

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 2016

Resumé for 1. halvår 2016

- Nordicom er i en vanskelig finansiel situation, og ledelsens væsentligste fokus er fortsat at bestræbe sig på at gennemføre en finansiel restrukturering af Nordicom, herunder særligt at forfølge mulige investorspor. Udfaldet af disse bestræbelser vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtid.
- Park Street Asset Management Limited (PSAM), der den 9. juni 2016 overtog 28,91 % af aktierne i Nordicom A/S, har siden erhvervelsen af sin aktiepost i Nordicom arbejdet på at sætte sig grundigt ind i koncernens situation og forhold med henblik på at nå frem til en løsning, der vil føre til en restrukturering af Nordicom-koncernen.
- Koncernens drift for 1. halvår 2016 forløb som forventet, og Nordicom har i perioden realiseret et EB VAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) på 11,2 mio. kr. (1. halvår 2015: 8,4 mio. kr.). Det realiserede EB VAT i 1. halvår 2016 er således 2,8 mio. kr. højere end det tilsvarende beløb realiseret i 1. halvår 2015.
- Koncernens resultat udgør for 1. halvår 2016 2,8 mio. kr. (1. halvår 2015: 19,7 mio. kr.). Faldet skyldes hovedsageligt et fald i værdireguleringer på investeringsejendomme.
- Tomgangsprocenten (opgjort efter lejeværdi) for investeringsejendomme udgør i 1. halvår 2016 11,2 % mod 11,6 % i 1. halvår 2015.
- Der er i 1. halvår 2016 foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme med -0,5 mio. kr. (1. halvår 2015: 16,5 mio. kr.). Værdireguleringerne skyldes ændrede lejeforhold, reguleringer til opnåede salgspriser og andre ejendomsspecifikke forhold.
- Koncernens egenkapital er negativ med -81,4 mio. kr. pr. 30. juni 2016 (31. december 2015: -84,1 mio. kr.).
- Periodens samlede pengestrømme androg i 1. halvår 2016 27,3 mio. kr. (1. halvår 2015: 12,4 mio. kr.) svarende til en stigning på 14,9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Periodens pengestrømme er bl.a. påvirket positivt med 92,6 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme, hvoraf 29,3 mio. kr. knytter sig til et restprovenu vedrørende en ejendom, der er solgt og afleveret i 2015, men som er tilgået koncernens frie likviditet i 2016.
- Nordicom har i 1. halvår 2016 overdraget ejendommene Englandsvej 51 m.fl., København S, og Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst, samt syv grundstykker til købere. Til overdragelse til købere efter balancedagen har Nordicom endvidere solgt ejendommene Ejlersvej 73-77, Næstved, Sct. Bendtsgade 10, Ringsted, Ros Have 14-16, Roskilde, Halfdans Vænge, Næstved (5 grundstykker), og Randlevej, Odder (2 grundstykker).
- Nordicom har i slutningen af juni 2016 modtaget bekræftelser fra koncernens finansielle kreditorer om, at koncernens lånefaciliteter fortsætter i 2. halvår 2016 på uændrede lånevilkår og -betingelser bortset fra følgende to undtagelser:
 - En bankkreditor med lån for ca. 9 mio. kr. (0,4 % af koncernens finansielle gæld) har krævet sine lån indfriet med forfald pr. 30. juni 2016. Under hensyntagen til koncernens finansielle situation har det for Nordicom ikke været muligt at imødekomme den pågældende bankkreditors krav om fuld indfrielse. Bankkreditoren betragter derfor Nordicoms engagement som misligholdt og har som konsekvens heraf krævet indbetaling i henhold til tilknyttede kautioner i Nordicom A/S samt bl.a. forbeholdt sig ret til at overdrage engagementet til retslig inkasso.
 - Tre realkreditinstitutter med lån for ca. 1.214 mio. kr. (53,4 % af koncernens finansielle gæld) har varslet forhøjelse af bidragsatsen til 4,5 % p.a., hvoraf der for 161 mio. kr. lån er varslet med virkning pr. 1. juli 2016, og for 1.053 mio. kr. lån er forhøjelsen varslet med virkning pr. 1. oktober 2016. Bidragsforhøjelserne påvirker ikke Nordicoms overordnede finansielle situation, men understreger derimod behovet for en gennemførelse af en restrukturering af Nordicom.
- For 2016 har Nordicom udmeldt et forventet EB VAT i niveauet 20-30 mio. kr. Som følge af de ovenfor nævnte varslede bidragsforhøjelser på realkreditgæld forventes EB VAT at ende i niveau 15-25 mio. kr. Resultatforventningerne er baseret på en alt andet lige situation, dvs. baseret på den eksisterende ejendomsportefølje og på de vilkår, der gælder eller er varslet for bl.a. rente- og bidragsatsen på finansiel gæld.

