

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

Telefon:	+ 45 33 33 93 03	Kontaktperson:	Ole Steensbro, administrerende direktør
E-mail:	nordicom@nordicom.dk	Telefon:	+45 40 80 80 32
Internet:	www.nordicom.dk	E-mail:	os@nordicom.dk

Delårsrapport 1. halvår 2015

Resumé for 1. halvår 2015

- Koncernens drift for 1. halvår 2015 forløb som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) på 8,4 mio. kr. (1. halvår 2014: 25,5 mio. kr.). Det realiserede EBVAT i 1. halvår 2015 er 17,1 mio. kr. lavere end det tilsvarende beløb realiseret i 1. halvår 2014, hvilket var forventet og skyldes bl.a. frasalg af ejendomme, renteforhøjelser på selskabets finansielle gæld og rådgiveromkostninger vedrørende den igangsatte restruktureringsproces.
- Koncernens resultat udgør for 1. halvår 2015 19,7 mio. kr. (1. halvår 2014: 24,6 mio. kr.).
- Tomgangsprocenten (opgjort efter lejeværdi) for strategiske ejendomme udgør i 1. halvår 2015 11,7 % mod 13,1 % i 1. halvår 2014.
- Der er i 1. halvår 2015 foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme med 16,5 mio. kr. (1. halvår 2014: -3,2 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes ændrede lejeforhold, reguleringer til opnåede salgspriser og andre ejendomsspecifikke forhold.
- Koncernens egenkapital er negativ med -116,4 mio. kr. pr. 30. juni 2015 (31. december 2014: -136,2 mio. kr.).
- Periodens samlede pengestrømme androg i 1. halvår 2015 12,4 mio. kr. (1. halvår 2014: 72,6 mio. kr.) svarende til en reduktion på 60,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært, at pengestrømmene i 1. halvår 2014 var positivt påvirket af frasalg af projektbeholdninger. Periodens pengestrømme er, ud over det positive driftsresultat, blandt andet påvirket positivt med 72,6 mio. kr. fra frasalg af investeringsejendomme og med 9,9 mio. kr. fra modtagne indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme. Periodens pengestrømme er påvirket med -68,0 mio. kr. vedrørende afdrag på gæld og -18,1 mio. kr. vedrørende investeringer i forbedringer af ejendomme mv.
- Nordicom har i 1. halvår 2015 til købere afleveret ejendommen Høje Gladsaxe Centret, Søborg, to mindre investeringsejendomme, fire grundstykker og en ejerlejlighed.
- Nordicom har den 27. august 2015 solgt ejendommen beliggende Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, København S. Køber er A. G. Holding ApS, der kontrolleres af Jørgen-Erik Witting, der tillige kontrollerer JEW Holding ApS, som ejer 10,4 % af aktierne i Nordicom A/S. Ejendommen overtages den 1. november 2015 og handlen er uden betingelser. Salgssummen, der udgør 55 mio. kr., er på niveau med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. juni 2015. Ved salget frigøres der likviditet for ca. 27 mio. kr.
- Nordicom indgik den 30. juni 2015 aftaler om forlængelser af koncernens låne- og kreditaftaler indtil den 31. december 2015.
- Nordicom arbejder fortsat på at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering og har tilknyttet en finansiell rådgiver til at bistå med denne proces. Løsningsmulighederne drøftes løbende med konsultationsudvalget (et udvalg bestående af repræsentanter fra Nordicoms finansielle kreditorer). På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.
- Såfremt det i 2. halvår 2015 ikke lykkes at opnå aftaler, som medfører en reetablering af egenkapitalen, eller der findes en anden form for løsning, vil Nordicoms fortsatte drift være betinget af, at der på anden måde opnås nye aftaler om koncernens finansiering, således at der sikres et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift. Der er således usikkerhed om koncernens fortsatte drift fra og med 1. januar 2016, eller et evt. tidligere tidspunkt, såfremt Nordicoms finansielle kreditorer opsiger bankaftalen. I tilfælde af at bestræbelserne om en restrukturering 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.
- For 2015 forventer Nordicom fortsat at opnå et EBVAT i niveauet 10-20 mio. kr. Resultatforventningerne er 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. Det forventes fortsat, at arbejdet med at nedbringe tomgangen afleder en positiv effekt på driftsresultatet for 2015. Nordicoms endelige resultat for 2015 kan påvirkes væsentligt af udfaldet af restruktureringsprocessen og de afledte omkostninger forbundet hermed.

