætning for koncernens langsigtede eksistens som ejendomsselskab. Dette arbejde udgør desuden et centralt element i de kommende forhandlinger om ovennævnte forlængelser af lån og lånevilkår pr. 1. juli 2014.

Den finansielle rådgiver arbejder på at identificere potentielle investorer, der vil indlede konkrete forhandlinger med selskabet og koncernens finansielle kreditorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget. På tidspunktet for aflæggelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2014 kan ledelsen fortsat ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

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

Der henvises til selskabets årsrapport for 2013 for yderligere oplysninger om den igangsatte kapitaludvidelsesproces og Nordicoms finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Regnskabsberetning for koncernen

Resultat for 1. kvartal 2014

Periodens samlede resultat af fortsættende aktiviteter udgør i 1. kvartal 2014 7,9 mio. kr. (1. kvartal 2013: 0,9 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 7,0 mio. kr. i forhold til 1. kvartal 2013.

Nordicom har i 1. kvartal 2014 opnået et bruttoresultat på 35,0 mio. kr. (1. kvartal 2013: 37,0 mio. kr.), svarende til et fald på 2,0 mio. kr. i forhold til 1. kvartal 2013. Faldet i bruttoresultatet skyldes hovedsageligt færre lejeindtægter som følge af frasolgte ejendomme. Huslejeindtægterne udgør i 1. kvartal 2014 40,2 mio. kr. mod 42,9 mio. kr. i 1. kvartal 2013. Faldet i indtægterne som følge af frasalg modsvares af en lavere tomgangsprocent (opgjort efter lejeværdi) på koncernens strategiske ejendomme, der i 1. kvartal 2014 udgør 13,3 % mod 21,6 % i 1. kvartal 2013.

Koncernens kapacitetsomkostninger er reduceret betydeligt til 7,7 mio. kr. i 1. kvartal 2014 mod 11,0 mio. kr. i 1. kvartal 2013. Faldet er et resultat af flere omkostningsbesparende initiativer, der er gennemført i de seneste år, herunder bl.a. reduktion af antal medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer, nedsættelse af bestyrelshonorarer og flytning af Nordicoms domicil.

Periodens resultat er negativt påvirket med dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -3,3 mio. kr. i 1. kvartal 2014 (1. kvartal 2013: -5,4 mio. kr.), der skyldes ændringer af lejerforhold. Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. kvartal 2014 påvirket resultatet positivt med 4,2 mio. kr. (1. kvartal 2013: 4,4 mio. kr.), primært som følge af kursudsving på realkreditgæld.

Nordicoms samlede finansielle poster udgør i 1. kvartal 2014 netto -18,6 mio. kr. (1. kvartal 2013: -23,3 mio. kr.), hvilket er en positiv ændring på 4,7 mio. kr. i forhold til 1. kvartal 2013. Den lavere rentekomkostning skyldes reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Balance pr. 31. marts 2014

Nordicoms balancesum pr. 31. marts 2014 udgør 2.721,2 mio. kr. og er i det væsentligste uændret i forhold til balancesummen pr. 31. december 2013. Egenkapitalen udgør -148,6 mio. kr. (31. december 2013: -156,5 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 7,9 mio. kr., som kan henføres til resultatet for 1. kvartal 2014.

Langfristede aktiver udgør pr. 31. marts 2014 2.321,7 mio. kr. (31. december 2013: 2.323,0 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 399,5 mio. kr. (31. december 2013: 402,3 mio. kr.). Der er i 1. kvartal 2014 afholdt udgifter til forbedringer af ejendomme med 4,3 mio. kr. Der har ikke været afgang af ejendomme i 1. kvartal 2014.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. marts 2014 2.683,6 mio. kr. (31. december 2013: 2.694,5 mio. kr.) og fordeler sig med 1.581,7 mio. kr. (59 %) på langfristede forpligtelser og 1.101,9 mio. kr. (41 %) på kortfristede forpligtelser. Der er i 1. kvartal 2014 betalt ordinære afdrag samt en mindre tilbagebetaling af oprullede renter.