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal			
	1. halvår	1. halvår	Hele året
Beløb i 1.000 kr.	2016	2015	2015
Resultatopgørelse			
Huslejeindtægter	73.974	75.127	151.332
Nettoomsætning i alt	86.376	86.441	177.218
Bruttoresultat	64.890	68.384	139.713
Resultat af primær drift	44.232	66.332	124.349
Finansielle poster	-36.737	-41.573	-81.093
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)	11.194	8.368	24.407
Periodens resultat	2.752	19.733	39.541
Opgørelse af finansiell stilling			
Investeringsejendomme	1.981.571	2.111.456	2.040.654
Investeringer i materielle aktiver	5.670	18.150	33.535
Balancesum i alt	2.257.792	2.359.539	2.322.188
Rentebærende gæld	2.266.474	2.405.797	2.336.074
Egenkapital i alt	-81.393	-116.449	-84.145
Pengestrømsopgørelse			
Pengestrømme fra driften	19.861	14.326	36.701
Pengestrømme fra investering	86.923	64.354	89.342
Pengestrømme fra finansiering	-79.512	-66.234	-129.380
Øvrige oplysninger			
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	58,7	57,9	60,3
Aktiekapital	12.028	12.028	12.028
Børskurs, ultimo (kr.)	2,0	2,0	1,9
Aktiekursændring i kurspoint	0,1	-0,1	-0,2
Antal medarbejdere i koncernen (gennemsnit)	17	20	20

Nøgletal			
	1. halvår	1. halvår	Hele året
	2016	2015	2015
Afkast på ejendomsporteføljen (% p.a.)	5,5	5,7	5,7
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,2	3,4	3,4
Afkastmarginal på ejendomsporteføljen (% p.a.)	2,3	2,2	2,3
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	N/A	N/A
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-6,8	-9,8	-7,1
Resultat pr. aktie (kr.)	0,2	1,7	3,3
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	Neg.	Neg.
Cashflow pr. aktie (kr.)	1,7	1,2	3,1
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.

Ovennævnte nøgletal er beregnet i henhold til definitionerne i Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Der henvises til koncernregnskabs note 32 i årsrapporten for 2015.

Ledelsens beretning

EBVAT i perioden 1. januar – 30. juni 2016

Nordicom opnåede i 1. halvår 2016 et EBVAT (resultat eksklusive værdireguleringer og skat) på 11,2 mio. kr. (1. halvår 2015: 8,4 mio. kr.), hvilket er på niveau med ledelsens forventninger for perioden.

Det realiserede EBVAT for 1. halvår 2016 er 2,8 mio. kr. højere end det tilsvarende beløb realiseret i 1. halvår 2015. Stigningen var forventet og skyldes især lavere finansielle omkostninger som følge af lavere markedsbaserede renter på realkreditlån. Dette modsvares dog delvist af bidragsforhøjelser på selskabets realkreditgæld samt effekten af frasolgte ejendomme i 2015 og 2016.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. juni 2016 -81,4 mio. kr. Nordicom arbejder fortsat på at afsøge mulighederne for en finansiell restrukturering jf. omtalen nedenfor.

Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift

Nordicom er i en vanskelig finansiell situation og ledelsens væsentligste fokus er fortsat at bestræbe sig på at gennemføre en finansiell restrukturering af Nordicom, herunder særligt at forfølge mulige investorspor. Udfaldet af disse bestræbelser vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtid jf. beskrivelsen heraf på siderne 3-4 i Nordicoms årsrapport for 2015.

Nordicoms ledelse, finansielle kreditorer og største aktionærer er i foråret 2016 blevet præsenteret for et konkret tilbud på en restrukturering af koncernen. Den potentielle investor fremsatte tilbuddet den 31. maj 2016, og Nordicom indkaldte på den baggrund den 9. juni 2016 til en ekstraordinær generalforsamling til afholdelse den 1. juli 2016, hvor bestyrelsen ville redegøre for det pågældende tilbud og anmode generalforsamlingen om bemyndigelse til at gennemføre restruktureringen.

Den 14. juni 2016 blev det pågældende tilbud imidlertid trukket tilbage som konsekvens af en udskiftning i Nordicom A/S' aktionærkreds den 9. juni 2016, hvor Park Street Asset Management Limited (PSAM) overtog 28,91 % af aktierne, idet der herefter ikke kunne tilsikres de fornødne tilkendegivelser om positiv medvirken fra aktionærkredsen til restruktureringens gennemførelse. På den baggrund blev den ekstraordinære generalforsamling den 1. juli 2016 aflyst.

PSAM har siden erhvervelsen af sin aktiepost i Nordicom arbejdet på at sætte sig grundigt ind i koncernens situation og forhold med henblik på at nå frem til en løsning, der vil føre til en restrukturering af Nordicom-koncernen.

