

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 3. kvartal 2014

Resumé for 3. kvartal 2014

- Koncernens drift for 3. kvartal 2014 forløb som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer, skat og ophørende aktiviteter) på 8,1 mio. kr. (3. kvartal 2013: 5,8 mio. kr.). Resultatforbedringen skyldes overvejende, at selskabet følger den lagte strategi og opnår de forventede effekter heraf, herunder optimering af ejendommenes drift, frasalg af ikke-strategiske ejendomme og omkostningsbesparende initiativer. For årets første ni måneder udgør EBVAT 33,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013 11,7 mio. kr.).
- Koncernens resultat udgør for 3. kvartal 2014 -4,2 mio. kr. (3. kvartal 2013: 1,1 mio. kr.) og for årets første ni måneder 20,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -88,2 mio. kr.).
- Tomgangsprocenten (opgjort efter lejeværdi) for strategiske ejendomme udgør i 1.-3. kvartal 2014 12,8 % mod 17,6 % i 1.-3. kvartal 2013.
- Der er i 1.-3. kvartal 2014 foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme med -19,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2014: -120,0 mio. kr.), heraf er de -16,6 mio. kr. foretaget i 3. kvartal 2014 (3. kvartal 2013: -10,0 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes blandt andet en større lejers betalingsvanskeligheder og efterfølgende konkurs samt reguleringer til opnåede salgspriser på ejendomme.
- Koncernens egenkapital er negativ med 136,1 mio. kr. pr. 30. september 2014 (31. december 2013: -156,5 mio. kr.).
- Periodens samlede pengestrømme androg i 1.-3. kvartal 2014 -0,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -5,3 mio. kr.) og er, ud over det forbedrede driftsresultat, blandt andet påvirket positivt med 64,9 mio. kr. fra frasalg af projektbeholdninger, 16,5 mio. kr. fra modtagne indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme og 24,0 mio. kr. fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter. Periodens pengestrømme er påvirket med -109,5 mio. kr. vedrørende afdrag på gæld og -15,5 mio. kr. vedrørende investeringer i forbedringer af ejendomme mv.
- 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.-3. kvartal 2014 indgået flere betingede salgsaftaler, hvor køberne forventes at overtage ejendommene efter balancedagen.
- 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. Nordicom har via sin finansielle rådgiver fået forelagt flere konkrete løsningsmuligheder. De pågældende løsningsmuligheder forfølges nu af ledelsen i Nordicom, og på den baggrund er det ledelsens forventning, at der inden årsskiftet påbegyndes realitetsforhandlinger med en eller flere udvalgte potentielle investorer.
- Eksisterende løbetider og vilkår om rente- og bidragssatser på Nordicoms finansielle gæld indebærer, at Nordicoms kapitalgrundlag er sikret indtil den 31. december 2014, hvor kreditfaciliteter hos bankkreditorer udløber med i alt 938 mio. kr., og hvor der skal ske genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser for kreditfaciliteter på i alt 2.332 mio. kr. Nordicom forventer ikke, at processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag er ført til ende pr. 31. december 2014, hvorfor Nordicom har påbegyndt en dialog med koncernens finansielle kreditorer med henblik på forlængelse af løbetider og vilkår på finansielle lån.
- Såfremt det i 2014 ikke lykkes at opnå de nødvendige forlængelser af løbetider og vilkår på lån til at fortsætte processen med at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag, vil Nordicoms fortsatte drift efter 2014 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. Tilsvarende gælder på et eventuelt senere tidspunkt i 2015, såfremt det ikke måtte lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget.
- Nordicom forventer fortsat at opnå et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) i niveauet 25-35 mio. kr. for 2014 for de fortsættende aktiviteter. Nordicoms endelige resultat for 2014 påvirkes eventuelt af udfaldet af den igangværende kapitaludvidelsesproces og de afledte omkostninger forbundet hermed.