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal			
Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
Resultatopgørelse			
Huslejeindtægter	75.127	80.063	158.463
Nettoomsætning i alt	86.441	296.475	384.149
Bruttoresultat	68.384	81.383	145.736
Resultat af primær drift	66.332	68.192	110.740
Finansielle poster	-41.573	-39.550	-79.155
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)	8.368	25.540	40.528
Periodens resultat	19.733	24.581	20.344
Opgørelse af finansiel stilling			
Investeringsjendomme	2.111.456	2.217.432	2.158.228
Investeringer i materielle aktiver	18.150	12.278	20.687
Balancesum i alt	2.359.539	2.538.442	2.395.780
Rentebærende gæld	2.405.797	2.545.013	2.466.374
Egenkapital i alt	-116.449	-131.945	-136.182
Pengestrømsopgørelse			
Pengestrømme fra driften	14.326	84.116	81.791
Pengestrømme fra investering	64.354	3.943	54.820
Pengestrømme fra finansiering	-66.234	-15.480	-132.844
Øvrige oplysninger			
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	57,9	58,5	59,6
Aktiekapital	12.028	12.028	12.028
Børskurs, ultimo (kr.)	2,0	2,7	2,1
Aktiekursændring i kurspoint	-0,1	0,4	-0,2
Antal medarbejdere i koncernen (gennemsnit)	20	25	25

Nøgletal

	1. halvår 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.)	5,7	5,2	5,2
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,4	3,1	3,2
Afkastmarginal på investeringsejendomme (% p.a.)	2,2	2,1	2,0
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	N/A	N/A
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-9,8	-11,1	-11,4
Resultat pr. aktie (kr.)	1,7	2,1	1,7
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	Neg.	Neg.
Cashflow pr. aktie (kr.)	1,2	7,1	6,9
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.

De finansielle hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Der henvises til koncernregnskabet note 34 i årsrapporten for 2014.

Ledelsens beretning

EBVAT i perioden 1. januar – 30. juni 2015

Nordicom opnåede i 1. halvår 2015 et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) på 8,4 mio. kr. (1. halvår 2014: 25,5 mio. kr.), hvilket er på niveau med ledelsens forventninger for perioden.

Det realiserede EBVAT for 1. halvår 2015 er 17,1 mio. kr. lavere end det tilsvarende beløb realiseret i 1. halvår 2014. Faldet var forventet og skyldes bl.a.:

- Færre indtægter som følge af frasolgte ejendomme.
- Renteforhøjelser på selskabets finansielle gæld.
- Rådgiveromkostninger vedrørende den igangværende restruktureringsproces.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. juni 2015 -116,4 mio. kr. Nordicom arbejder fortsat på at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering jf. omtalen nedenfor.

Det generelle ejendomsmarked, udlejning og ejendomsdrift

Markedet for ejendomme med sekundære beliggenheder er fortsat præget af relativ få transaktioner og vanskeligheder med at opnå finansiering. En ellers positiv markedsudvikling for primære ejendomme har således endnu ikke i væsentligt omfang påvirket Nordicom, herunder værdien af koncernens ejendomme, der hovedsageligt har sekundære beliggenheder. Der viser sig dog en stigende investorinteresse for visse typer af ejendomme med sekundære beliggenheder, hvilket vurderes at hænge sammen med en stigning i afkastspændet mellem ejendomme med henholdsvis primære og sekundære beliggenheder samt en generel voksende efterspørgsel på investeringer i ejendomme.

Nordicom har stor fokus på at fastholde en stabiliseret ejendomsdrift. Driften af koncernens ejendomme er i 1. halvår 2015 forløbet som forventet. Nordicom oplever i lighed med udviklingen i 2014, at der er større interesse fra potentielle lejere i forhold til tidligere.

I overensstemmelse med forventningerne for 2015 er det i perioden lykkedes at forbedre driften ved indgåelse af nye lejekontrakter. Tomgangsprocenten på strategiske ejendomme (opgjort efter lejeværdi) udgør således 11,7 % i 1. halvår 2015 mod 12,8 % i hele 2014. Faldet skyldes bl.a., at der i perioden er flyttet nye lejere ind på ca. 17.000 kvm., svarende til ca. 6 % af koncernens samlede etagearealer. Der er på nuværende tidspunkt endvidere indgået lejekontrakter, der medfører indflytning af nye lejere på ca. 4.000 kvm i den resterende del af 2015, hvilket sammen med øvrige igangværende forhandlinger giver forhåbning om, at tomgangsprocenten vil falde yderligere i 2015. Nordicom har blandt andet indgået lejekontrakter til indflytning i 2015 på følgende ejendomme:

- Hejrevej 26-28, København NV: 2.400 kvm. (kontor).
- Ringsted Centret, Ringsted: 3.200 kvm. (butik / kontor).
- Svendborgvej 275, Odense S: 2.000 kvm. (butik).
- Slangerupgade 48 D, Hillerød: 1.200 kvm. (butik).
- Engdahlsvej 2 A-B, Herning: 1.100 kvm. (butik).
- Tåstrup Stationscenter, Taastrup: 1.500 kvm. (butik / kontor).
- Silkeborgvej 102, Herning: 1.100 kvm. (butik / kontor).