Pengestrømme for 1. kvartal 2014

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. kvartal 2014 udgør 1,2 mio. kr. (1. kvartal 2013: 5,2 mio. kr.), svarende til et fald på 3,9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Nedgangen kan bl.a. henføres til tilbagebetaling af oprullede renter med 2 mio. kr. i 1. kvartal 2014.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. kvartal 2014 8,0 mio. kr. (1. kvartal 2013: 18,5 mio. kr.) og er påvirket positivt med 12,6 mio. kr. fra indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme. Periodens likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -4,6 mio. kr. (1. kvartal 2013 -5,5 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. kvartal 2014 -6,5 mio. kr. (1. kvartal 2013: -25,5 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 43,6 mio. kr. pr. 31. marts 2014 mod 41,0 mio. kr. pr. 31. december 2013.

Segmentoplysninger

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i henholdsvis:

A. Strategiske ejendomme

- Erhvervsejendomme

B. Ikke-strategiske ejendomme

- Udviklingsejendomme
- Boligejendomme og hoteller
- Udenlandske ejendomme (ophørt aktivitet)

Segmenternes drift er i 1. kvartal 2014 forløbet som forventet. Regnskabsmæssige oplysninger om segmenterne fremgår af delårsrapportens note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Som forventet har Nordicom pr. 30. april 2014 overdraget ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev til køberen af ejendommen. Købesummen andrager 205 mio. kr. Nordicom har herudover tidligere modtaget 3 mio. kr. i optionspræmier, ligesom køber refunderer Nordicoms liggeomkostninger indtil overtagelsesdagen. Salget vil få regnskabsmæssig effekt i 2. kvartal 2014. Ejendommen indgår i segmentet "Udviklingsejendomme".

Nordicoms ejendom på Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26 brændte den 15. maj 2014. Skaderne efter branden er på nuværende tidspunkt ved at blive vurderet, herunder de økonomiske konsekvenser af branden. Nordicom forventer ikke, at de afledte effekter af branden vil påvirke ejendommens drift og værdi væsentligt.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med aflæggelsen af delårsrapporten foretager ledelsen en række skøn og vurderinger, der har betydelig indflydelse på delårsrapporten, herunder vedrørende

- forudsætning om fortsat drift,
- dagsværdi af investeringsejendomme,
- klassifikation af ejendomme,
- dagsværdi af pantebreve,
- udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser,
- dagsværdi af gæld til kreditinstitutter,
- nedskrivningstest på domicilejendomme,
- indregning af salgssummer på investeringsejendomme, og
- indregning af salgssummer på projektbeholdninger.

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 de respektive skøn. Der henvises til koncernregnskabet note 1 i årsrapporten for 2013 for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder. Nye og ændrede vurderinger og skøn i 1. kvartal 2014 er omtalt i delårsrapportens note 1.

Risikofaktorer

Som omtalt i selskabets årsrapport for 2013 arbejder Nordicom på at blive et økonomisk sundt porteføljeselskab, hvilket indebærer at der fortsat pågår finansielle og operationelle tilpasninger af koncernens aktiviteter. Inden for hvert af disse to delelementer knytter sig en række risikofaktorer, herunder bl.a. usikkerhed om fortsat drift, jf. omtalen i afsnittet "Kapitalforhold" ovenfor.

For så vidt angår koncernens risici og risikostyring henvises til selskabets årsrapport for 2013 for yderligere beskrivelse i afsnittet omhandlende risikofaktorer på siderne 14-15. Der er ikke sket væsentlige ændringer i koncernens risici eller risikostyring i 1. kvartal 2014.

Forventninger og andre udsagn om fremtiden

Nordicom har på tidspunktet for aflæggelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2014 ikke fundet grundlag for at ændre den seneste resultatudmelding oplyst i årsrapporten 2013 og i meddelelse af den 26. marts 2014.

Nordicom forventer dermed fortsat at opnå et EBVAT (resultat eksklusiv værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter i niveauet 20-30 mio. kr. for 2014. Resultatudmeldingen baserer sig på en alt andet lige situation.

Som beskrevet i årsrapporten 2013 afhænger Nordicoms endelige resultat i 2014 i høj grad af udfaldet af den igangværende kapitaludvidelsesproces og genforhandlinger af vilkår om låneforlængelser samt rente- og bidragssatser pr. 1. juli 2014, jf. også beskrivelsen i afsnittet "Kapitalforhold" ovenfor. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne over udfaldet og resultateffekten af disse forhold, herunder om kapitaludvidelsesprocessen vil føre til et tilfredsstillende resultat. Dette medfører tillige, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Nordicom forventer fortsat udfordrende markedsforhold for den resterende del af 2014, men forventer alligevel, at arbejdet med at nedbringe tomgangen afleder en positiv effekt på driftsresultatet for 2014.