Koncernens hoved- og nøgletal

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013	Hele året 2013
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	120.081	127.258	40.018	41.505	165.953
Nettoomsætning i alt	341.235	154.589	44.760	58.544	196.471
Bruttoresultat	117.433	110.996	36.050	37.492	141.396
Resultat af primær drift	81.758	-26.642	13.566	22.475	-122.420
Finansielle poster	-59.554	-67.330	-20.004	-20.894	-86.021
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	33.681	11.651	8.141	5.841	17.876
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	20.404	-85.460	-4.177	1.089	-191.870
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-2.718	0	0	-2.718
Periodens resultat	20.404	-88.178	-4.177	1.089	-194.588
Opgørelse af finansiel stilling					
Investeringsejendomme	2.202.756	2.572.876	2.202.756	2.572.876	2.208.685
Investeringer i materielle aktiver	15.906	14.593	3.628	3.614	18.612
Balancesum i alt	2.452.228	3.038.558	2.452.228	3.038.558	2.725.331
Rentebærende gæld	2.466.497	2.953.841	2.466.497	2.953.841	2.694.493
Egenkapital i alt	-136.122	-50.144	-136.122	-50.144	-156.526
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driften	83.148	-10.078	-968	-34.873	10.342
Pengestrømme fra investering	1.878	37.933	-2.065	1.140	40.427
Pengestrømme fra finansiering	-85.521	-33.141	-70.041	-3.658	-49.969
Øvrige oplysninger					
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	61,2	53,7	61,2	53,7	57,6
Aktiekapital	12.028	12.028	12.028	12.028	12.028
Børskurs, ultimo (kr.)	2,5	3,1	2,5	3,1	2,3
Aktiekursændring i kurspoint	0,2	-1,6	-0,2	0,6	-2,4
Antal medarbejdere i koncernen (gennemsnit)	25	32	25	31	32

Nøgletal

	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013	Hele året 2013
Afkast på investeringsejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	5,3	4,7	5,8	5,0	4,8
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	3,2	3,0	3,1	2,9	3,0
Afkastmarginal på inv.ejendomme (% p.a.) af fortsættende aktiviteter	2,2	1,7	2,7	2,1	1,8
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-11,4	-4,2	-11,4	-4,2	-13,1
Resultat pr. aktie (kr.)	1,7	-7,4	-0,4	0,1	-16,3
Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie (kr.)	1,7	-7,2	-0,4	0,1	-16,1
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Cashflow pr. aktie (kr.)	7,0	-0,8	-0,1	-2,9	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.-3. kvartal 2014 et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) for fortsættende aktiviteter på 33,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: 11,7 mio. kr.), eller en resultatforbedring i forhold til 1.-3. kvartal 2013 på 22,0 mio. kr. For 3. kvartal 2014 udgør EBVAT 8,1 mio. kr. (3. kvartal 2013: 5,8 mio. kr.), svarende til en resultatforbedring på 2,3 mio. kr. Resultatforbedringen skyldes overvejende, at selskabet følger den lagte strategi og opnår de forventede effekter heraf, herunder:

- Optimering af driften på Nordicoms strategiske ejendomme. Tomgangen på strategiske ejendomme udgør i 1.-3. kvartal 2014 12,8 % mod 17,6 % i den tilsvarende periode i 2013 (opgjort efter lejeværdi).
- Frasalg af ikke-strategiske ejendomme i 2013 og i 2014. EBVAT er i 1.-3. kvartal 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.-3. kvartal 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 og i 2015.

Der er i 2013 og 2014 indgået lejekontrakter, der foreløbigt medfører indflytning af nye lejere på ca. 32.000 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.-3. kvartal 2014 overdraget følgende ejendomme til købere:

- Herlev Hovedgade 17, Herlev (segment "Udviklingsejendomme og grunde").
- Møllehusene 1-3, Roskilde (1 ejerlejlighed i segmentet "Boligejendomme og hoteller").
- Halfdansk Vænge, Næstved, (2 grundstykker i segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").

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

- Kejlstrupvej 84, Silkeborg (segment "Erhvervsnejendomme").
- Ejlersvej 73-77, Næstved (segment "Udviklingsejendomme og grunde"), solgt i 2 delsalg.
- Laguneparken, Næstved (segment "Udviklingsejendomme og grunde").
- Halfdansk Vænge, Næstved, (2 grundstykker i segmentet "Udviklingsejendomme og grunde").
- Vesterhavnen 17, Nyborg (1 ejerlejlighed i segmentet "Boligejendomme og hoteller").

Ovenstående salgsaftaler vedrørende Ejlersvej 73-77, Næstved, og Laguneparken, Næstved, er betingede. Nordicom forventer, at betingelserne bliver opfyldte, således at salgene kan gennemføres endeligt i 4. kvartal 2014 respektive i 2015.