I forlængelse af ovenstående forløb har Nordicom i slutningen af juni 2016 anmodet koncernens finansielle kreditorer om at bekræfte en forlængelse af koncernens lån på uændrede lånevilkår og -betingelser fra og med den 1. juli 2016 og resten af indeværende år, herunder opbakning til at viderebearbejde mulighederne for en finansiell restrukturering. De pågældende lånevilkår og -betingelser er beskrevet på side 3 i Nordicoms årsrapport for 2015.

Bortset fra følgende undtagelser har Nordicom opnået de ønskede bekræftelser:

- En bankkreditor med lån for ca. 9 mio. kr. (0,4 % af koncernens finansielle gæld) har krævet sine lån indfriet med forfald pr. 30. juni 2016, da det efter forhandling ikke lykkedes at blive enige om lånevilkårene og betingelserne for engagementets afvikling. Under hensyntagen til koncernens finansielle situation har det for Nordicom ikke været muligt at imødekomme den pågældende bankkreditors krav om fuld indfrielse. Bankkreditoren betragter derfor Nordicoms engagement som misligholdt og har som konsekvens heraf krævet indbetaling i henhold til tilknyttede kautioner i Nordicom A/S, forbeholdt sig ret til at overdrage engagementet til retslig inkasso og gøre brug af tidligere afgivne salgsfuldmagter vedrørende to ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 på 15 mio. kr. Nordicom tilstræber, at der i forbindelse med de pågående restruktureringsdrøftelser kan opnås en aftale om betingelserne for engagementets afvikling.
- Tre realkreditinstitutter med lån for ca. 1.214 mio. kr. (53,4 % af koncernens finansielle gæld) har varslet forhøjelse af bidragssatser til 4,5 % p.a., hvoraf der for 161 mio. kr. lån er varslet med virkning pr. 1. juli 2016 og for 1.053 mio. kr. lån er forhøjelsen varslet med virkning pr. 1. oktober 2016. Bidragsforhøjelserne påvirker ikke Nordicoms overordnede finansielle situation, men understreger derimod behovet for en gennemførelse af en restrukturering af Nordicom.

En ejendom, hvor der tidligere var afgivet salgsmagt til en finansiel kreditor, er solgt i 2016, uden at den pågældende kreditor har gjort brug af salgsmagten. Der er i 2016 ikke blevet formaliseret yderligere salgsmagter på koncernens ejendomme. Pr. 30. juni 2016 er der herefter afgivet 4 salgsmagter vedrørende koncernens ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 på 29 mio. kr.

Nordicom kan fortsat ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt det vil lykkes at gennemføre en finansiel restrukturering. Gennemførelsen af en samlet løsning af Nordicoms finansielle situation forudsætter således, at der sikres tilstrækkelig opbakning til en løsning fra såvel en eller flere potentielle investorer som hos de finansielle kreditorer og Nordicoms aktionærer.

Som følge af usikkerheden vedrørende udfaldet af den igangværende finansielle restruktureringsproces og koncernens finansielle situation i øvrigt er der fortsat betydelig usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Hvis det ikke viser sig muligt at gennemføre en finansiel restrukturering, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder at afklare om der mellem de involverede parter på anden måde er opbakning til at skabe en løsning, som sikrer koncernens fortsatte drift. Der kan i den situation være flere alternative former for videreførelse af Nordicom, eksempelvis en rekonstruktion af koncernen, salg af dele af eller hele ejendomsporteføljen eller en anden form for fortsættelse af aktiviteterne. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling. Men der er på tidspunktet for aflæggelsen af delårsrapporten ikke grundlag for at forvente, at dette vil blive tilfældet.

Der henvises til selskabets årsrapport for 2015 for yderligere oplysninger om den igangsatte restruktureringsproces og Nordicoms finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Det generelle ejendomsmarked, udlejning og ejendomsdrift

Ejendomsmarkedet er fortsat præget af stor aktivitet og høj efterspørgsel efter investeringsejendomme, herunder også stigende interesse for visse typer af ejendomme med sekundære beliggenheder. Nordicom oplever således fortsat en stigende interesse for koncernens ejendomme, der hovedsageligt har sekundære beliggenheder. Dette gælder interesse fra såvel potentielle købere af ejendommene som potentielle lejere af ledige arealer.

Som følge af koncernens finansielle situation har Nordicom begrænsede økonomiske rammer til at foretage nødvendige indretninger til nye lejere, og Nordicom har derfor stor fokus på at fastholde en stabiliseret ejendomsdrift indenfor de tilgængelige økonomiske rammer.

Driften af koncernens ejendomme er i 1. halvår 2016 generelt forløbet som forventet, men Nordicom oplever nu en svagt stigende tomgang, hvilket bl.a. skyldes koncernens begrænsede muligheder for at måtte foretage nødvendige indretninger til nye lejere. Således udgør tomgangsprocenten på koncernens investeringsejendomme (opgjort efter lejeværdi) 11,2 % i 1. halvår 2016 mod 10,8 % i hele 2015.