På grund af situationen på ejendomsmarkedet er der generelt risici og usikkerhed forbundet med forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater, herunder særligt den eventuelle driftseffekt af:

- Større lejeres fraflytninger, konkurser og lignende, som ikke er kendte på nuværende tidspunkt.
- Yderligere frasalg af ejendomme.

Udover den mulige effekt af genforhandlinger af rente- og bidragssatser pr. 1. juli 2014, har Nordicom variabelt forrentet realkreditgæld for nominelt ca. 475 mio. kr., hvor der skal ske en ny rentefastsættelse pr. 1. juli 2014. Dette vil også kunne påvirke driftsresultatet for 2014 i såvel positiv som negativ retning.

Aktionærforhold

Efter offentliggørelsen af årsrapporten for 2013 er Nordicom blevet orienteret om ændringer i aktionærkredsen, hvorefter Nordicom har noteret, at følgende aktionærer ejer mere end 5 % af Nordicom A/S' aktiekapital:

Navn	Hjemsted	Kapitalandel
Investeringsselskabet Gribskov ApS	København	28,9 % ¹⁾
Stodir hf	Reykjavik	14,6 %
JEW Holding ApS	Odense	10,4 %

¹⁾ Investeringsselskabet Gribskov ApS besidder gennem datterselskaberne Investeringsselskabet Bøg ApS (hjemsted: København) og Gribskov Development ApS (hjemsted: København) samlet 28,9 % af aktiekapitalen.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 31. marts 2014 for Nordicom A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. marts 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og for koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 22. maj 2014

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Július Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

Resultatopgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2014	1. kv. 2013
4	Nettoomsætning	43.111	47.653
5	Driftsomkostninger	-8.160	-10.643
	Bruttoresultat	34.951	37.010
	Personaleomkostninger	-5.764	-7.370
	Andre eksterne omkostninger	-1.619	-3.459
	Af- og nedskrivninger	-334	-127
	Resultat før værdireguleringer	27.234	26.054
6	Regulering til dagsværdi, netto	864	-1.068
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	0	-456
	Resultat af primær drift	28.098	24.530
	Finansielle indtægter	1.883	874
	Finansielle omkostninger	-20.493	-24.198
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	9.488	1.206
8	Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-1.566	-302
	Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	7.922	904
9	Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-1.719
	Periodens resultat	7.922	-815
	Fordeles således		
	Moderselskabets aktionærer	7.922	-656
	Minoritetsinteresser	0	-159
	Periodens resultat	7.922	-815
	Resultat pr. aktie	0,67	-0,06
	Udvandet resultat pr. aktie	0,67	-0,06
	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	0,67	0,08
	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	0,67	0,08

Opgørelse af totalindkomst

Note	1. kv. 2014	1. kv. 2013
Beløb i 1.000 kr.		
Periodens resultat	7.922	-815
Poster, der kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen		
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0
Anden totalindkomst efter skat	0	0
Periodens totalindkomst	7.922	-815
Fordeles således		
Moderselskabets aktionærer	7.922	-656
Minoritetsinteresser	0	-159
Periodens totalindkomst	7.922	-815

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	13	443	27
		13	443	27
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	116.950	47.414	117.243
10	Investeringsejendomme	2.172.274	2.439.504	2.171.340
	Inventar og driftsmidler	564	618	268
		2.289.788	2.487.536	2.288.851
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	21.044	26.237	21.701
	Udsudte skatteaktiver	10.880	0	12.446
		31.924	26.237	34.147
Langfristede aktiver i alt		2.321.725	2.514.216	2.323.025
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	207.127	221.384	207.129
	Tilgodehavender	95.320	39.980	92.906
	Periodeafgrænsningsposter	7.329	8.227	3.261
	Pante- og gældsbreve	8.797	26.610	20.697
	Likvide beholdninger	43.586	32.446	40.968
		362.159	328.647	364.961
9	Aktiver bestemt for salg	37.345	408.892	37.345
Kortfristede aktiver i alt		399.504	737.539	402.306
Aktiver i alt		2.721.229	3.251.755	2.725.331

