

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 40 80 80 32  
E-mail: os@nordicom.dk

## Delårsrapport 1. halvår 2014

### Resumé for 1. halvår 2014 – tilfredsstillende driftsresultat, tomgangsreduktion og ejendomssalg medfører opjustering af resultatforventninger

- Koncernens drift i 1. halvår 2014 forløb som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et EB VAT på 25,5 mio. kr. (1. halvår 2013: 5,8 mio. kr.). EB VAT sammensætter sig af resultat eksklusive værdireguleringer, skat og ophørte aktiviteter. Resultatforbedringen er en effekt af den gennemførte strategi, herunder optimering af ejendommens drift, frasalg af ikke-strategiske ejendomme og omkostningsbesparende initiativer. Herudover er resultatet for 1. halvår 2014 påvirket positivt med 13,7 mio. kr. af avancer fra solgte projektbeholdninger.
- Periodens resultat blev et overskud på 24,6 mio. kr. (1. halvår 2013: -89,3 mio. kr.).
- Tomgangsprocenten (opgjort efter lejeværdi) for strategiske ejendomme udgør i 1. halvår 2014 13,1 % mod 19,6 % i 1. halvår 2013.
- Der er i 1. halvår 2014 foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme med -3,2 mio. kr. (1. halvår 2013: -110,0 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes ændrede lejeforhold samt reguleringer til salgspriser på ejendomme, hvor der til senere overdragelse er indgået betingede salgsaftaler.
- Koncernens egenkapital er negativ med -131,9 mio. kr. pr. 30. juni 2014 (31. december 2013: -156,5 mio. kr.).
- Periodens samlede pengestrømme er i 1. halvår 2014 positive med 72,6 mio. kr. (1. halvår 2013: 32,1 mio. kr.) og er, ud over det forbedrede driftsresultat, blandt andet påvirket positivt med 66,3 mio. kr. fra frasalg af projektbeholdninger og 16,2 mio. kr. fra modtagne indfrielser af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme. Periodens pengestrømme er påvirket med -15,5 mio. kr. vedrørende afdrag på gæld og -11,9 mio. kr. vedrørende investeringer i forbedringer af ejendomme mv. I juli 2014 er ca. 74 mio. kr. af de likvide beholdninger pr. 30. juni 2014 i overensstemmelse med bankaftalen anvendt til nedbringelse af gæld til kreditinstitutter.
- Nordicom har pr. 30. april 2014 overdraget ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden) til den køber, der i 2013 købte ejendommen til aflevering senest 30. april 2014. Herudover har Nordicom i 1. halvår 2014 indgået flere betingede salgsaftaler, hvor køberne forventes at overtage ejendommene efter balancedagen.
- Nordicom opnåede den 1. juli 2014 tilsagn om løbetider til minimum udgangen af 2014 på alle koncernens kreditfaciliteter og sikrede sig dermed, at koncernens bankaftale ikke blev misligholdt pr. 1. juli 2014. For alle lånefaciliteter er endvidere indgået aftaler, der bortset fra renteændringer, som skyldes markedsforhold, sikrer uændrede rente- og bidragssatser for 2. halvår 2014.
- Nordicom arbejder fortsat på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag med henblik på, at koncernen igen kan indgå aftaler på sædvanlige markedsvilkår med koncernens finansielle kreditorer.
- Såfremt det i 2014 ikke måtte lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget, vil Nordicoms fortsatte drift efter 2014 være betinget af, at der med virkning fra begyndelsen af 2015 indgås nye aftaler om koncernens finansiering, således at der sikres et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter.
- På baggrund af resultatet i 1. halvår 2014, indgåede nye lejekontrakter, den forventede effekt af indgåede betingede ejendomssalg og øvrige driftsforbedringer har Nordicom på tidspunktet for aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2014 fundet grundlag for at opjustere den tidligere oplyste resultatudmelding for 2014. Nordicom forventer således at opnå et EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) i niveauet 25-35 mio. kr. for 2014 for de fortsættende aktiviteter. Den tidligere oplyste resultatudmelding udgjorde et EB VAT i niveauet 20-30 mio. kr. for 2014 for de fortsættende aktiviteter. Nordicoms endelige resultat i 2014 afhænger bl.a. af udfaldet af den igangværende kapitaltilførselsproces.