Der i perioden flyttet nye lejere ind på ca. 17.000 kvm., svarende til ca. 6 % af koncernens samlede etagearealer. Enkelte lejekontrakter er indgået på midlertidig basis og vil derfor medføre, at de pågældende lejere fraflytter inden for kort tid, medmindre der indgås nye aftaler om forlængelse. Der er på nuværende tidspunkt endvidere indgået lejekontrakter, der i den resterende del af 2016 medfører indflytning af nye lejere på ca. 3.000 kvm., hvilket sammen med øvrige igangværende forhandlinger giver forhåbning om, at tomgangsprocenten ikke vil stige yderligere, men derimod kunne reduceres i 2. halvår 2016.

Ejendomssalg

Nordicom gennemfører løbende frasalg af ejendomme, som det af hensyn til koncernens situation findes hensigtsmæssige af frasælge. I 2016 har Nordicom afleveret følgende ejendomme til købere:

- Englandsvej 51 m.fl., København S.
- Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst.
- Halfdans Vænge, Næstved (7 grundstykker).

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

- Ejlersvej 73-77, Næstved. Ejendommen overdrages til køber den 1. oktober 2016.
- Sct. Bendtsgade 10, Ringsted. Ejendommen er overdraget til køber den 1. juli 2016.
- Ros Have 14-16, Roskilde. Ejendommen overdrages til køber den 1. oktober 2016.
- Halfdans Vænge, Næstved (5 grundstykker).
- Randlevej, Odder (2 grundstykker).

Ejendommen Tåstrup stationscenter, Taastrup blev i februar 2016 solgt på en betinget købsaftale. Betingelserne blev ikke opnået. Nordicom forhandler i øjeblikket med den samme køber om at indgå et tillæg til købsaftalen, og Nordicom forventer på den baggrund, at ejendommen bliver solgt og afleveret til køber i indeværende år eller i begyndelsen af 2017.

Nordicom har ikke erhvervet ejendomme i 2016.

Organisatoriske forhold

Som oplyst i fondsbørsmeddelelse den 27. april 2016 er Júlíus Thorfinnsson udtrådt af bestyrelsen på Nordicom A/S' ordinære generalforsamling. Bestyrelsen for Nordicom A/S består således af bestyrelsesformand Allan Andersen, næstformand Michael Vad Petersen og Mette Lis Andersen.

Medarbejderantallet i Nordicom er i 2016 reduceret yderligere til 16 medarbejdere mod 18 ved årets start, hvilket bidrager til at reducere koncernens kapacitetsomkostninger.

Ordinær generalforsamling afholdt den 27. april 2016

I forbindelse med den afholdte generalforsamling i Nordicom A/S den 27. april 2016 blev det vedtaget, at de to medlemmer af selskabets revisionsudvalg hver tildeles et ekstraordinært honorar i 2016 på 200.000 kr. som følge af det meget omfattende ekstra arbejde, der afstedkommes af bestræbelserne på at sikre koncernens finansiering. Honorarerne er udbetalt i 1. halvår 2016.

På generalforsamlingen blev det samtidigt besluttet at ændre selskabets vedtægter vedrørende følgende to forhold:

- Elektronisk kommunikation.
- Aldersgrænse for valg og genvalg af bestyrelsesmedlemmer fra 70 år til 72 år.

Der henvises i øvrigt til udsendt referat fra den ordinære generalforsamling den 27. april 2016 (se <http://www.nordicom.dk/info/aktieinformation/generalforsamling>).

Regnskabsberetning for koncernen**RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2016**

Nordicoms resultat udgør 2,8 mio. kr. for 1. halvår 2016 (1. halvår 2015: 19,7 mio. kr.), svarende til en ændring på -16,9 mio. kr. i forhold til 1. halvår 2015.

Bruttoresultatet i 1. halvår 2016 udgør 64,9 mio. kr. (1. halvår 2015: 68,4 mio. kr.), svarende til et fald på 3,5 mio. kr. Faldet i bruttoresultatet skyldes hovedsageligt effekten af frasolgte ejendomme i 2015 og 2016. Herudover er bruttoresultatet påvirket af flere såvel positive som negative afvigelser, herunder er der i 1. halvår 2016 anvendt flere vedligeholdelsesomkostninger på ejendomme i forhold til 1. halvår 2015.

Huslejeindtægterne udgør i 1. halvår 2016 74,0 mio. kr. mod 75,1 mio. kr. i 1. halvår 2015 og er dermed faldet med 1,1 mio. kr. Faldet er en naturlig konsekvens af frasalg af ejendomme i 2015 og 2016. Faldet i huslejeindtægterne som følge af frasalg modsvares af flere forhold, herunder færre rabatter, en lavere tomgangsprocent og flere lejeindtægter fra omsætningsbestemte lejekontrakter. Tomgangsprocenten (opgjort efter lejeværdi) på koncernens investeringsejendomme udgør i 1. halvår 2016 11,2 % (1. halvår 2015: 11,6 %).