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		12.028	120.279	12.028
Reserve for valutakursregulering		146	-135	146
Overført resultat		-160.778	-80.543	-168.700
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		-148.604	39.601	-156.526
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		0	-2.624	0
Egenkapital i alt		-148.604	36.977	-156.526
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
Udskudt skat		0	4.427	0
Konvertible obligationer		48.418	47.443	48.137
Kreditinstitutter		1.581.738	1.608.469	1.590.893
Deposita		25.346	28.312	19.752
		1.655.502	1.688.651	1.658.782
Kortfristede forpligtelser				
Hensatte forpligtelser		5.128	10.454	5.443
Kreditinstitutter		1.101.865	1.382.208	1.103.600
Skyldige omkostninger vedr. projekter		636	3.002	857
Leverandørgæld		6.785	8.223	8.439
Deposita		21.730	24.448	26.603
Anden gæld		78.187	23.919	78.133
		1.214.331	1.452.254	1.223.075
9 Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg		0	73.873	0
		1.214.331	1.526.127	1.223.075
Forpligtelser i alt		2.869.833	3.214.778	2.881.857
Passiver i alt		2.721.229	3.251.755	2.725.331

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	12.028	146	-168.700	0	-156.526	0	-156.526
Totalindkomst i perioden							
Periodens resultat	0	0	7.922	0	7.922	0	7.922
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	0	0	0	0	0
Anden totalindkomst i perioden	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i perioden	0	0	7.922	0	7.922	0	7.922
Egenkapital pr. 31. marts 2014	12.028	146	-160.778	0	-148.604	0	-148.604
Egenkapital pr. 1. januar 2013	120.279	-135	-79.887	0	40.257	-2.465	37.792
Totalindkomst i perioden							
Periodens resultat	0	0	-656	0	-656	-159	-815
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	0	0	0	0	0
Anden totalindkomst i perioden	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst i perioden	0	0	-656	0	-656	-159	-815
Egenkapital pr. 31. marts 2013	120.279	-135	-80.543	0	39.601	-2.624	36.977

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2014	1. kv. 2013
Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter		28.098	24.530
Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter		0	-1.414
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.		-624	4.183
Ændring i projektbeholdninger, netto		2	1.861
Ændring i øvrig driftskapital		-7.897	-5.519
Pengestrømme vedrørende primær drift		19.579	23.641
Modtagne finansielle indtægter		1.883	875
Betalte finansielle omkostninger		-20.272	-19.308
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt		1.190	5.208
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Forbedringer af investeringsejendomme		-4.263	-5.466
Salg af investeringsejendomme		12.557	23.959
Køb af øvrige materielle aktiver		-318	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt		7.976	18.493
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter		-6.548	-25.535
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt		-6.548	-25.535
Periodens pengestrøm i alt		2.618	-1.834
Likvide beholdninger primo		40.968	40.168
Likvide beholdninger pr. 31. marts		43.586	38.334
Fordeles således:			
Likvide beholdninger pr. 31. marts, fortsættende aktiviteter		43.586	32.446
Likvide beholdninger pr. 31. marts, indeholdt i aktiver bestemt for salg		0	5.888
Likvide beholdninger pr. 31. marts		43.586	38.334

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis, regnskabsmæssige skøn og risici m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Bortset fra nedenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til årsrapporten for 2013. Der henvises til koncernregnskabets note 36 i Nordicoms årsrapport for 2013 for den fulde beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Nordicom har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft i EU for 2014. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2014.

Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Der er i delårsrapporten for 1. kvartal 2014 ikke foretaget væsentlige nye regnskabsmæssige vurderinger eller ændringer af regnskabsmæssige skøn i forhold til årsrapporten 2013. For en beskrivelse af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn henvises til koncernregnskabets note 1 i årsrapporten for 2013.