## Koncernens hoved- og nøgletal

### Hovedtal

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013	Hele året 2013
<b>Resultatopgørelse</b>					
Huslejeindtægter	80.063	85.753	39.856	42.893	165.953
Nettoomsætning i alt	296.475	96.045	253.364	48.392	196.471
Bruttoresultat	81.383	73.504	46.432	36.494	141.396
Resultat af primær drift	68.192	-49.117	40.094	-73.647	-122.420
Finansielle poster	-39.550	-46.436	-20.940	-23.112	-86.021
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	25.540	5.810	16.916	3.080	17.876
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	24.581	-86.549	16.659	-87.453	-191.870
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-2.718	0	-999	-2.718
Periodens resultat	24.581	-89.267	16.659	-88.452	-194.588
<b>Opgørelse af finansiel stilling</b>					
Investeringsjendomme	2.217.432	2.647.455	2.217.432	2.647.455	2.208.685
Investeringer i materielle aktiver	12.278	10.979	7.697	7.265	18.612
Balancesum i alt	2.538.442	3.081.093	2.538.442	3.081.093	2.725.331
Rentebærende gæld	2.545.013	2.987.452	2.545.013	2.987.452	2.694.493
Egenkapital i alt	-131.945	-51.233	-131.945	-51.233	-156.526
<b>Pengestrømsopgørelse</b>					
Pengestrømme fra driften	84.116	24.795	82.926	19.587	10.342
Pengestrømme fra investering	3.943	36.793	-4.033	18.300	40.427
Pengestrømme fra finansiering	-15.480	-29.483	-8.932	-3.948	-49.969
<b>Øvrige oplysninger</b>					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	58,5	53,4	58,5	53,4	57,6
Aktiekapital	12.028	12.028	12.028	12.028	12.028
Børskurs, ultimo (kr.)	2,7	2,5	2,7	2,5	2,3
Aktiekursændring i kurspoint	0,4	-2,2	0,9	-2,2	-2,4
Antal medarbejdere i koncernen (gennemsnit)	25	32	25	32	32

### Nøgletal

	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013	Hele året 2013
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	5,2	4,6	5,0	4,6	4,8
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	3,1	3,1	3,3	3,1	3,0
Afkastmarginal på inv.ejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	2,1	1,4	1,7	1,4	1,8
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-11,1	-4,3	-11,1	-4,3	-13,1
Resultat pr. aktie (kr.)	2,1	-7,5	1,4	-7,4	-16,3
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	2,1	-7,3	1,4	-7,3	-16,1
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Cashflow pr. aktie (kr.)	7,1	2,1	7,0	1,6	0,9
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.

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

## Ledelsens beretning

### Udvikling i koncernens aktiviteter

Nordicom opnåede i 1. halvår 2014 et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter på 25,5 mio. kr. (1. halvår 2013: 5,8 mio. kr.), eller en resultatforbedring i forhold til 1. halvår 2013 på 19,7 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. halvår 2014 13,1 % mod 19,6 % i den tilsvarende periode i 2013 (opgjort efter lejeværdi).
- Frasalg af ikke-strategiske ejendomme i 2013 og i 2014. EBVAT er i 1. halvår 2014 påvirket positivt af en avance fra salg af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev ("DISA"-grunden) med 13,7 mio. kr.
- Gennemførelse af omkostningsbesparende initiativer, herunder bl.a. reduktion af antal medarbejdere og flytning af Nordicoms domicil.

Driften af koncernens ejendomme er i 1. halvår 2014 forløbet som forventet. Nordicom arbejder løbende og målrettet på at genudleje ledige lokaler og derved nedbringe tomgangen på koncernens ejendomme, som hovedsageligt har sekundære beliggenheder. Markedet for sådanne ejendomme er fortsat vanskeligt, og Nordicom har derfor 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. 27.000 kvm. i løbet af 2014. Blandt andet har Nordicom indgået nye lejekontrakter på ejendommene Femøvej (Næstved), Rebæk Søpark Butikcenter (Hvidovre), Ringsted Centret (Ringsted), Hejrevej 26-28 (København NV), Hejrevej 30 (København NV), Stenbukken (Aalborg), Prøvestensvej (Helsingør) og Tåstrup Stationscenter (Taastrup), som alle har været præget af stor tomgang i de seneste år. Det generelle udbud af ledige lejemål er fortsat stort, og såvel potentielle nye lejere som eksisterende lejere udnytter ofte denne situation ved forhandling af lejevilkår.

Nordicom har i 1. halvår 2014 overdraget følgende ejendomme til købere:

- Herlev Hovedgade 17, Herlev (segment "Udviklingsejendomme og grunde").
- Halfdansk Vænge, Næstved, 2 grundstykker (segment "Udviklingsejendomme og grunde").

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

- Kejlstrupvej 84, Silkeborg (segment "Erhvervsnejendomme").
- Møllehusene 1-3, Roskilde (1 ejerlejlighed i segmentet "Boligejendomme og hoteller").
- Ejlersvej 73-77, Næstved (segment "Udviklingsejendomme og grunde").
- Laguneparken, Næstved (segment "Udviklingsejendomme og grunde").

Ovenstående salgsaftaler er betingede, bortset fra aftalen vedrørende Møllehusene. Nordicom forventer, at betingelserne bliver opfyldte, således at salgene kan gennemføres endeligt i 2. halvår 2014 respektive i 2015.