Koncernens kapacitetsomkostninger udgør 17,0 mio. kr. i 1. halvår 2016 mod 18,4 mio. kr. i 1. halvår 2015. Faldet skyldes bl.a. reduktion af antal medarbejdere.

Periodens resultat er negativt påvirket med dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -0,5 mio. kr. i 1. halvår 2016 (1. halvår 2015: 16,5 mio. kr.). Reguleringerne skyldes ændrede lejeforhold, reguleringer til opnåede salgspriser og andre ejendomsspecifikke forhold. Dagsværdireguleringer på gæld til kreditinstitutter har i 1. halvår 2016 påvirket resultatet negativt med -3,9 mio. kr. (1. halvår 2015: -0,2 mio. kr.).

Nordicoms samlede finansielle driftsposter udgør i 1. halvår 2016 netto -36,7 mio. kr. (1. halvår 2015: -41,6 mio. kr.), svarende til en positiv ændring på 4,9 mio. kr., hvilket sammensætter sig af flere såvel positive som negative forhold. De markedsbaserede renter på koncernens realkreditlån har i 1. halvår 2016 generelt været lavere end i 1. halvår 2015, hvilket delvist er modsvaret af de i slutningen af 2015 varslede bidragsstigninger på koncernens realkreditgæld. Herudover er de finansielle omkostninger reduceret som følge af frasolgte ejendomme i 2015 og 2016.

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

Nordicoms balancesum pr. 30. juni 2016 udgør 2.257,8 mio. kr. og er reduceret med 64,4 mio. kr. i forhold til balancesummen pr. 31. december 2015. Reduktionen skyldes primært salget af ejendommene Englandsvej 51 m.fl., København S, og Rungsted Bytorv 2-9, Rungsted Kyst. Langfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2016 1.969,7 mio. kr. (31. december 2015: 2.050,8 mio. kr.), og kortfristede aktiver udgør 288,1 mio. kr. (31. december 2015: 271,3 mio. kr.). Der er i 1. halvår 2016 afholdt udgifter til forbedringer af ejendomme med 3,9 mio. kr.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2016 udgør -81,4 mio. kr. (31. december 2015: -84,1 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 2,7 mio. kr., som kan henføres til resultatet for 1. halvår 2016.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 30. juni 2016 2.266,5 mio. kr. (31. december 2015: 2.336,1 mio. kr.), der fordeler sig med henholdsvis 1.340,4 mio. kr. (59 %) på langfristede forpligtelser og 926,1 mio. kr. (41 %) på kortfristede forpligtelser. Der er i 1. halvår 2016 nedbragt finansiell gæld med 69,9 mio. kr. (netto) som følge af frasalg af ejendomme, frasalg af projektbeholdninger samt ordinære afdrag.

PENGESTRØMME FOR 1. HALVÅR 2016

Pengestrømme fra driftsaktivitet for 1. halvår 2016 udgør 19,9 mio. kr. (1. halvår 2015: 14,3 mio. kr.), svarende til en stigning på 5,6 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen skyldes hovedsageligt det i 1. halvår 2016 højere EBVAT.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør i 1. halvår 2016 86,9 mio. kr. (1. halvår 2015: 64,4 mio. kr.). Pengestrømme fra investeringsaktivitet er i 1. halvår 2016 påvirket positivt med 92,6 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme, hvoraf 29,3 mio. kr. knytter sig til et restprovenu vedrørende en ejendom, der er solgt og afleveret i 2015, men er tilgået koncernens frie likviditet i 2016. Periodens likviditetseffekt af forbedringer i ejendomme mv. udgør -4,1 mio. kr. (1. halvår 2015: -18,1 mio. kr.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør i 1. halvår 2016 -79,5 mio. kr. (1. halvår 2015: -66,2 mio. kr.) og skyldes tilbagebetalinger af lån ved frasalg af ejendomme, frasalg af projektbeholdninger samt ordinære afdrag.

Koncernens likvide beholdninger udgør 68,7 mio. kr. pr. 30. juni 2016 mod 41,4 mio. kr. pr. 31. december 2015.

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,
- dagsværdi af domicilejendomme,
- nedskrivningstest på domicilejendomme,
- klassifikation af ejendomme,
- udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser og
- dagsværdi af gæld til kreditinstitutter.

Da der er tale om skøn, knytter der sig usikkerhed til de nævnte forhold og poster. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for de respektive skøn. Der henvises til koncernregnskabet note 1 i årsrapporten for 2015 for yderligere omtale af de nævnte vurderinger, skøn og tilknyttede usikkerheder. Nye og ændrede vurderinger og skøn i 1. halvår 2016 omtales i delårsrapportens note 1.