Note 2 - Segmentoplysninger

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt
1. kv. 2014:					
Omsætning til eksterne kunder	34.775	987	7.143	0	42.905
Intern omsætning	305	0	0	0	305
Segmentresultat	10.241	-1.984	1.185	0	9.442
Segmentaktiver	1.900.883	297.776	335.037	0	2.533.696
1. kv. 2013:					
Omsætning til eksterne kunder	32.662	7.340	7.226	0	47.228
Intern omsætning	0	0	0	0	0
Segmentresultat	3.961	56	1.030	-1.719	3.328
Segmentaktiver	2.141.535	524.662	348.892	95.344	3.110.433
				1. kv. 2014	1. kv. 2013

Afstemning af periodens resultat for fortsættende aktiviteter før skat:

Segmentresultat før skat	9.442	3.328
Renteindtægter, pante-/gældsbreve	179	425
Fælles administrationsomkostninger	-5.422	-8.645
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve	4.193	4.367
Finansielle poster	1.096	12
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	1.719
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	9.488	1.206

Note 3 - Sæson

Koncernens aktiviteter har i lighed med tidligere år ikke været påvirket af sæson- eller konjunkturudsving i delårsperioden.

Note 4 - Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013
Huslejeindtægter	40.207	42.860
Salg af øvrige tjenesteydelser	2.487	2.174
Salg af tjenesteydelser i alt	42.694	45.034
Salgssummer, projektbeholdninger	0	1.992
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	179	425
Salg af varer	238	202
	43.111	47.653

Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	6.443	7.112
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	0	1.857
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	1.634	1.597
Vareforbrug	83	77
	8.160	10.643

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-3.329	-5.435
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	4.193	4.367
	864	-1.068

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013
Salgssummer, investeringsejendomme	0	12.600
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	0	-13.056
	0	-456

Note 8 - Skat

Den i resultatopgørelsen indregnede skatteomkostning for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 2014. Den estimerede effektive skatteprocent for 2014 udgør 16,5 % (pr. 31. marts 2013: 25,0 %).

Note 9 – Ophørte aktiviteter og aktiver bestemt for salg

Nordicom afhændede i 2013 koncernens tyske aktiviteter, der i sammenligningstallene er præsenteret som ophørte aktiviteter. Reklassifikationen af aktiviteterne til ophørte aktiviteter blev foretaget i 2012, og der er således ikke foretaget tilpasninger af sammenligningstal i forbindelse med udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2014.

Pr. 31. marts 2014 præsenterer Nordicom en investeringsejendom som aktiver bestemt for salg i balancen. Den pågældende ejendom forventes solgt i 2014 i henhold til aftale med panthavende kreditinstitut.

Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2014	1. kv. 2013
Hovedtal for ophørte aktiviteter		
Nettoomsætning	0	1.565
Øvrige omkostninger	0	-421
Regulering til dagsværdi, netto	0	-2.558
Resultat af primær drift	0	-1.414
Finansielle poster, netto	0	-305
Resultat før skat	0	-1.719
Skat af ophørte aktiviteter	0	0
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-1.719
Pengestrømme fra driftsaktivitet	0	883
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-1.447
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0
Pengestrømme i alt	0	-564
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg		
Investeringsejendomme	37.345	402.131
Tilgodehavender	0	873
Likvide beholdninger	0	5.888
Aktiver bestemt for salg	37.345	408.892
Kreditinstitutter	0	71.620
Øvrige forpligtelser	0	2.253
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	73.873

Note 10 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2014 31. marts	2013 31. marts
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	2.171.340	2.441.248
Omkostninger afholdt til forbedringer	4.263	3.691
Regulering til dagsværdi, netto	-3.329	-5.435
Regnskabsmæssig værdi i alt	2.172.274	2.439.504

Koncernen har pr. 31. marts 2014 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at vedligeholde og istandsætte ejendomme. Resterende forpligtelser for de omfattede arbejder udgør 10 mio. kr. pr. 31. marts 2014 (31. marts 2013: 6 mio. kr.).

Note 11 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Der er ikke sket væsentlige ændringer i eventualforpligtelser eller i eventualaktiver siden årsrapporten for 2013, hvortil der henvises.

Note 12 - Kapitalforhold

For en beskrivelse af Nordicoms finansielle situation, den igangsatte kapitaludvidelsesproces samt usikkerhed om fortsat drift, henvises til omtalen heraf i afsnittet "kapitalforhold" i ledelsesberetningen på side 3.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. kvartal 2014 nedbragt med 6,5 mio. kr. (1. kvartal 2013: 25,5 mio. kr.), hvilket skyldes ordinære afdrag på realkreditgæld og tilbagebetaling af lån med overskydende likviditet i henhold til Nordicoms bankaftale.