En del af Nordicoms ejendom Amagerbanen 15/Amager Strandvej 20-26, København S, brændte den 15. maj 2014. Skaderne efter branden er nu opgjorte, og Nordicom vurderer, at den afledte effekt af branden ikke i væsentligt omfang påvirker ejendommens drift og værdi.

### Kapitalforhold

Nordicom opnåede den 1. juli 2014 tilsagn om løbetider til minimum udgangen af 2014 på alle koncernens kreditfaciliteter og sikrede sig dermed, at koncernens bankaftale ikke blev misligholdt pr. 1. juli 2014. For alle lånefaciliteter er aftalerne bortset fra renteændringer, der skyldes markedsforhold, indgået med uændrede rente- og bidragssatser for 2. halvår 2014.

Som beskrevet i årsrapporten for 2013 og i delårsrapporten for 1. kvartal 2014 var en række betingelser gældende for, at koncernens planlagte aktiviteter for 2014 kunne gennemføres, herunder skulle der bl.a. pr. 1. juli 2014 opnås forlængelse af løbetiden for lån på i alt 232 mio. kr.

De omfattede lån vedrører tre kreditinstitutter, der er indgået følgende aftaler med:

- Lån på 43 mio. kr., der er omfattet af bankaftalen, er på uændrede vilkår forlænget til og med den 31. december 2014. Lånet er dermed fortsat omfattet af bankaftalen.
- Lån på 159 mio. kr., der ikke er omfattet af bankaftalen, er forlænget til og med den 31. december 2014 som følge af en tidligere indgået aftale om automatisk forlængelse af løbetiden, såfremt to specifikke ejendomme var solgte pr. 30. juni 2014. Långiveren har godkendt den automatiske låneforlængelse, der er baseret på henholdsvis indgåelse af to betingede salgsaftaler vedrørende den ene ejendom og refinansiering af lån på 24 mio. kr. vedrørende den anden ejendom. Refinansieringen af lån på 24 mio. kr. er sket med accept fra bankkreditorer, der er omfattet af bankaftalen.
- Lån på 30 mio. kr., der ikke er omfattet af bankaftalen, er forlænget til den 1. april 2015. Lånet kan dog opsiges af långiveren, såfremt en af Nordicom indgået betinget salgsaftale vedrørende en til långiver pantsat ejendom annulleres inden den 1. april 2015. Opsigelse af lånet kan dog tidligst finde sted pr. 31. december 2014.

Ovenstående forlængelser af løbetider og vilkår om rente- og bidragssatser medfører, at der er skabt basis for en videreførelse af koncernens strategi samt arbejdet med at reetablere og styrke Nordicoms kapitalgrundlag inden den 31. december 2014, hvor kreditfaciliteter hos bankkreditorer udløber med i alt 929 mio. kr., og hvor der skal ske genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser for kreditfaciliteter på i alt 2.382 mio. kr.

Nordicom arbejder fortsat på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag med henblik på, at koncernen igen kan indgå aftaler på sædvanlige markedsvilkår med koncernens finansielle kreditorer. På tidspunktet for aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2014 kan ledelsen fortsat ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Såfremt det i 2014 ikke måtte lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget, vil Nordicoms fortsatte drift efter 2014 være betinget af, at der med virkning fra begyndelsen af 2015 indgås nye aftaler om koncernens finansiering, således at der sikres et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift og planlagte aktiviteter.

I tilfælde af at bestræbelserne på at styrke kapitalgrundlaget mislykkes, 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 langt 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. halvår 2014

Periodens samlede resultat af fortsættende aktiviteter udgør i 1. halvår 2014 24,6 mio. kr. Det tilsvarende resultat i 1. halvår 2013 udgjorde -86,5 mio. kr. og resultatet er dermed forbedret med 111,1 mio. kr.

Bruttoresultatet i 1. halvår 2014 udgør 81,4 mio. kr. (1. halvår 2013: 73,5 mio. kr.) og er dermed forbedret med 7,9 mio. kr. i forhold til 1. halvår 2013. Stigningen i bruttoresultatet skyldes, at der i 1. halvår 2014 er realiseret avancer ved salg af projektbeholdninger med 13,7 mio. kr., hvilket i det væsentligste kan henføres til salget af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev. Ses der bort fra disse avancer, er bruttoresultatet faldet, hvilket er en naturlig konsekvens af frasalg af ejendomme i 2013 og 2014 og dermed opnåelse af færre huslejeindtægter, som i 1. halvår 2014 udgør 80,1 mio. kr. mod 85,8 mio. kr. i 1. halvår 2013.

Faldet i indtægterne som følge af frasalg modsvares af en lavere tomgangsprocent (opgjort efter lejeværdi) på koncernens strategiske ejendomme, hvor tomgangen i 1. halvår 2014 udgjorde 13,1 % mod 19,6 % i 1. halvår 2013.

Koncernens kapacitetsomkostninger er reduceret betydeligt til 16,3 mio. kr. i 1. halvår 2014 mod 21,3 mio. kr. i 1. halvår 2013. Faldet udgør dermed 23,5 % og 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 bestyrelses honorarer og flytning af Nordicoms domicil.