Risikofaktorer

Som omtalt i selskabets årsrapport for 2015 er ledelsens væsentligste fokus at bestræbe sig på at gennemføre en finansiel restrukturering, herunder særligt at forfølge mulige investorspor. Udfaldet af restruktureringsprocessen vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtid. Der er således usikkerhed om fortsat drift jf. omtalen i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" på siderne 3-4.

For så vidt angår koncernens risici og risikostyring henvises for yderligere beskrivelse til selskabets årsrapport for 2015 (afsnittet "Risikofaktorer" på siderne 11-14). Der er ikke sket væsentlige ændringer i koncernens risici eller risikostyring i 1. halvår 2016.

Forventninger og andre udsagn om fremtiden

Nordicoms væsentligste fokus i øjeblikket er at afsøge mulighederne for en finansiel restrukturering. På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt denne proces vil føre til et positivt resultat.

For 2016 har Nordicom i årsrapporten for 2015 anført en forventning om at opnå et EBVAT i niveauet 20-30 mio. kr. Resultatforventningerne er baseret på en alt andet lige situation, dvs. baseret på den eksisterende ejendomsportefølje og på de vilkår, der gælder eller er varslet for bl.a. rente- og bidragssatser på finansiel gæld, og under forudsætning af at eksisterende lån ikke opsiges eller ophører i 2016. De varslede bidragsforhøjelser på realkreditgæld hhv. pr. 1. juli 2016 og 1. oktober 2016, jf. omtalen i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" på siderne 3-4, forventes at medføre, at EBVAT vil ende i niveau 15-25 mio. kr.

Nordicoms endelige resultat for 2016 kan afhængigt af udfaldet af restruktureringsprocessen påvirkes væsentligt i både positiv og negativ retning.

Der er herudover usikkerhed knyttet til forudsætningerne for Nordicoms forventede resultater som følge af sædvanlige driftsrisici. Driftsresultatet for 2016 kan særligt påvirkes negativt ved større lejerers fraflytninger, konkurser og lignende, ligesom genforhandling af lejevilkår med eksisterende lejere kan få indflydelse på driftsresultatet. Herudover vil eventuelle frasalg af ejendomme påvirke det forventede EBVAT.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2016 for Nordicom A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller review'et 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 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2016.

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 30. august 2016

Direktionen

Ole Steensbro
Adm. direktør

Bestyrelsen

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen
Næstformand

Mette Lis Andersen

Resultatoppgørelse

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015
3	Nettoomsætning	86.376	86.441	177.218
4	Driftsomkostninger	-21.486	-18.057	-37.505
	Bruttoresultat	64.890	68.384	139.713
	Personaleomkostninger	-10.274	-11.525	-21.335
	Andre eksterne omkostninger	-5.640	-6.230	-11.271
	Af- og nedskrivninger	-1.045	-688	-1.607
	Resultat før værdireguleringer	47.931	49.941	105.500
5	Regulering til dagsværdi, netto	-4.380	16.364	19.975
6	Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	681	27	-1.126
	Resultat af primær drift	44.232	66.332	124.349
	Finansielle indtægter	145	99	1.045
	Finansielle omkostninger	-36.882	-41.672	-82.138
	Resultat før skat	7.495	24.759	43.256
7	Skat af periodens resultat	-4.743	-5.026	-3.715
	Periodens resultat	2.752	19.733	39.541
	Fordeles således			
	Moderselskabets aktionærer	2.752	19.733	39.541
	Periodens resultat	2.752	19.733	39.541
	Resultat pr. aktie	0,23	1,66	3,32
	Udvandet resultat pr. aktie	0,23	1,66	3,32

Opgørelse af totalindkomst

Note	1. halvår 2016	1. halvår 2015	år til dato 2015
Beløb i 1.000 kr.			
Periodens resultat	2.752	19.733	39.541
Anden totalindkomst:			
<i>Poster, der ikke kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Dagsværdiregulering af domicilejendomme	0	0	16.021
Skat vedr. dagsværdiregulering af domicilejendomme	0	0	-3.525
Anden totalindkomst efter skat	0	0	12.496
Periodens totalindkomst	2.752	19.733	52.037
Fordeles således			
Moderselskabets aktionærer	2.752	19.733	52.037
Periodens totalindkomst	2.752	19.733	52.037