Likvide beholdninger udgør pr. 31. marts 2014 43,6 mio. kr. (31. marts 2013: 32,4 mio. kr.). Koncernen har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover fast oprulning af renter i den eksisterende bankaftale, samt en resterende kreditfacilitet på ca. 27 mio. kr. til brug for gennemførelse af forbedringer på en specifik ejendom. I 1. kvartal 2014 har Nordicom oprullet renter med i alt ca. 2 mio. kr. og tilbagebetalt oprullede renter med ca. 2 mio. kr., svarende til en netto tilbagebetaling på ca. 0 mio. kr. Nordicom har i april 2014 tilbagebetalt yderligere 8 mio. kr. til koncernens pengeinstitutter i henhold til bankaftalen, hvoraf 3 mio. kr. udgør rentebetalinger, og 5 mio. kr. vedrører afdrag på gæld. De resterende renteoprulninger i 2014 forventes at udgøre 7-8 mio. kr.

Note 13 – Finansielle instrumenter

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 på de underliggende obligationer korrigeret for et skøn over ændringer i koncernens kreditværdighed. Dagsværdien af koncernens gæld til pengeinstitutter er baseret på renten for de specifikke lån under hensyntagen til lånets kreditrisiko, herunder en vurdering af sikkerheden, der er stillet for lånet, samt ændringer i koncernens kreditværdighed. Såfremt gælden er fastforrentet, er dagsværdien opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den aktuelle rentekurve udledt af de aktuelle markedsrenter. For gæld til realkredit- og pengeinstitutter med et anfordringselement udgør dagsværdien dog ikke et beløb, der er mindre end det beløb, der skal betales på anfordring.

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

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

Note 13 – Finansielle instrumenter (fortsat)

Dagsværdihierarki:

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi (dagsværdi)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. marts 2014				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
Finansielle aktiver i alt	8.797	0	8.797	0
Kreditinstitutter	2.660.161	1.602.634	1.057.527	0
Finansielle forpligtelser i alt	2.660.161	1.602.634	1.057.527	0
31. december 2013				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
Finansielle aktiver i alt	8.797	0	8.797	0
Kreditinstitutter	2.671.051	1.610.518	1.060.533	0
Finansielle forpligtelser i alt	2.671.051	1.610.518	1.060.533	0

Det er koncernens politik at indregne overførsler mellem de forskellige niveauer fra det tidspunkt, hvor en begivenhed eller ændring i forholdene medfører, at klassifikationerne ændres. Der er i regnskabsperioden ikke foretaget overførsler mellem de enkelte niveauer, og de anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2013.

Ændringer i dagsværdier for gæld til kreditinstitutter og pantebreve fremgår af note 6 og skyldes hovedsageligt markedsmæssige forhold. Der har ikke herudover i delårsperioden været ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer, der fremgår i årsrapporten for 2013 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter.

For finansielle instrumenter, der ikke måles til dagsværdi, vurderes den regnskabsmæssige værdi at udgøre en rimelig tilnærmelse af dagsværdien bortset fra konvertible obligationer med en regnskabsmæssig værdi på 48 mio. kr. (31. marts 2013: 47 mio. kr.), hvor dagsværdien vurderes at være tæt på 0 kr.

Note 14 - Nærtstående parter

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

Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse er i perioden vederlagt således:

Beløb i 1.000 kr.	1. kv. 2014	1. kv. 2013
Bestyrelseshonorar	513	675
Direktion, gage mv.	722	708
	1.235	1.383

Note 14 - Nærtstående parter (fortsat)

Moderselskabets administrerende direktør har i 2014 fået tilføjet yderligere 3 måneders fratrædelsesgodtgørelse i sin kontrakt, hvorefter den samlede fratrædelsesgodtgørelse udgør 9 måneders løn.

Der har herudover ikke været transaktioner mv. med nærtstående parter i perioden (1. kvartal 2013: t.kr. 4 vedrørende rådgivningsaftale med NPV Management ApS, som i Nordicom betragtes som "Andre nærtstående parter").