Nordicom har også afgang af lejere som følge af opsigelser mm., herunder er en hoteloperatør i en af koncernens ejendomme gået konkurs i juli 2015. Nordicom forventer, at det pågældende hotel vil blive genudlejet i løbet af 2. halvår 2015.

Ejendomssalg

I overensstemmelse med Nordicoms strategi gennemfører koncernen frasalg af ikke-strategiske ejendomme og ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation i øvrigt findes hensigtsmæssige af frasælge. Nordicom har i 2015 afleveret følgende ejendomme til købere:

- Høje Gladsaxe Centret, Søborg (segmentet "Erhvervs ejendomme").
- Løvegade 4 / Frederiksgade 1, Slagelse (segmentet "Udviklings ejendomme og grunde").
- Schweizerpladsen 1B, ejerlejlighed 1, Slagelse (segmentet "Erhvervs ejendomme").
- Ros Have 18, Roskilde (1 ejerlejlighed i segmentet "Erhvervs ejendomme").
- Halfdans Vænge, Næstved (4 grundstykker i segmentet "Udviklings ejendomme og grunde").

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

- Laguneparken, Næstved (segmentet "Udviklings ejendomme og grunde") – købsaftalen er betinget.
- Elisagårdsvej 4, Roskilde (segmentet "Udviklings ejendomme og grunde").
- Halfdans Vænge, Næstved (4 grundstykker i segmentet "Udviklings ejendomme og grunde").
- Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, København S (segmentet "Erhvervs ejendomme").

Nordicom har ikke erhvervet ejendomme i 2015.

Organisatoriske forhold

Medarbejderantallet i Nordicom er i 2015 reduceret yderligere til 20 medarbejdere mod 22 ved årets indgang, hvilket bidrager til at reducere koncernens kapacitetsomkostninger. Som følge af forventningerne til den fremtidige mængde af udviklingssager har Nordicom i 2015 bl.a. afviklet koncernens udviklingsafdeling.

Som oplyst i fondsbørsmeddelelser den 17. juni 2015 og den 30. juli 2015 har bestyrelsesformand Allan Andersen, Mette Lis Andersen og Júlíus Thorfinnsson meddelt, at de ønsker at udtræde af bestyrelsen. Som følge af den igangværende restruktureringsproces og efter anmodning fra nogle af selskabets største aktionærer og konsultationsudvalget har bestyrelsen som oplyst i fondsbørsmeddelelse den 7. august 2015 fundet det hensigtsmæssigt, at valget af nye medlemmer udskydes. Bestyrelsen for Nordicom A/S vil således indtil videre fortsat bestå af bestyrelsesformand Allan Andersen, næstformand Michael Vad Petersen, Júlíus Thorfinnsson og Mette Lis Andersen.

Ordinær generalforsamling afholdt den 29. april 2015

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

På generalforsamlingen blev bestyrelsen samtidigt givet følgende bemyndigelser, som begge udløber pr. 31. december 2016:

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

Der henvises i øvrigt til udsendt referat fra den ordinære generalforsamling den 29. april 2015 (se <http://www.nordicom.dk/info/aktieinformation/generalforsamling>).

Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift

Nordicom indgik den 30. juni 2015 aftaler om forlængelser af koncernens låne- og kreditaftaler indtil den 31. december 2015, hvilket var en forudsætning for at arbejdet med at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering kunne fortsætte.

En bankkreditor med en nominel gæld på 190 mio. kr. valgte at udtræde af bankaftalen pr. 1. juli 2015, men bevarede rente- og afdragsvilkår i henhold til bankaftalen. En ny kreditor på et engagement på 114 mio. kr., der tidligere ikke var omfattet af bankaftalen, valgte at tiltræde bankaftalen pr. 1. juli 2015.

Koncernens finansielle gæld omfattet af forlængelserne udgør følgende:

(i mio. kr.)	Bankgæld	Realkreditgæld ¹⁾	I alt
Bankaftale	719	1.177	1.896
Bilaterale aftaler	222	212	434
I alt	941	1.389	2.330

1) Aftaleforlængelserne vedrørende realkreditgæld omfattede ikke udløbstidspunkter for restgælden, idet alle lån i forvejen havde løbetider til den 31. december 2015 eller senere, bortset fra ordinære afdrag.

Nordicom havde pr. 30. juni 2015 herudover gæld til finansielle kreditorer for 85 mio. kr., hvor det ikke var nødvendigt at indgå forlængelser, da løbetider og vilkår allerede var aftalt indtil den 31. december 2015 eller senere.