Kapitalforhold

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. Nordicom har via sin finansielle rådgiver fået forelagt flere konkrete løsningsmuligheder. De pågældende løsningsmuligheder forfølges nu af ledelsen i Nordicom, og på den baggrund er det ledelsens forventning, at der inden årsskiftet påbegyndes realitetsforhandlinger med en eller flere udvalgte potentielle investorer.

Eksisterende løbetider og vilkår om rente- og bidragssatser på Nordicoms finansielle gæld indebærer, at Nordicoms kapitalgrundlag er sikret indtil den 31. december 2014, hvor kreditfaciliteter hos bankkreditorer udløber med i alt 938 mio. kr., og hvor der skal ske genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser for kreditfaciliteter på i alt 2.332 mio. kr.

Nordicom forventer ikke, at processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag er ført til ende pr. 31. december 2014, hvorfor Nordicom har påbegyndt en dialog med koncernens finansielle kreditorer med henblik på forlængelse af løbetider og vilkår på finansielle lån.

På tidspunktet for aflæggelsen af delårsrapporten for 1.-3. kvartal 2014 kan ledelsen fortsat ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag vil føre til et tilfredsstillende resultat, idet gennemførelsen heraf forventes at indebære, at der, udover indgåelse af en aftale med en eller flere potentielle investorer, skal sikres opbakning til en løsning hos såvel de finansielle kreditorer som aktionærerne.

Såfremt det i 2014 ikke lykkes at opnå de nødvendige forlængelser af løbetider og vilkår på lån til at fortsætte processen med at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag, vil Nordicoms fortsatte drift efter 2014 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. Tilsvarende gælder på et eventuelt senere tidspunkt i 2015, såfremt det ikke måtte lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget.

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.-3. kvartal 2014

Nordicoms resultat af fortsættende aktiviteter udgør -4,2 mio. kr. for 3. kvartal 2014 (3. kvartal 2013: 1,1 mio. kr.), svarende til en ændring på -5,3 mio. kr. Det samlede resultat af fortsættende aktiviteter udgør i 1.-3. kvartal 2014 20,4 mio. kr. Det tilsvarende resultat i 1.-3. kvartal 2013 udgjorde -85,5 mio. kr., og resultatet er dermed forbedret med 105,9 mio. kr.

Bruttoresultatet i 3. kvartal 2014 udgør 36,1 mio. kr. (3. kvartal 2013: 37,5 mio. kr.), svarende til en nedgang på 1,4 mio. kr. For årets første 9 måneder har Nordicom opnået et bruttoresultat på 117,4 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: 111,0 mio. kr.), svarende til en stigning på 6,4 mio. kr. Stigningen i bruttoresultatet i årets første ni måneder i forhold til samme periode året før skyldes, at der i 1.-3. kvartal 2014 er realiseret avancer ved salg af projektbeholdninger med 13,6 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 afledte færre huslejeindtægter, som i 1.-3. kvartal 2014 udgør 120,1 mio. kr. mod 127,3 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013.

Faldet i indtægterne som følge af frasalg modsvares af en lavere tomgangsprocent (opgjort efter lejeværdi) på koncernens strategiske ejendomme, hvor tomgangen i 1.-3. kvartal 2014 udgjorde 12,8 % mod 17,6 % i 1.-3. kvartal 2013.

Koncernens kapacitetsomkostninger er reduceret betydeligt til 24,2 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2014 mod 32,0 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2013. Faldet udgør dermed 24,4 % og er et resultat af flere omkostningsbesparende initiativer, der er gennemført i de seneste år, herunder bl.a. reduktion af antal medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer samt nedsættelse af bestyrelseshonorarer og flytning af Nordicoms domicil.

Periodens resultat er negativt påvirket med dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -16,6 mio. kr. i 3. kvartal 2014 (3. kvartal 2013: -10,0 mio. kr.). For årets første 9 måneder er der foretaget dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -19,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -120,0 mio. kr.). Reguleringerne skyldes blandt andet en større lejers betalingsvanskeligheder og efterfølgende konkurs samt reguleringer til opnåede salgspriser på ejendomme.

Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 3. kvartal 2014 påvirket resultatet positivt med 2,0 mio. kr. (3. kvartal 2013: 6,9 mio. kr.) og for årets første 9 måneder med 8,9 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: 15,9 mio. kr.), hvilket primært skyldes kursudsving på realkreditgæld.