Periodens resultat er negativt påvirket med dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -3,2 mio. kr. i 1. halvår 2014 (1. halvår 2013: -110,0 mio. kr.). Reguleringerne skyldes ændringer af lejerforhold samt reguleringer til salgspriser på ejendomme, hvor der til senere overdragelse er indgået betingede salgsaftaler. Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. halvår 2014 påvirket resultatet positivt med 6,9 mio. kr. (1. halvår 2013: 9,0 mio. kr.), hvilket primært skyldes kursudsving på realkreditgæld.

Nordicoms samlede finansielle driftsposter udgør i 1. halvår 2014 netto -39,6 mio. kr. (1. halvår 2013: -46,4 mio. kr.), hvilket er en positiv ændring på 6,8 mio. kr. i forhold til 1. halvår 2013. Den lavere renteomkostning skyldes reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme.

#### *Balance pr. 30. juni 2014*

Nordicoms balancesum pr. 30. juni 2014 udgør 2.538,4 mio. kr. og er reduceret med 186,9 mio. kr. i forhold til balancesummen pr. 31. december 2013. Reduktionen skyldes primært salget af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev, som var klassificeret som projektbeholdninger i balancen.

Egenkapitalen udgør -131,9 mio. kr. (31. december 2013: -156,5 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 24,6 mio. kr., som kan henføres til resultatet for 1. halvår 2014.

Langfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2014 2.278,6 mio. kr. (31. december 2013: 2.323,0 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 259,8 mio. kr. (31. december 2013: 402,3 mio. kr.). Der er i 1. halvår 2014 afholdt udgifter til forbedringer af ejendomme med 11,9 mio. kr. Der har ikke været afgange af investeringsejendomme i 1. halvår 2014.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 30. juni 2014 2.545,0 mio. kr. (31. december 2013: 2.694,5 mio. kr.), der fordeler sig med henholdsvis 1.488,6 mio. kr. (58 %) på langfristede forpligtelser og 1.056,4 mio. kr. (42 %) på kortfristede forpligtelser. Der er i 1. halvår 2014 indfriet gæld med ca. 127 mio. kr. som følge af frasalg af projektbeholdninger, ordinære afdrag og to mindre tilbagebetalinger af oprullede renter. I juli 2014 er gæld til kreditinstitutter nedbragt med yderligere 74 mio. kr. med likviditet tilvejebragt ved frasalg af ejendomme.

#### *Pengestrømme for 1. halvår 2014*

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2014 udgør 84,1 mio. kr. (1. halvår 2013: 24,8 mio. kr.), svarende til en stigning på 59,3 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen i 1. halvår 2014 skyldes likviditetseffekten af frasalg af projektbeholdninger samt driftsforbedringer. Stigningen er modsvaret af bl.a. afregning af overskydende likviditet til bankkreditorer omfattet af bankaftalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. halvår 2014 3,9 mio. kr. (1. halvår 2013: 36,8 mio. kr.) og er påvirket positivt med 16,2 mio. kr. fra indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme. Periodens likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -11,9 mio. kr. (1. halvår 2013 -12,6 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. halvår 2014 -15,5 mio. kr. (1. halvår 2013: -29,5 mio. kr.), hvormed koncernens likvide beholdninger udgør 113,5 mio. kr. pr. 30. juni 2014 mod 41,0 mio. kr. pr. 31. december 2013. I juli 2014 er ca. 74 mio. kr. af de likvide beholdninger pr. 30. juni 2014 i overensstemmelse med bankaftalen anvendt til nedbringelse af gæld til kreditinstitutter.

### **Segmentoplysninger**

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i henholdsvis:

#### A. Strategiske ejendomme

- Erhvervs ejendomme

#### B. Ikke-strategiske ejendomme

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

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

### Begivenheder efter balancedagen

Følgende begivenheder omtalt i nærværende delårsrapport er sket efter balancedagen den 30. juni 2014:

- Forlængelse af løbetider på lån og indgåelse af aftaler om forlængelse af vilkår om rente- og bidragssatser jf. omtalen i afsnittet "Kapitalforhold" på siderne 3-4.
- Refinansiering af lån på 24 mio. kr. jf. omtalen i afsnittet "Kapitalforhold" på siderne 3-4.
- Indgåelse af betinget salgsaftale vedrørende ejendommen Kejlstrupvej, Silkeborg, jf. omtalen i afsnittet "Udvikling i koncernens aktiviteter" på side 3.
- Tilbagebetaling af 74 mio. kr. til koncernens bankkreditorer jf. omtalen i afsnittet "Regnskabsberetning for koncernen" på side 4-5.