Forlængelsen af bankaftalen skete uden væsentlige ændringer af aftalevilkårene, bortset fra:

- Bankaftalen forpligter fortsat Nordicom til at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering. I forbindelse med forlængelsen af bankaftalen blev konsultationsudvalgets (et udvalg bestående af repræsentanter fra Nordicoms finansielle kreditorer) mulighed for at opsiges bankaftalen justeret. I den nye aftaleperiode gælder, at såfremt et medlem af konsultationsudvalget i aftaleperioden finder, at restruktureringsprocessen ikke har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat, har enhver af de finansielle kreditorer repræsenteret i konsultationsudvalget mulighed for at opsiges bankaftalen med 1 måneds varsel, dog tidligt til ophør pr. 1. november 2015. I den situation vil de øvrige finansielle kreditorer omfattet af bankaftalen tilsvarende have mulighed for at opsiges bankaftalen.
- Forpligtelsen til at nedbringe Nordicoms bankgæld med fri likviditet ud over en fastsat grænse for koncernens likviditetsbeholdning er suspenderet for likviditet tilvejebragt i 2. halvår 2015. Samtidigt er Nordicom givet mulighed for under visse betingelser at anvende overskydende salgsprovenuer tilvejebragt i 2. halvår 2015 til særlige formål, herunder til forbedring af koncernens egenkapital.

Forlængelsen af øvrige lån er sket uden væsentlige ændringer af aftalevilkårene.

Nordicom arbejder fortsat på at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering og har tilknyttet en finansiell rådgiver til at bistå med denne proces. Løsningsmulighederne drøftes løbende med konsultationsudvalget.

På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Såfremt det i 2. halvår 2015 ikke lykkes at opnå aftaler, som medfører en reetablering af egenkapitalen, eller der findes en anden form for løsning, vil Nordicoms fortsatte drift være betinget af, at der på anden måde opnås nye aftaler om koncernens finansiering, således at der sikres et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift.

Der er således usikkerhed om koncernens fortsatte drift fra og med den 1. januar 2016, eller et evt. tidligere tidspunkt, såfremt Nordicoms finansielle kreditorer opsiges bankaftalen forinden. I tilfælde af at bestræbelserne om en restrukturering 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 2014 for yderligere oplysninger om den igangsatte restruktureringsproces og Nordicoms finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Regnskabsberetning for koncernen

Resultat for 1. halvår 2015

Nordicoms resultat udgør 19,7 mio. kr. for 1. halvår 2015 (1. halvår 2014: 24,6 mio. kr.), svarende til en ændring på -4,9 mio. kr. i forhold til 1. halvår 2014.

Bruttoresultatet i 1. halvår 2015 udgør 68,4 mio. kr. (1. halvår 2014: 81,4 mio. kr.), svarende til et fald på 13,0 mio. kr. Faldet i bruttoresultatet i forhold til samme periode året før skyldes hovedsageligt, at der i 1. halvår 2014 blev realiseret avancer ved salg af projektbeholdninger med 13,7 mio. kr.

Huslejeindtægterne udgør i 1. halvår 2015 75,1 mio. kr. mod 80,1 mio. kr. i 1. halvår 2014 og er dermed faldet med 5,0 mio. kr. Faldet er en naturlig konsekvens af frasalg af ejendomme i 2014 og 2015. Faldet i indtægterne som følge af frasalg modsvares af en stigning i salg af øvrige tjenesteydelser (hoteldrift), færre driftsomkostninger på investeringsejendomme og en lavere tomgangsprocent (opgjort efter lejeværdi) på koncernens strategiske ejendomme, hvor tomgangen i 1. halvår 2015 udgjorde 11,7 % mod 13,1 % i 1. halvår 2014.

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 18,4 mio. kr. i 1. halvår 2015 mod 16,3 mio. kr. i 1. halvår 2014. Stigningen skyldes omkostninger i forbindelse med den igangværende restruktureringsproces.

Periodens resultat er positivt påvirket med dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 16,5 mio. kr. i 1. halvår 2015 (1. halvår 2014: -3,2 mio. kr.). Reguleringerne skyldes ændrede lejeforhold, reguleringer til opnåede salgspriser og andre ejendomsspecifikke forhold.

Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. halvår 2015 påvirket resultatet negativt med -0,2 mio. kr. (1. halvår 2014: 6,9 mio. kr.).

Nordicoms samlede finansielle driftsposter udgør i 1. halvår 2015 netto -41,6 mio. kr. (1. halvår 2014: -39,6 mio. kr.), svarende til en negativ ændring på 2,0 mio. kr., der skyldes renteforhøjelser på selskabets finansielle gæld og færre renteindtægter opnået i forbindelse med frasolgte ejendomme i 1. halvår 2014. Den negative ændring på de finansielle driftsposter er delvist modsvaret af lavere renteomkostninger som følge af reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Balance pr. 30. juni 2015

Nordicoms balancesum pr. 30. juni 2015 udgør 2.359,5 mio. kr. og er reduceret med 36,2 mio. kr. i forhold til balancesummen pr. 31. december 2014. Reduktionen skyldes primært salget af ejendommen Høje Gladsaxe Centret, Søborg.

Langfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2015 2.159,9 mio. kr. (31. december 2014: 2.195,4 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 199,7 mio. kr. (31. december 2014: 200,4 mio. kr.). Der er i 1. halvår 2015 afholdt udgifter til forbedringer af ejendomme med 18,1 mio. kr. Nordicom har i 1. halvår 2015 til købere afleveret ejendommen Høje Gladsaxe Centret, Søborg, to mindre investeringsejendomme, fire grundstykker og en ejerlejlighed.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2015 udgør -116,4 mio. kr. (31. december 2014: -136,2 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 19,7 mio. kr., som kan henføres til resultatet for 1. halvår 2015.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 30. juni 2015 2.405,8 mio. kr. (31. december 2014: 2.466,4 mio. kr.), der fordeler sig med henholdsvis 1.406,1 mio. kr. (58 %) på langfristede forpligtelser og 999,7 mio. kr. (42 %) på kortfristede forpligtelser. Der er i 1. halvår 2015 indfriet finansiell gæld med 61,0 mio. kr. (netto) som følge af frasalg af ejendomme, frasalg af projektbeholdninger, ordinære afdrag og tilbagebetalinger af lån med overskydende likviditet i henhold til Nordicoms bankaftale.

Pengestrømme for 1. halvår 2015

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2015 udgør 14,3 mio. kr. (1. halvår 2014: 84,1 mio. kr.), svarende til en reduktion på 69,8 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Reduktionen skyldes primært likviditetseffekten af frasalg af projektbeholdninger i 1. halvår 2014.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. halvår 2015 64,4 mio. kr. (1. halvår 2014: 3,9 mio. kr.). Pengestrømme fra investeringsaktivitet er i 1. halvår 2015 påvirket positivt med 72,6 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme samt med 9,9 mio. kr. fra indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme. Periodens likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -18,1 mio. kr. (1. halvår 2014: -11,9 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. halvår 2015 -66,2 mio. kr. (1. halvår 2014: -15,5 mio. kr.), og skyldes tilbagebetalinger af lån ved frasalg af ejendomme, ordinære afdrag og tilbagebetaling af lån med overskydende likviditet i overensstemmelse med bankaftalen.

Koncernens likvide beholdninger udgør 57,2 mio. kr. pr. 30. juni 2015 mod 44,7 mio. kr. pr. 31. december 2014.

Segmentoplysninger

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i henholdsvis:

A. Strategiske ejendomme.

- Erhvervs ejendomme.

B. Ikke-strategiske ejendomme.

- Udviklings ejendomme.
- Boligejendomme og hoteller.

Segmenternes drift er i 1. halvår 2015 forløbet som forventet. Regnskabsmæssige oplysninger om segmenterne fremgår af delårsrapportens note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Nordicom har den 27. august 2015 solgt ejendommen beliggende Ved Amagerbanen 15 / Amager Strandvej 20-26, København S. Køber er A. G. Holding ApS, der kontrolleres af Jørgen-Erik Witting, der tillige kontrollerer JEW Holding ApS, som ejer 10,4 % af aktierne i Nordicom A/S. Ejendommen overtages den 1. november 2015 og handlen er uden betingelser. Salgssummen, der udgør 55 mio. kr., er på niveau med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. juni 2015. Ved salget frigøres der likviditet for ca. 27 mio. kr. Salget vil, som følge af at ejendommen giver et driftsmæssigt overskud, påvirke koncernens EB VAT (resultat før værdireguleringer og skat) i 2015 negativt med ca. 0,2 mio. kr.

En hoteloperatør i en af koncernens ejendomme er gået konkurs i juli 2015. Det pågældende lejemål har et areal på ca. 3.800 kvm. Nordicom forventer, at hotellet vil blive genudlejet i løbet af 2. halvår 2015.

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 og
- nedskrivningstest på domicilejendomme.

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 2014 for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder. Nye og ændrede vurderinger og skøn i 1. halvår 2015 omtales i delårsrapportens note 1.

Risikofaktorer

Som omtalt i selskabets årsrapport for 2014 arbejder Nordicom på at blive et økonomisk sundt porteføljeselskab, hvilket indebærer, at der fortsat pågår finansielle og operationelle tilpasninger af koncernens aktiviteter, hvortil der knytter sig en række risikofaktorer, herunder bl.a. usikkerhed om fortsat drift jf. omtalen i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" på side 5.