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2016	30.06.2015	31.12.2015
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Materielle aktiver				
	Domicilejendomme	139.308	124.182	139.890
8	Investeringsjendomme	1.827.248	2.035.354	1.909.154
	Inventar og driftsmidler	3.116	325	1.800
		1.969.672	2.159.861	2.050.844
Kortfristede aktiver				
	Pante- og gældsbreve	9.190	9.412	9.303
	Projektbeholdninger	29.658	13.342	28.518
	Tilgodehavender	24.789	41.112	57.802
	Periodeafgrænsningsposter	1.490	2.529	2.823
	Likvide beholdninger	68.670	57.181	41.398
		133.797	123.576	139.844
9	Aktiver bestemt for salg	154.323	76.102	131.500
	Kortfristede aktiver i alt	288.120	199.678	271.344
	Aktiver i alt	2.257.792	2.359.539	2.322.188

Opgørelse af finansiel stilling

Note	Beløb i 1.000 kr.	30.06.2016	30.06.2015	31.12.2015
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	12.028	12.028	12.028
	Reserve for valutakursregulering	146	146	146
	Reserve for opskrivning	12.401	0	12.496
	Overført resultat	-105.968	-128.623	-108.815
	Egenkapital i alt	-81.393	-116.449	-84.145
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
	Udskudt skat	10.820	3.864	6.078
	Kreditinstitutter	1.340.437	1.406.087	1.421.964
	Deposita	22.197	24.730	22.594
		1.373.454	1.434.681	1.450.636
Kortfristede forpligtelser				
	Hensatte forpligtelser	2.350	2.985	3.500
	Kreditinstitutter	914.983	999.710	914.110
	Leverandørgæld	2.841	2.850	6.766
	Deposita	20.031	20.445	21.098
	Anden gæld	14.472	15.317	10.223
		954.677	1.041.307	955.697
9	Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	11.054	0	0
		965.731	1.041.307	955.697
	Forpligtelser i alt	2.339.185	2.475.988	2.406.333
	Passiver i alt	2.257.792	2.359.539	2.322.188

Opgørelse af egenkapital

Beløb i 1.000 kr.	Aktiekapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Opgørelse af egenkapital for 1. halvår 2016:						
Egenkapital pr. 1. januar 2016	12.028	146	12.496	-108.815	0	-84.145
Totalindkomst i perioden						
Periodens resultat	0	0	0	2.752	0	2.752
Totalindkomst i perioden	0	0	0	2.752	0	2.752
Øvrige reguleringer						
Afskrivning på opskrevet værdi af domicilejendomme	0	0	-95	95	0	0
Øvrige reguleringer i alt	0	0	-95	95	0	0
Egenkapital pr. 30. juni 2016	12.028	146	12.401	-105.968	0	-81.393
Opgørelse af egenkapital for 1. halvår 2015:						
Egenkapital pr. 1. januar 2015	12.028	146	0	-148.356	0	-136.182
Totalindkomst i perioden						
Periodens resultat	0	0	0	19.733	0	19.733
Totalindkomst i perioden	0	0	0	19.733	0	19.733
Egenkapital pr. 30. juni 2015	12.028	146	0	-128.623	0	-116.449

Opgørelse af pengestrømme

Note	Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015
	Resultat af primær drift	44.232	66.332	124.349
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	4.708	-15.525	-15.026
	Ændring i projektbeholdninger, netto	-1.140	1.680	6.693
	Ændring i øvrig driftskapital	2.778	-1.973	-1.860
	Pengestrømme vedrørende primær drift	50.578	50.514	114.156
	Modtagne finansielle indtægter	145	99	1.045
	Betalte finansielle omkostninger	-30.862	-36.287	-78.500
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	19.861	14.326	36.701
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
	Forbedringer af investeringsejendomme	-4.051	-18.128	-31.425
	Salg af investeringsejendomme	92.593	82.503	122.877
	Køb af øvrige materielle aktiver	-1.619	-21	-2.110
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	86.923	64.354	89.342
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
	Provenu fra optagelse af gæld hos kreditinstitutter	1.415	1.793	1.793
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-80.927	-68.027	-131.173
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-79.512	-66.234	-129.380
	Periodens pengestrøm i alt	27.272	12.446	-3.337
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	41.398	44.735	44.735
	Likvide beholdninger pr. 30. juni	68.670	57.181	41.398

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 2015. Der henvises til koncernregnskabets note 32 i Nordicoms årsrapport for 2015 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 2016. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2016.

Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

For årets første 6 måneder er der foretaget dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med -0,5 mio. kr. (1. halvår 2015: 16,5 mio. kr.). Reguleringerne skyldes ændrede lejeforhold, reguleringer til opnåede salgspriser og andre ejendomsspecifikke forhold. Der er herudover ved estimeringen af den for 2016 effektive skatteprocent foretaget et skøn over effekten af de i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" på siderne 3-4 omtalte forhøjelser af bidrag på realkreditgæld, der skønnes at påvirke muligheden for at udnytte koncernens skattemæssige underskud og dermed værdien af skatteaktiver jf. omtalen i note 7.