Nordicoms samlede finansielle driftsposter udgør i 3. kvartal 2014 netto -20,0 mio. kr. (3. kvartal 2013: -20,9 mio. kr.), svarende til en positiv ændring på 0,9 mio. kr. For årets første 9 måneder udgør de samlede finansielle driftsposter netto -59,6 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -67,3 mio. kr.),

hvilket er en positiv ændring på 7,7 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Den lavere renteomkostning skyldes primært reduktion af gæld i forbindelse med frasalg af ejendomme.

Balance pr. 30. september 2014

Nordicoms balancesum pr. 30. september 2014 udgør 2.452,2 mio. kr. og er reduceret med 273,1 mio. kr. i forhold til balancesummen pr. 31. december 2013. Reduktionen skyldes primært salget af ejendommen Herlev Hovedgade 17, Herlev, samt afregning af overskydende likviditet med 74 mio. kr. i overensstemmelse med bankaftalen i juli 2014.

Langfristede aktiver udgør pr. 30. september 2014 2.267,4 mio. kr. (31. december 2013: 2.323,0 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 184,8 mio. kr. (31. december 2013: 402,3 mio. kr.). Der er i 1.-3. kvartal 2014 afholdt udgifter til forbedringer af ejendomme med 15,5 mio. kr. Der har bortset fra en mindre ejerlejlighed i 3. kvartal 2014 ikke været afgang af investeringsejendomme i 1.-3. kvartal 2014.

Egenkapitalen pr. 30. september 2014 udgør -136,1 mio. kr. (31. december 2013: -156,5 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 20,4 mio. kr., som kan henføres til resultatet for 1.-3. kvartal 2014.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 30. september 2014 2.515,5 mio. kr. (31. december 2013: 2.742,6 mio. kr.), der fordeler sig med henholdsvis 1.556,3 mio. kr. (62 %) på langfristede forpligtelser og 959,2 mio. kr. (38 %) på kortfristede forpligtelser. Der er i 1.-3. kvartal 2014 indfriet finansiel gæld med 219,1 mio. kr. (netto) som følge af frasalg af ejendomme, frasalg af projektbeholdninger, ordinære afdrag og tilbagebetalinger af oprullede renter med overskydende likviditet i overensstemmelse med bankaftalen.

Pengestrømme for 1.-3. kvartal 2014

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 3. kvartal 2014 udgør -1,0 mio. kr. (3. kvartal 2013: -34,9 mio. kr.), svarende til en stigning på 33,9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Pengestrømme fra driftsaktivitet for årets første 9 måneder udgør 83,1 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -10,1 mio. kr.), svarende til en stigning på 93,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen i 1.-3. kvartal 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 3. kvartal 2014 -2,1 mio. kr. (3. kvartal 2013: 1,1 mio. kr.) og for årets første ni måneder 1,9 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: 37,9 mio. kr.). Pengestrømme fra investeringsaktivitet er i 1.-3. kvartal 2014 påvirket positivt med 16,5 mio. kr. fra indfrielse af pantebreve udstedt i forbindelse med salg af ejendomme. Periodens likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -15,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -14,5 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 3. kvartal 2014 -70,0 mio. kr. (3. kvartal 2013: -3,7 mio. kr.), og for årets første ni måneder udgør pengestrømme fra finansieringsaktivitet -85,5 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -33,1 mio. kr.) og er særligt påvirket af tilbagebetalinger af lån med overskydende likviditet i overensstemmelse med bankaftalen.

Koncernens likvide beholdninger udgør 40,5 mio. kr. pr. 30. september 2014 mod 41,0 mio. kr. pr. 31. december 2013.

Segmentoplysninger

Nordicom opdeler koncernens ejendomme i henholdsvis:

A. Strategiske ejendomme

- Erhvervs ejendomme

B. Ikke-strategiske ejendomme

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

Segmenternes drift er i 1.-3. kvartal 2014 forløbet som forventet. Regnskabsmæssige oplysninger om segmenterne fremgår af delårsrapportens note 2.

Begivenheder efter balancedagen

En større lejer, der er lejer i fem af Nordicoms erhvervsjendomme, er efter balancedagen gået konkurs. Konkursboet har meddelt, at det ikke ønskes at overtage lejemålene. Den årlige leje for de 5 lejemål udgør 6-7 mio. kr. Nordicom har efter lejerens konkurs modtaget flere henvendelser fra potentielle lejere, som ønsker at overtage et eller flere lejemål. På den baggrund forventer Nordicom, at de pågældende lejemål vil kunne genudlejes inden for en kortere tidshorisont.