For så vidt angår koncernens risici og risikostyring henvises for yderligere beskrivelse til selskabets årsrapport for 2014 (afsnittet "Risikofaktorer" på siderne 13-14). Der er ikke sket væsentlige ændringer i koncernens risici eller risikostyring i 1. halvår 2015, udover hvad der naturligt følger af, at Nordicom pr. 30. juni 2015 opnåede forlængelser af koncernens låne- og kreditaftaler indtil den 31. december 2015, jf. beskrivelsen i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" på side 5.

Forventninger og andre udsagn om fremtiden

Nordicoms væsentligste fokus i øjeblikket er at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering. Arbejdet med denne proces vil fortsætte i den kommende periode, og gennemføres i tæt dialog med Nordicoms konsultationsudvalg (et udvalg bestående af repræsentanter fra 3 af Nordicoms finansielle kreditorer).

For 2015 forventer Nordicom fortsat at opnå et EBVAT i niveauet 10-20 mio. kr. Resultatforventningerne er 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. Det forventes fortsat, at arbejdet med at nedbringe tomgangen afleder en positiv effekt på driftsresultatet for 2015.

Nordicoms endelige resultat for 2015 kan påvirkes væsentligt af udfaldet af restruktureringsprocessen og de afledte omkostninger forbundet hermed.

Der er herudover usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater som følge af sædvanlige driftsrisici. Driftsresultatet for 2015 kan særligt påvirkes negativt ved større lejeres 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 EBVAT.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2015 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 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2015.

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 27. august 2015

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Július Thorfinnsson

Mette Lis Andersen

Resultatopgørelse og totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
4	Nettoomsætning	86.441	296.475	384.149
5	Driftsomkostninger	-18.057	-215.092	-238.413
	Bruttoresultat	68.384	81.383	145.736
	Personaleomkostninger	-11.525	-11.898	-23.096
	Andre eksterne omkostninger	-6.230	-3.717	-10.215
	Af- og nedskrivninger	-688	-678	7.258
	Resultat før værdireguleringer	49.941	65.090	119.683
6	Regulering til dagsværdi, netto	16.364	3.779	-6.246
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	27	-677	-2.697
	Resultat af primær drift	66.332	68.192	110.740
	Finansielle indtægter	99	2.684	3.119
	Finansielle omkostninger	-41.672	-42.234	-82.274
	Resultat før skat	24.759	28.642	31.585
8	Skat af periodens resultat	-5.026	-4.061	-11.241
	Periodens resultat	19.733	24.581	20.344
	Fordeles således			
	Moderselskabets aktionærer	19.733	24.581	20.344
	Periodens resultat	19.733	24.581	20.344
	Resultat pr. aktie	1,66	2,06	1,71
	Udvandet resultat pr. aktie	1,66	2,06	1,71

Koncernen har ingen "Anden totalindkomst", og derfor svarer "Periodens totalindkomst" til "Periodens resultat".

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	0	1	0
		0	1	0
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	124.182	116.669	124.761
10	Investeringsjendomme	2.035.354	2.145.474	2.069.058
	Inventar og driftsmidler	325	563	406
		2.159.861	2.262.706	2.194.225
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	0	7.574	0
	Udsudte skatteaktiver	0	8.343	1.162
		0	15.917	1.162
	Langfristede aktiver i alt	2.159.861	2.278.624	2.195.387
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	13.342	14.507	15.022
	Tilgodehavender	41.112	38.886	29.429
	Periodeafgrænsningsposter	2.529	2.317	2.726
	Pante- og gældsbreve	9.412	18.603	19.311
	Likvide beholdninger	57.181	113.547	44.735
		123.576	187.860	111.223
9	Aktiver bestemt for salg	76.102	71.958	89.170
	Kortfristede aktiver i alt	199.678	259.818	200.393
	Aktiver i alt	2.359.539	2.538.442	2.395.780

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		12.028	12.028	12.028
Reserve for valutakursregulering		146	146	146
Overført resultat		-128.623	-144.119	-148.356
Egenkapital i alt		-116.449	-131.945	-136.182
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
Udskudt skat		3.864	0	0
Konvertible obligationer		0	48.699	0
Kreditinstitutter		1.406.087	1.488.609	1.485.143
Deposita		24.730	25.261	25.065
		1.434.681	1.562.569	1.510.208
Kortfristede forpligtelser				
Hensatte forpligtelser		2.985	4.563	2.985
Kreditinstitutter		999.710	1.056.404	981.231
Skyldige omkostninger vedr. projekter		0	451	338
Leverandørgæld		2.850	7.056	2.745
Deposita		20.445	21.877	17.985
Anden gæld		15.317	17.467	16.470
		1.041.307	1.107.818	1.021.754
Forpligtelser i alt		2.475.988	2.670.387	2.531.962
Passiver i alt		2.359.539	2.538.442	2.395.780