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 koncernregnskabs 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. halvår 2014 omtales 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 for yderligere beskrivelse til selskabets årsrapport for 2013 (afsnittet omhandlende risikofaktorer på siderne 14-15). Der er ikke sket væsentlige ændringer i koncernens risici eller risikostyring i 1. halvår 2014, udover hvad der naturligt følger af, at Nordicom har opnået tilsagn om løbetider til minimum udgangen af 2014 på alle koncernens kreditfaciliteter jf. beskrivelsen i afsnittet "Kapitalforhold" ovenfor.

### Forventninger og andre udsagn om fremtiden

På baggrund af resultatet i 1. halvår 2014, indgåede nye lejekontrakter, den forventede effekt af indgåede betingede ejendomssalg og øvrige driftsforbedringer har Nordicom på tidspunktet for aflæggelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2014 fundet grundlag for at opjustere den tidligere oplyste resultatudmelding for 2014.

Nordicom forventer således at opnå et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) i niveauet 25-35 mio. kr. for 2014 for de fortsættende aktiviteter. Den tidligere oplyste resultatudmelding udgjorde et EBVAT i niveauet 20-30 mio. kr. for 2014 for de fortsættende aktiviteter.

Som beskrevet i årsrapporten 2013 afhænger Nordicoms endelige resultat i 2014 af udfaldet af den igangværende kapitaludvidelsesproces, hvorimod der ikke længere er usikkerhed vedrørende de tidligere omtalte genforhandlinger af vilkår om låneforlængelser samt rente- og bidragssatser for 2. halvår 2014. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne over udfaldet og resultateffekten af kapitaltilførselsprocessen, herunder om processen vil føre til et tilfredsstillende resultat. Dette medfører tillige, at der er usikkerhed om koncernens fortsatte drift efter 2014.

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, og
- yderligere frasalg af ejendomme.

### 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 % *)
Stodir hf	Reykjavik	14,6 %
JEW Holding ApS	Odense	10,4 %

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 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 28. august 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. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013
4	Nettoomsætning	296.475	96.045	253.364	48.392
5	Driftsomkostninger	-215.092	-22.541	-206.932	-11.898
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>81.383</b>	<b>73.504</b>	<b>46.432</b>	<b>36.494</b>
	Personaleomkostninger	-11.898	-14.671	-6.134	-7.301
	Andre eksterne omkostninger	-3.717	-6.226	-2.098	-2.767
	Af- og nedskrivninger	-678	-361	-344	-234
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>65.090</b>	<b>52.246</b>	<b>37.856</b>	<b>26.192</b>
6	Regulering til dagsværdi, netto	3.779	-100.948	2.915	-99.880
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-677	-415	-677	41
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>68.192</b>	<b>-49.117</b>	<b>40.094</b>	<b>-73.647</b>
	Finansielle indtægter	2.684	1.289	801	415
	Finansielle omkostninger	-42.234	-47.725	-21.741	-23.527
	<b>Resultat af fortsættende aktiviteter før skat</b>	<b>28.642</b>	<b>-95.553</b>	<b>19.154</b>	<b>-96.759</b>
8	Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-4.061	9.004	-2.495	9.306
	<b>Periodens resultat af fortsættende aktiviteter</b>	<b>24.581</b>	<b>-86.549</b>	<b>16.659</b>	<b>-87.453</b>
9	Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-2.718	0	-999
	<b>Periodens resultat</b>	<b>24.581</b>	<b>-89.267</b>	<b>16.659</b>	<b>-88.452</b>
	<b>Fordeles således</b>				
	Moderselskabets aktionærer	24.581	-89.051	16.659	-88.395
	Minoritetsinteresser	0	-216	0	-57
	<b>Periodens resultat</b>	<b>24.581</b>	<b>-89.267</b>	<b>16.659</b>	<b>-88.452</b>
	<b>Resultat pr. aktie</b>	<b>2,06</b>	<b>-7,48</b>	<b>1,40</b>	<b>-7,42</b>
	<b>Udvandet resultat pr. aktie</b>	<b>2,06</b>	<b>-7,48</b>	<b>1,40</b>	<b>-7,42</b>
	<b>Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie</b>	<b>2,06</b>	<b>-7,27</b>	<b>1,40</b>	<b>-7,34</b>
	<b>Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie</b>	<b>2,06</b>	<b>-7,27</b>	<b>1,40</b>	<b>-7,34</b>

## Opgørelse af totalindkomst

Note	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kv. 2014	2. kv. 2013
<b>Beløb i 1.000 kr.</b>				
<b>Periodens resultat</b>	<b>24.581</b>	<b>-89.267</b>	<b>16.659</b>	<b>-88.452</b>
<b>Poster, der kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen</b>				
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	253	0	253
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>0</b>	<b>253</b>	<b>0</b>	<b>253</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>24.581</b>	<b>-89.014</b>	<b>16.659</b>	<b>-88.199</b>
<b>Fordeles således</b>				
Moderselskabets aktionærer	24.581	-88.798	16.659	-88.142
Minoritetsinteresser	0	-216	0	-57
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>24.581</b>	<b>-89.014</b>	<b>16.659</b>	<b>-88.199</b>

## Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
<b>AKTIVER</b>				
<b>Langfristede aktiver</b>				
<b>Immaterielle aktiver</b>				
	Software	1	314	27
		<b>1</b>	<b>314</b>	<b>27</b>
<b>Materielle aktiver</b>				
	Domicilejendomme	116.669	47.346	117.243
10	Investeringsejendomme	2.145.474	2.305.079	2.171.340
	Inventar og driftsmidler	563	641	268
		<b>2.262.706</b>	<b>2.353.066</b>	<b>2.288.851</b>
<b>Finansielle aktiver</b>				
	Pante- og gældsbreve	7.574	25.662	21.701
	Udskudte skatteaktiver	8.343	4.879	12.446
		<b>15.917</b>	<b>30.541</b>	<b>34.147</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>2.278.624</b>	<b>2.383.921</b>	<b>2.323.025</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>				
	Projektbeholdninger	14.507	220.381	207.129
	Tilgodehavender	38.886	34.030	92.906
	Periodeafgrænsningsposter	2.317	2.129	3.261
	Pante- og gældsbreve	18.603	25.983	20.697
	Likvide beholdninger	113.547	72.273	40.968
		187.860	354.796	364.961
9	Aktiver bestemt for salg	71.958	342.376	37.345
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>259.818</b>	<b>697.172</b>	<b>402.306</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.538.442</b>	<b>3.081.093</b>	<b>2.725.331</b>

## Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Aktiekapital		12.028	12.028	12.028
Reserve for valutakursregulering		146	118	146
Overført resultat		-144.119	-63.379	-168.700
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-131.945</b>	<b>-51.233</b>	<b>-156.526</b>
<b>Forpligtelser</b>				
<b>Langfristede forpligtelser</b>				
Konvertible obligationer		48.699	47.766	48.137
Kreditinstitutter		1.488.609	1.598.661	1.590.893
Deposita		25.261	26.313	19.752
		<b>1.562.569</b>	<b>1.672.740</b>	<b>1.658.782</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
Hensatte forpligtelser		4.563	10.454	5.443
Kreditinstitutter		1.056.404	1.388.791	1.103.600
Skyldige omkostninger vedr. projekter		451	2.928	857
Leverandørgæld		7.056	7.904	8.439
Deposita		21.877	19.142	26.603
Anden gæld		17.467	30.367	78.133
		<b>1.107.818</b>	<b>1.459.586</b>	<b>1.223.075</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>2.670.387</b>	<b>3.132.326</b>	<b>2.881.857</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.538.442</b>	<b>3.081.093</b>	<b>2.725.331</b>

## Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital, moderselskabets aktionærer	Egenkapital, minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	<b>12.028</b>	<b>146</b>	<b>-168.700</b>	<b>0</b>	<b>-156.526</b>	<b>0</b>	<b>-156.526</b>
<b>Totalindkomst i perioden</b>							
Periodens resultat	0	0	24.581	0	24.581	0	24.581
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	0	0	0	0	0	0
Anden totalindkomst i perioden	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalindkomst i perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.581</b>	<b>0</b>	<b>24.581</b>	<b>0</b>	<b>24.581</b>
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2014</b>	<b>12.028</b>	<b>146</b>	<b>-144.119</b>	<b>0</b>	<b>-131.945</b>	<b>0</b>	<b>-131.945</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2013</b>	<b>120.279</b>	<b>-135</b>	<b>-79.887</b>	<b>0</b>	<b>40.257</b>	<b>-2.465</b>	<b>37.792</b>
<b>Totalindkomst i perioden</b>							
Periodens resultat	0	0	-89.051	0	-89.051	-216	-89.267
Overført til resultatopgørelsen ved salg af virksomhed	0	253	0	0	253	0	253
Anden totalindkomst i perioden	0	253	0	0	253	0	253
<b>Totalindkomst i perioden</b>	<b>0</b>	<b>253</b>	<b>-89.051</b>	<b>0</b>	<b>-88.798</b>	<b>-216</b>	<b>-89.014</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>							
Kapitalindsættelse	-108.251	0	108.251	0	0	0	0
Tilgang minoritetsinteresse ved kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	269	269
Overførsel i forbindelse med salg af virksomhed	0	0	-2.692	0	-2.692	2.692	0
Afgang i forbindelse med salg af virksomhed	0	0	0	0	0	-280	-280
<b>Transaktioner med ejere i perioden i alt</b>	<b>-108.251</b>	<b>0</b>	<b>105.559</b>	<b>0</b>	<b>-2.692</b>	<b>2.681</b>	<b>-11</b>
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2013</b>	<b>12.028</b>	<b>118</b>	<b>-63.379</b>	<b>0</b>	<b>-51.233</b>	<b>0</b>	<b>-51.233</b>

## Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kv. 2014	2. kv. 2013
	<b>Resultat af primær drift (EBIT) af fortsættende aktiviteter</b>	<b>68.192</b>	<b>-49.117</b>	<b>40.094</b>	<b>-73.647</b>
	<b>Resultat af primær drift (EBIT) af ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-2.222</b>	<b>0</b>	<b>-808</b>
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-3.193	104.476	-2.569	100.293
	Ændring i projektbeholdninger, netto	66.272	2.864	66.270	1.003
	Ændring i øvrig driftskapital	-7.546	5.329	351	10.848
	<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>123.725</b>	<b>61.330</b>	<b>104.146</b>	<b>37.689</b>
	Modtagne finansielle indtægter	2.684	1.290	801	415
	Betalte finansielle omkostninger	-42.293	-37.825	-22.021	-18.517
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>84.116</b>	<b>24.795</b>	<b>82.926</b>	<b>19.587</b>
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>				
	Forbedringer af investeringsejendomme	-11.910	-12.624	-7.647	-7.158
	Salg af investeringsejendomme	16.221	26.677	3.664	2.718
	Køb af øvrige materielle aktiver	-368	0	-50	0
	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	22.740	0	22.740
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>3.943</b>	<b>36.793</b>	<b>-4.033</b>	<b>18.300</b>
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>				
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-15.480	-29.483	-8.932	-3.948
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-15.480</b>	<b>-29.483</b>	<b>-8.932</b>	<b>-3.948</b>
	<b>Periodens pengestrøm i alt</b>	<b>72.579</b>	<b>32.105</b>	<b>69.961</b>	<b>33.939</b>
	Likvide beholdninger primo	40.968	40.168	43.586	38.334
	<b>Likvide beholdninger pr. 30. juni</b>	<b>113.547</b>	<b>72.273</b>	<b>113.547</b>	<b>72.273</b>

## 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 koncernregnskabs 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. halvår 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 koncernregnskabs 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
<b>1. halvår 2014:</b>					
Omsætning til eksterne kunder	68.909	210.872	16.280	0	296.061
Intern omsætning	596	0	0	0	596
Segmentresultat	13.754	22.483	-4.426	0	31.811
Segmentaktiver	1.902.521	118.858	327.229	0	2.348.608
<b>1. halvår 2013:</b>					
Omsætning til eksterne kunder	64.933	13.709	16.707	0	95.349
Intern omsætning	0	0	0	0	0
Segmentresultat	-94.977	2.292	4.575	-2.626	-90.736
Segmentaktiver	2.038.992	527.370	348.820	0	2.915.182
					<b>1. halvår 2014    1. halvår 2013</b>

Afstemning af periodens resultat for fortsættende aktiviteter før skat:

Segmentresultat før skat	31.811	-90.736
Renteindtægter, pante-/gældsbreve	358	862
Fælles administrationsomkostninger	-11.651	-16.851
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve	6.942	9.005
Finansielle poster	1.182	-459
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)	0	2.626
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter før skat</b>	<b>28.642</b>	<b>-95.553</b>

### 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. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013
Huslejeindtægter	80.063	85.753	39.856	42.893
Salg af øvrige tjenesteydelser	6.485	5.895	3.998	3.721
Salg af tjenesteydelser i alt	86.548	91.648	43.854	46.614
Salgssummer, projektbeholdninger	208.924	2.960	208.924	968
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	358	862	179	437
Salg af varer	645	575	407	373
	<b>296.475</b>	<b>96.045</b>	<b>253.364</b>	<b>48.392</b>

### Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	15.771	15.821	9.328	8.709
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	195.207	2.736	195.207	879
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	3.901	3.794	2.267	2.197
Vareforbrug	213	190	130	113
	<b>215.092</b>	<b>22.541</b>	<b>206.932</b>	<b>11.898</b>

### Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-3.163	-109.953	166	-104.518
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	6.942	9.005	2.749	4.638
	<b>3.779</b>	<b>-100.948</b>	<b>2.915</b>	<b>-99.880</b>

### Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013
Salgssummer, investeringsejendomme	0	14.166	0	1.566
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-677	-14.581	-677	-1.525
	<b>-677</b>	<b>-415</b>	<b>-677</b>	<b>41</b>



## 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. 30. juni 2013: 9,4 %).

## 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. halvår 2014.

Pr. 30. juni 2014 præsenterer Nordicom 4 investeringsejendomme som aktiver bestemt for salg i balancen. Ejendommene er solgte, heraf tre på betingede salgsaftaler, og afleveres til køberne efter balancedagen. Nordicom forventer, at de pågældende betingelser opnås.

Nordicom har pr. 30. juni 2014 tilbageført en ejendom, som tidligere blev reklassificeret til aktiver bestemt for salg. Ejendommen er således reklassificeret til investeringsejendomme under langfristede aktiver. Tilbageførslen skyldes, at det ikke lykkedes at frasælge ejendommen inden for den tidsperiode, der berettiger til at have klassificeret ejendommen under aktiver bestemt for salg.