Nordicom har kort tid før offentliggørelsen af delårsrapporten for 3. kvartal 2014 modtaget en stævning med krav om udbedring af fejl og mangler på tidligere solgte projektlejligheder. Kravet er foreløbigt oplyst at udgøre 5,8 mio. kr. Nordicom har sammen med en juridisk rådgiver påbegyndt en vurdering af stævningen, herunder Nordicoms reaktion herpå samt en vurdering af de eventuelle økonomiske konsekvenser for Nordicom.

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

Overgang til periodemeddelelser

Nordicom overgår fra og med 2015 fra at udarbejde delårsrapporter for 1. og 3. kvartal til at udarbejde periodemeddelelser. Dette betyder, at der fremadrettet alene vil blive udarbejdet delårsrapport i forbindelse med halvårsregnskabet.

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 koncernregnskabets 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.-3. kvartal 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.-3. kvartal 2014, udover hvad der naturligt følger af, at Nordicom pr. 1. juli 2014 opnåede tilsagn om løbetider til minimum udgangen af 2014 på alle koncernens kreditfaciliteter jf. beskrivelsen i note 12 nedenfor.

Forventninger og andre udsagn om fremtiden

Nordicom forventer fortsat at opnå et EBVAT (resultat eksklusivt værdireguleringer og skat) i niveauet 25-35 mio. kr. for 2014 for de fortsættende aktiviteter.

Nordicoms endelige resultat for 2014 påvirkes eventuelt af udfaldet af den igangværende kapitaludvidelsesproces og de afledte omkostninger forbundet hermed. Der er ikke længere usikkerhed vedrørende de tidligere omtalte genforhandlinger af vilkår om låneforlængelser samt rente- og bidragssatser for den resterende del af 2014.

Nordicom forventer fortsat udfordrende markedsforhold for den resterende del af 2014, ligesom der på grund af situationen på ejendomsmarkedet generelt er risici og usikkerhed forbundet med forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater.

Aktionærforhold

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

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

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 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. september 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. september 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 27. november 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.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
4	Nettoomsætning	341.235	154.589	44.760	58.544
5	Driftsomkostninger	-223.802	-43.593	-8.710	-21.052
	Bruttoresultat	117.433	110.996	36.050	37.492
	Personaleomkostninger	-17.441	-21.021	-5.543	-6.350
	Andre eksterne omkostninger	-5.678	-10.385	-1.961	-4.159
	Af- og nedskrivninger	-1.079	-609	-401	-248
	Resultat før værdireguleringer	93.235	78.981	28.145	26.735
6	Regulering til dagsværdi, netto	-10.810	-104.052	-14.589	-3.104
7	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	-667	-1.571	10	-1.156
	Resultat af primær drift	81.758	-26.642	13.566	22.475
	Finansielle indtægter	2.948	2.782	264	1.493
	Finansielle omkostninger	-62.502	-70.112	-20.268	-22.387
	Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	22.204	-93.972	-6.438	1.581
8	Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter	-1.800	8.512	2.261	-492
	Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	20.404	-85.460	-4.177	1.089
9	Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-2.718	0	0
	Periodens resultat	20.404	-88.178	-4.177	1.089
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	20.404	-87.962	-4.177	1.089
	Minoritetsinteresser	0	-216	0	0
	Periodens resultat	20.404	-88.178	-4.177	1.089
	Resultat pr. aktie	1,71	-7,39	-0,35	0,09
	Udvandet resultat pr. aktie	1,71	-7,39	-0,35	0,09
	Resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	1,71	-7,18	-0,35	0,09
	Udvandet resultat af fortsættende aktiviteter pr. aktie	1,71	-7,18	-0,35	0,09

Opgørelse af totalindkomst

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kvrt. 2014	3. kvrt. 2013
	Periodens resultat	20.404	-88.178	-4.177	1.089
	Poster, der kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen				
	Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0	253	0	0
	Anden totalindkomst efter skat	0	253	0	0
	Periodens totalindkomst	20.404	-87.925	-4.177	1.089
	Fordeles således				
	Moderselskabets aktionærer	20.404	-87.709	-4.177	1.089
	Minoritetsinteresser	0	-216	0	0
	Periodens totalindkomst	20.404	-87.925	-4.177	1.089