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Opgørelse af egenkapital for 1. halvår 2015:					
Egenkapital pr. 1. januar 2015	12.028	146	-148.356	0	-136.182
Totalindkomst i perioden					
Periodens resultat	0	0	19.733	0	19.733
Totalindkomst i perioden	0	0	19.733	0	19.733
Egenkapital pr. 30. juni 2015	12.028	146	-128.623	0	-116.449
Opgørelse af egenkapital for 1. halvår 2014:					
Egenkapital pr. 1. januar 2014	12.028	146	-168.700	0	-156.526
Totalindkomst i perioden					
Periodens resultat	0	0	24.581	0	24.581
Totalindkomst i perioden	0	0	24.581	0	24.581
Egenkapital pr. 30. juni 2014	12.028	146	-144.119	0	-131.945

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
	Resultat af primær drift	66.332	68.192	110.740
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	-15.525	-3.193	-3.517
	Ændring i projektbeholdninger, netto	1.680	66.272	65.757
	Ændring i øvrig driftskapital	-1.973	-7.546	-8.442
	Pengestrømme vedrørende primær drift	50.514	123.725	164.538
	Modtagne finansielle indtægter	99	2.684	3.119
	Betalte finansielle omkostninger	-36.287	-42.293	-85.866
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	14.326	84.116	81.791
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
	Forbedringer af investeringsejendomme	-18.128	-11.910	-20.317
	Salg af investeringsejendomme	82.503	16.221	75.507
	Køb af øvrige materielle aktiver	-21	-368	-370
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	64.354	3.943	54.820
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	1.793	0	25.577
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-68.027	-15.480	-158.421
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-66.234	-15.480	-132.844
	Periodens pengestrøm i alt	12.446	72.579	3.767
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	44.735	40.968	40.968
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	57.181	113.547	44.735

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 2014. Der henvises til koncernregnskabets note 34 i Nordicoms årsrapport for 2014 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 2015. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2015.

Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

For årets første 6 måneder er der foretaget dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 16,5 mio. kr. (1. halvår 2014: -3,2 mio. kr.). Reguleringerne skyldes ændrede lejeforhold, reguleringer til opnåede salgspriser og andre ejendomsspecifikke forhold.

Der er i delårsrapporten for 1. halvår 2015 herudover ikke foretaget væsentlige nye regnskabsmæssige vurderinger eller ændringer af regnskabsmæssige skøn i forhold til årsrapporten 2014. For en beskrivelse af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn henvises til koncernregnskabets note 1 i årsrapporten for 2014, herunder vedrørende koncernens værdiansættelser af investeringsejendomme, der er baseret på normale ejendomstransaktioner uden hensyntagen til Nordicoms særlige finansielle situation.

Note 2 - Segmentoplysninger

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	I alt
1. halvår 2015:				
Omsætning til eksterne kunder	63.716	3.218	19.046	85.980
Intern omsætning	583	0	0	583
Segmentresultat	45.668	-2.749	-2.354	40.565
Segmentaktiver	1.805.652	94.356	348.972	2.248.980
1. halvår 2014:				
Omsætning til eksterne kunder	68.909	210.872	16.280	296.061
Intern omsætning	596	0	0	596
Segmentresultat	13.754	22.483	-4.426	31.811
Segmentaktiver	1.902.521	118.858	327.229	2.348.608
			1. halvår 2015	1. halvår 2014
Afstemning af periodens resultat før skat:				
Segmentresultat før skat			40.565	31.811
Renteindtægter, pante-/gældsbreve			365	358
Fælles administrationsomkostninger			-14.325	-11.651
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve			-164	6.942
Finansielle poster			-1.682	1.182
Resultat før skat			24.759	28.642

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 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
Huslejeindtægter	75.127	80.063	158.463
Salg af øvrige tjenesteydelser	8.481	6.485	13.846
Salg af tjenesteydelser i alt	83.608	86.548	172.309
Salgssummer, projektbeholdninger	1.680	208.924	209.744
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	365	358	713
Salg af varer	788	645	1.383
	86.441	296.475	384.149

Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	11.816	15.771	30.759
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	1.444	195.207	198.052
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	4.545	3.901	9.173
Vareforbrug	252	213	429
	18.057	215.092	238.413

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	16.528	-3.163	-18.511
Dagsværdiregulering, pantebreve	0	0	714
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-164	6.942	11.551
	16.364	3.779	-6.246

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
Salgssummer, investeringsejendomme	81.822	0	52.896
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-81.795	-677	-55.593
	27	-677	-2.697

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 2015. Den estimerede effektive skatteprocent for 2015 udgør 20,3 % (pr. 30. juni 2014: 16,5 %).

Note 9 – Aktiver bestemt for salg

Pr. 30. juni 2015 præsenterer Nordicom 3 investeringsejendomme som aktiver bestemt for salg i balancen. Ejendommene er solgte, heraf en på betinget salgsaftale, og afleveres til køberne efter balancedagen. Nordicom forventer, at de pågældende salgsbetingelser opnås.