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013
<b>Hovedtal for ophørte aktiviteter</b>				
Nettoomsætning	0	3.057	0	1.492
Øvrige omkostninger	0	-1.798	0	-1.377
Regulering til dagsværdi, netto	0	-2.558	0	0
Tab ved salg	0	-670	0	-670
Valutakursregulering overført til resultatopgørelsen m.v.	0	-253	0	-253
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>0</b>	<b>-2.222</b>	<b>0</b>	<b>-808</b>
Finansielle poster, netto	0	-404	0	-99
<b>Resultat før skat</b>	<b>0</b>	<b>-2.626</b>	<b>0</b>	<b>-907</b>
Skat af ophørte aktiviteter	0	-92	0	-92
<b>Periodens resultat af ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-2.718</b>	<b>0</b>	<b>-999</b>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	0	855	0	-28
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-1.447	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>0</b>	<b>-592</b>	<b>0</b>	<b>-28</b>
<b>Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg</b>				
Investeringsejendomme	71.958	342.376		
<b>Aktiver bestemt for salg</b>	<b>71.958</b>	<b>342.376</b>		

## Note 10 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	30. juni 2014	30. juni 2013
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	2.171.340	2.441.248
Omkostninger afholdt til forbedringer	11.910	10.898
Regulering til dagsværdi, netto	-3.163	-105.633
Afgang ved salg	0	-1.476
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-71.958	-39.958
Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg	37.345	0
<b>Regnskabsmæssig værdi i alt</b>	<b>2.145.474</b>	<b>2.305.079</b>

Koncernen har pr. 30. juni 2014 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at vedligeholde og istandsætte ejendomme. Resterende forpligtelser for de omfattede arbejder udgør 8 mio. kr. pr. 30. juni 2014 (30. juni 2013: 0 mio. kr.).

## Note 11 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

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.

I 1. halvår 2014 har en køber af en ejendom 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.

Der er herudover 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 siderne 3-4.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. halvår 2014 nedbragt med 143 mio. kr. (1. halvår 2013: ca. 100 mio. kr.), hvilket i det væsentligste skyldes indfrielse og gældsovertagelse i forbindelse med salg, ordinære afdrag på realkreditgæld og tilbagebetaling af lån med overskydende likviditet i henhold til Nordicoms bankaftale. I forbindelse med salget af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev overtog køber Nordicoms gæld med pant i ejendommen, herunder bl.a. gæld på 37 mio. kr., der ellers skulle refinansieres pr. 30. april 2014. I juli 2014 er den rentebærende gæld i overensstemmelse med bankaftalen nedbragt med yderligere 74 mio. kr. med likviditet tilvejebragt ved frasalg af ejendomme i 2. kvartal 2014, herunder særligt salget af Herlev Hovedgade 17, Herlev.

Som beskrevet i afsnittet "kapitalforhold" på siderne 3-4 har Nordicom opnået refinansiering af et lån på 24 mio. kr. i forbindelse med forlængelse af øvrige lån pr. 1. juli 2014. Det nye lån har en løbetid på 11 år, med mulighed for afdragsfrihed i de første 3 år, og en nominel rente på 10 % p.a.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. juni 2014 113,5 mio. kr. (30. juni 2013: 72,3 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. halvår 2014 har Nordicom oprullet renter med i alt ca. 5 mio. kr. I forbindelse med tilbagebetalingen i juli 2014 er alle oprullede renter tilbagebetalt. De resterende renteoprulninger i 2014 forventes at udgøre ca. 4 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.

Dagsværdihierarki:

Beløb i 1.000 kr.	Regnskabs- mæssig værdi (dagsværdi)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>30. juni 2014</b>				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
<b>Finansielle aktiver i alt</b>	<b>8.797</b>	<b>0</b>	<b>8.797</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter	2.522.594	1.469.526	1.053.068	0
<b>Finansielle forpligtelser i alt</b>	<b>2.522.594</b>	<b>1.469.526</b>	<b>1.053.068</b>	<b>0</b>
<b>31. december 2013</b>				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
<b>Finansielle aktiver i alt</b>	<b>8.797</b>	<b>0</b>	<b>8.797</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter	2.671.051	1.610.518	1.060.533	0
<b>Finansielle forpligtelser i alt</b>	<b>2.671.051</b>	<b>1.610.518</b>	<b>1.060.533</b>	<b>0</b>

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 markeds-mæssige 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 af 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 49 mio. kr. (30. juni 2013: 48 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. halvår 2014	1. halvår 2013	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013
Bestyrelseshonorar	992	1.258	479	583
Direktion, gage mv.	1.453	1.430	731	722
	2.445	2.688	1.210	1.305

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. halvår 2013: t.kr. 4 vedrørende rådgivningsaftale med NPV Management ApS, som i relation til Nordicom betragtes som "Andre nærtstående parter").