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
	Software	0	172	27
		0	172	27
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	116.408	112.031	117.243
10	Investeringsejendomme	2.132.523	2.230.193	2.171.340
	Inventar og driftsmidler	575	619	268
		2.249.506	2.342.843	2.288.851
Finansielle aktiver				
	Pante- og gældsbreve	7.314	24.924	21.701
	Udsudte skatteaktiver	10.604	4.387	12.446
		17.918	29.311	34.147
Langfristede aktiver i alt		2.267.424	2.372.326	2.323.025
Kortfristede aktiver				
	Projektbeholdninger	15.840	207.131	207.129
	Tilgodehavender	31.594	50.244	92.906
	Periodeafgrænsningsposter	8.061	6.155	3.261
	Pante- og gældsbreve	18.603	25.137	20.697
	Likvide beholdninger	40.473	34.882	40.968
		114.571	323.549	364.961
9	Aktiver bestemt for salg	70.233	342.683	37.345
Kortfristede aktiver i alt		184.804	666.232	402.306
Aktiver i alt		2.452.228	3.038.558	2.725.331

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	12.028	12.028	12.028
	Reserve for valutakursregulering	146	118	146
	Overført resultat	-148.296	-62.290	-168.700
Egenkapital i alt		-136.122	-50.144	-156.526
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
1	Konvertible obligationer	0	48.089	48.137
	Kreditinstitutter	1.556.250	1.585.613	1.590.893
	Deposita	27.561	24.078	19.752
		1.583.811	1.657.780	1.658.782
Kortfristede forpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	3.438	11.834	5.443
	Kreditinstitutter	959.227	1.368.228	1.103.600
	Skyldige omkostninger vedr. projekter	365	2.413	857
	Leverandørgæld	9.848	2.355	8.439
	Deposita	16.094	21.958	26.603
	Anden gæld	15.567	24.134	78.133
		1.004.539	1.430.922	1.223.075
Forpligtelser i alt		2.588.350	3.088.702	2.881.857
Passiver i alt		2.452.228	3.038.558	2.725.331

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital, moderselskabets aktionærer	Egenkapital, minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	12.028	146	-168.700	0	-156.526	0	-156.526
Totalindkomst i perioden							
Periodens resultat	0	0	20.404	0	20.404	0	20.404
Totalindkomst i perioden	0	0	20.404	0	20.404	0	20.404
Egenkapital pr. 30. september 2014	12.028	146	-148.296	0	-136.122	0	-136.122
Egenkapital pr. 1. januar 2013	120.279	-135	-79.887	0	40.257	-2.465	37.792
Totalindkomst i perioden							
Periodens resultat	0	0	-87.962	0	-87.962	-216	-88.178
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
Totalindkomst i perioden	0	253	-87.962	0	-87.709	-216	-87.925
Transaktioner med ejere							
Kapitalnedsættelse	-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
Transaktioner med ejere i perioden i alt	-108.251	0	105.559	0	-2.692	2.681	-11
Egenkapital pr. 30. september 2013	12.028	118	-62.290	0	-50.144	0	-50.144

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
	Resultat af primær drift af fortsættende aktiviteter	81.758	-26.642	13.566	22.475
	Resultat af primær drift af ophørte aktiviteter	0	-2.222	0	0
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	11.680	107.405	14.873	2.929
	Ændring i projektbeholdninger, netto	64.939	16.114	-1.333	13.250
	Ændring i øvrig driftskapital	-9.378	-24.448	-1.832	-29.777
	Pengestrømme vedrørende primær drift	148.999	70.207	25.274	8.877
	Modtagne finansielle indtægter	2.948	2.783	264	1.493
	Betalte finansielle omkostninger	-68.799	-83.068	-26.506	-45.243
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	83.148	-10.078	-968	-34.873
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
	Forbedringer af investeringsejendomme	-15.538	-14.494	-3.628	-1.870
	Salg af investeringsejendomme	17.784	29.687	1.563	3.010
	Køb af øvrige materielle aktiver	-368	0	0	0
	Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	22.740	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	1.878	37.933	-2.065	1.140
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	24.000	1.382	24.000	1.382
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-109.521	-34.523	-94.041	-5.040
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-85.521	-33.141	-70.041	-3.658
	Periodens pengestrøm i alt	-495	-5.286	-73.074	-37.391
	Likvide beholdninger primo	40.968	40.168	113.547	72.273
	Likvide beholdninger pr. 30. september	40.473	34.882	40.473	34.882

Noter

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Ændring af anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

For årets første 9 måneder er der foretaget dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -19,7 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: -120,0 mio. kr.). Reguleringerne skyldes blandt andet en større lejers betalingsvanskeligheder og efterfølgende konkurs samt reguleringer til opnåede salgspriser på ejendomme.