Hovedtal for aktiver bestemt for salg

Beløb i 1.000 kr.	30. juni 2015	30. juni 2014	31. december 2014
Investeringsejendomme	76.102	71.958	89.170
Aktiver bestemt for salg	76.102	71.958	89.170

Note 10 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	30. juni 2015	30. juni 2014	31. december 2014
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	2.069.058	2.171.340	2.171.340
Omkostninger afholdt til forbedringer	18.123	11.910	20.317
Regulering til dagsværdi, netto	16.528	-3.163	-18.511
Afgang ved salg	-6.423	0	-1.800
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-61.932	-71.958	-146.958
Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg	0	37.345	44.670
Regnskabsmæssig værdi i alt	2.035.354	2.145.474	2.069.058

Koncernen har pr. 30. juni 2015 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at vedligeholde og istandsætte ejendomme. Resterende forpligtelser for de omfattede arbejder udgør 4 mio. kr. pr. 30. juni 2015 (30. juni 2014: 8 mio. kr.).

Note 11 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

I forbindelse med salg af en ejendom i 2015 har Nordicom betinget sig en merpris for ejendommen, såfremt køber videresælger den pågældende ejendom med overtagelse tidligere end den 1. april 2018. Merprisen udgør den del af den kontante købesum, der overstiger Nordicoms salgspris tillagt 1 mio. kr. Nordicom betragter den potentielle merpris som et eventualaktiv. Der er herudover ikke sket væsentlige ændringer i eventualforpligtelser eller i eventualaktiver siden årsrapporten for 2014, hvortil der henvises.

Note 12 - Kapitalforhold

For en beskrivelse af Nordicoms finansielle situation, forlængelse af bankaftalen og øvrige låneaftaler pr. 30. juni 2015, den igangsatte restruktureringsproces samt usikkerhed om fortsat drift henvises til omtalen heraf i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" i ledelsesberetningen på side 5.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. halvår 2015 nedbragt med 61 mio. kr. (1. halvår 2014: 143 mio. kr.), hvilket i det væsentligste skyldes indfrielse i forbindelse med salg, ordinære afdrag og tilbagebetaling af lån med overskydende likviditet i henhold til Nordicoms bankaftale. I juli 2015 er den rentebærende gæld i overensstemmelse med bankaftalen nedbragt med yderligere 23 mio. kr. med likviditet tilvejebragt ved frasalg af ejendomme i 1. halvår 2015.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. juni 2015 57 mio. kr. (30. juni 2014: 113 mio. kr.). Koncernen har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, udover fast oprulning af renter i den eksisterende bankaftale. I 1. halvår 2015 har Nordicom oprullet renter med i alt ca. 7 mio. kr. De resterende renteoprulninger i 2015 forventes at udgøre ca. 6 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
30. juni 2015				
Pante- og gældsbreve	9.412	0	9.412	0
Finansielle aktiver i alt	9.412	0	9.412	0
Kreditinstitutter	2.335.208	0	1.988.820	346.388
Finansielle forpligtelser i alt	2.335.208	0	1.988.820	346.388
30. juni 2014				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
Finansielle aktiver i alt	8.797	0	8.797	0
Kreditinstitutter	2.522.594	0	2.183.201	339.393
Finansielle forpligtelser i alt	2.522.594	0	2.183.201	339.393

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 niveau 1 og 2, og de anvendte værdiansættelsesmetoder er uændrede i forhold til 2014.

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.

Note 13 – Finansielle instrumenter (fortsat)

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.	30. juni 2015	30. juni 2014	31. december 2014
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	282.280	339.281	339.281
Gevinst(-)/tab i resultatopgørelsen	2.528	368	87
Indfrielse	-129	-256	-40.402
Overførsel til niveau 3	61.709	0	21.139
Overførsel fra niveau 3	0	0	-37.825
Regnskabsmæssig værdi i alt	346.388	339.393	282.280
Gevinst(-)/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes ultimo perioden	2.528	368	1.859

Gevinst/tab vedrørende kreditinstitutter målt til dagsværdi indgår i posten "Regulering til dagsværdi, netto" i resultatopgørelsen. Gæld til kreditinstitutter målt til dagsværdi overføres til/fra niveau 3 i dagsværdihierarkiet, afhængigt af om dagsværdien af lånene indeholder en korrektion for koncernens egen kreditværdighed.

Ændringer i dagsværdier for gæld til kreditinstitutter og pantebreve fremgår af note 6. Der har ikke i delårsperioden været ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer, der fremgår af årsrapporten for 2014 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 50 mio. kr. (30. juni 2014: 49 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 2015	1. halvår 2014	Hele året 2014
Bestyrelseshonorar	1.325	992	1.917
Direktion, gage mv.	1.461	1.453	3.214
	2.786	2.445	5.131

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