Der er i delårsrapporten for 3. kvartal 2014 herudover ikke foretaget væsentlige nye regnskabsmæssige vurderinger eller ændringer af regnskabsmæssige skøn i forhold til årsrapporten 2013. For en beskrivelse af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn henvises til koncernregnskabets note 1 i årsrapporten for 2013.

Ændret klassifikation af konvertible obligationer

Som følge af den indgåede bankaftale udstedte Nordicom i 2010 konvertible obligationer til en række kreditinstitutter for i alt nominelt 69,0 mio. kr. Kreditinstitutterne var berettigede til at kræve obligationerne konverteret til aktier i perioden 1. januar 2013 til 30. september 2014 med sidste frist for påkrav herom den 31. august 2014. Ingen af koncernens kreditinstitutter har inden for fristens udløb gjort krav om konvertering. Som følge heraf er obligationerne fra og med delårsrapporten for 3. kvartal 2014 klassificeret som almindelige lån hos kreditinstitutter og indgår dermed i posten "Kreditinstitutter" i balancen. Lånene er rente- og afdragsfrie og udløber i 2029. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 49,0 mio. kr. Lånene er optaget som efterstillet ansvarlig lånekapital.

Note 2 - Segmentoplysninger

Beløb i 1.000 kr.	Erhvervs- ejendomme	Udviklings- ejendomme og grunde	Bolig- ejendomme og hoteller	Udenlandske ejendomme	I alt	
År til dato 2014:						
Omsætning til eksterne kunder	103.077	211.662	25.906	0	340.645	
Intern omsætning	895	0	0	0	895	
Segmentresultat	9.824	21.135	-981	0	29.978	
Segmentaktiver	1.888.754	120.301	325.949	0	2.335.004	
År til dato 2013:						
Omsætning til eksterne kunder	100.585	15.731	37.946	0	154.262	
Intern omsætning	0	0	0	0	0	
Segmentresultat	-90.828	-1.600	6.694	-2.626	-88.360	
Segmentaktiver	2.030.371	524.762	336.905	0	2.892.038	
					År til dato 2014	
					År til dato 2013	
Afstemning af periodens resultat for fortsættende aktiviteter før skat:						
Segmentresultat før skat					29.978	-88.360
Renteindtægter, pante-/gældsbreve					537	460
Fælles administrationsomkostninger					-17.167	-25.946
Dagsværdiregulering af gæld og pantebreve					8.932	15.922
Finansielle poster					-76	1.326
Segmentresultat (ophørte aktiviteter)					0	2.626
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat					22.204	-93.972

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.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
Huslejeindtægter	120.081	127.258	40.018	41.505
Salg af øvrige tjenesteydelser	10.625	9.696	4.140	3.801
Salg af tjenesteydelser i alt	130.706	136.954	44.158	45.306
Salgssummer, projektbeholdninger	208.924	16.268	0	13.308
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	537	460	179	-402
Salg af varer	1.068	907	423	332
	341.235	154.589	44.760	58.544

Note 5 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	21.984	21.023	6.213	5.202
Driftsomkostninger, projektbeholdninger	195.278	16.220	71	13.484
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	6.179	6.037	2.278	2.243
Vareforbrug	361	313	148	123
	223.802	43.593	8.710	21.052

Note 6 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-19.742	-119.974	-16.579	-10.021
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	8.932	15.922	1.990	6.917
	-10.810	-104.052	-14.589	-3.104

Note 7 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
Salgssummer, investeringsejendomme	2.157	15.691	2.157	1.525
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-2.824	-17.262	-2.147	-2.681
	-667	-1.571	10	-1.156

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 11,1 % (pr. 30. september 2013: 11,5 %).

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 3. kvartal 2014.

Pr. 30. september 2014 præsenterer Nordicom 3 investeringsejendomme som aktiver bestemt for salg i balancen. Ejendommene er solgte, heraf to på betingede salgsaftaler, og afleveres til køberne efter balancedagen. Nordicom forventer, at de pågældende betingelser opnås.

Nordicom har i 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.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
Hovedtal for ophørte aktiviteter				
Nettoomsætning	0	3.057	0	0
Øvrige omkostninger	0	-1.798	0	0
Regulering til dagsværdi, netto	0	-2.558	0	0
Tab ved salg	0	-670	0	0
Valutakursregulering overført til resultatopgørelsen m.v.	0	-253	0	0
Resultat af primær drift	0	-2.222	0	0
Finansielle poster, netto	0	-404	0	0
Resultat før skat	0	-2.626	0	0
Skat af ophørte aktiviteter	0	-92	0	0
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	-2.718	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	0	855	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-1.447	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0
Pengestrømme i alt	0	-592	0	0
Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg				
Investeringsejendomme	70.233	342.683		
Aktiver bestemt for salg	70.233	342.683		

Note 10 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	2014	2013
	30. september	30. september
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	2.171.340	2.441.248
Omkostninger afholdt til forbedringer	15.538	12.461
Regulering til dagsværdi, netto	-19.742	-115.654
Afgang ved salg	0	-3.151
Overførsel til domicilejendomme	0	-64.753
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-71.958	-39.958
Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg	37.345	0
Regnskabsmæssig værdi i alt	2.132.523	2.230.193

Koncernen har pr. 30. september 2014 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at vedligeholde og istandsætte ejendomme. Resterende forpligtelser for de omfattede arbejder udgør 9 mio. kr. pr. 30. september 2014 (30. september 2013: 1 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.-3. kvartal 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.

Nordicom har kort tid før offentliggørelsen af delårsrapporten for 3. kvartal 2014 modtaget en stævning med krav om udbedring af fejl og mangler på tidligere solgte projektlejligheder. Kravet er foreløbigt oplyst at udgøre 5,8 mio. kr. Nordicom har sammen med en juridisk rådgiver påbegyndt en vurdering af stævningen, herunder Nordicoms reaktion herpå samt en vurdering af de eventuelle økonomiske konsekvenser for Nordicom.

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.

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 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 blev indgået følgende aftaler med:

- Lån på 43 mio. kr., der er omfattet af bankaftalen, blev 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, blev 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 godkendte den automatiske låneforlængelse som følge af 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. skete med accept fra bankkreditorer, der er omfattet af bankaftalen. Det nye lån har en løbetid på 11 år, med mulighed for afdragsfrihed i de første 3 år, og en nominal rente på 10 % p.a.
- Lån på 30 mio. kr., der ikke er omfattet af bankaftalen, blev 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.

Koncernens rentebærende gæld er i 1.-3. kvartal 2014 nedbragt med 219 mio. kr. (1.-3. kvartal 2013: 118 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 74 mio. kr. med likviditet tilvejebragt ved frasalg af ejendomme i 2. kvartal 2014, herunder særligt salget af Herlev Hovedgade 17, Herlev.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. september 2014 40,5 mio. kr. (30. september 2013: 34,9 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.-3. kvartal 2014 har Nordicom oprullet renter med i alt ca. 7 mio. kr. I forbindelse med tilbagebetalingen i juli 2014 blev alle oprullede renter tilbagebetalt, hvorfor de akkumulerede oprullede renter pr. 30. september 2014 alene består af renter oprullet pr. 30. september 2014 svarende til ca. 3 mio. kr. De resterende renteoprulninger i 2014 forventes at udgøre ca. 2 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. september 2014				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
Finansielle aktiver i alt	8.797	0	8.797	0
Kreditinstitutter	2.444.820	1.465.471	979.349	0
Finansielle forpligtelser i alt	2.444.820	1.465.471	979.349	0
31. december 2013				
Pante- og gældsbreve	8.797	0	8.797	0
Finansielle aktiver i alt	8.797	0	8.797	0
Kreditinstitutter	2.671.051	1.610.518	1.060.533	0
Finansielle forpligtelser i alt	2.671.051	1.610.518	1.060.533	0

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

Ændringer i dagsværdier for gæld til kreditinstitutter og pantebreve fremgår af note 6 og skyldes hovedsageligt 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 obligationer med en regnskabsmæssig værdi på 49,0 mio. kr. (30. september 2013: 48,1 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.	år til dato 2014	år til dato 2013	3. kv. 2014	3. kv. 2013
Bestyrelshonorar	1.455	1.771	463	513
Direktion, gage mv.	2.184	2.152	731	722
	3.639	3.923	1.194	1.235

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.-3. kvartal 2013: t.kr. 54 vedrørende rådgivningsaftale med NPV Management ApS, som i relation til Nordicom betragtes som "Andre nærtstående parter").