Der er i delårsrapporten for 1. halvår 2016 herudover ikke foretaget væsentlige nye regnskabsmæssige vurderinger eller ændringer af regnskabsmæssige skøn i forhold til årsrapporten 2015. For en beskrivelse af væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn henvises til koncernregnskabets note 1 i årsrapporten for 2015, herunder vedrørende koncernens værdiansættelser af investeringsejendomme, der er baseret på normale ejendomstransaktioner uden hensyntagen til Nordicoms særlige finansielle situation.

Note 2 - Sæson

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

Note 3 - Nettoomsætning

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015
Huslejeindtægter	73.974	75.127	151.332
Salg af øvrige tjenesteydelser	8.344	8.481	17.231
Salg af tjenesteydelser i alt	82.318	83.608	168.563
Salgssummer, projektbeholdninger	2.960	1.680	6.308
Renteindtægter, pante- og gældsbreve	361	365	726
Salg af varer	737	788	1.621
	86.376	86.441	177.218

Note 4 - Driftsomkostninger

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	14.211	11.816	23.007
Kostpris og omkostninger vedr. solgte projekter	1.812	1.444	4.732
Driftsomkostninger, øvrige tjenesteydelser	5.211	4.545	9.248
Vareforbrug	252	252	518
	21.486	18.057	37.505

Note 5 - Regulering til dagsværdi, netto

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-488	16.528	14.544
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-3.892	-164	5.431
	-4.380	16.364	19.975

Note 6 - Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015
Salgssummer, investeringsejendomme	64.000	81.822	146.013
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi ved salg mm.	-63.319	-81.795	-147.139
	681	27	-1.126

Note 7 - 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 2016. Den estimerede effektive skatteprocent for 2016 udgør 61,2 % (pr. 30. juni 2015: 20,3 %). Den estimerede effektive skatteprocent for 2016 er bl.a. påvirket af de i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" på siderne 3-4 omtalte forhøjelser af bidrag på realkreditgæld, der skønnes at påvirke muligheden for at udnytte koncernens skattemæssige underskud og dermed værdien af skatteaktiver negativt med ca. 5 mio. kr.

Note 8 - Investeringsejendomme

Beløb i 1.000 kr.	30. juni 2016	30. juni 2015	31. december 2015
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	1.909.154	2.069.058	2.069.058
Overførsel til / fra projektbeholdninger	0	0	-20.189
Omkostninger afholdt til forbedringer	3.912	18.123	31.425
Regulering til dagsværdi, netto	-1.974	16.528	14.544
Afgang ved salg	-28.021	-6.423	-6.422
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	-55.823	-61.932	-193.432
Reklassifikation fra aktiver bestemt for salg	0	0	14.170
Regnskabsmæssig værdi i alt	1.827.248	2.035.354	1.909.154

Koncernen har pr. 30. juni 2016 indgået aftaler, der forpligter koncernen til at vedligeholde og istandsætte ejendomme. Resterende forpligtelser for de omfattede arbejder udgør 1 mio. kr. pr. 30. juni 2016 (30. juni 2015: 4 mio. kr.).

Note 9 – Aktiver bestemt for salg

Pr. 30. juni 2016 præsenterer Nordicom fire investeringsejendomme som aktiver bestemt for salg i balancen. Tre af ejendommene er solgte og afleveres efter balancedagen til køberne. En ejendom blev i februar 2016 solgt på en betinget købsaftale uden at betingelserne blev opnået. Nordicom forhandler i øjeblikket med den samme køber om at indgå et tillæg til købsaftalen, og Nordicom forventer på den baggrund, at ejendommen bliver solgt. Tilhørende gældsforpligtelser er tilsvarende reklassificeret til en særskilt post under gældsforpligtelser i det omfang visse kriterier er opfyldt.

Hovedtal for aktiver og forpligtelser bestemt for salg

Beløb i 1.000 kr.	30. juni 2016	30. juni 2015	31. december 2015
Investeringsejendomme	154.323	76.102	131.500
Aktiver bestemt for salg	154.323	76.102	131.500
Kreditinstitutter	11.054	0	0
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	11.054	0	0

Årets bevægelser vedrørende investeringsejendomme bestemt for salg specificeres således:

Beløb i 1.000 kr.	30. juni 2016	30. juni 2015	31. december 2015
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	131.500	89.170	89.170
Reklassifikation fra investeringsejendomme	55.823	61.932	193.432
Øvrige tilgange	14	0	0
Regulering til dagsværdi, netto	1.486	0	0
Afgang ved salg af investeringsejendomme	-34.500	-75.000	-136.932
Reklassifikation til investeringsejendomme	0	0	-14.170
Regnskabsmæssig værdi i alt	154.323	76.102	131.500

Note 10 - Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Køberne af ejerlejligheder i et tidligere regnskabsår har rettet krav mod Nordicom og Nordicoms underentreprenør om anerkendelse og afhjælpning af fejl og mangler vedrørende de pågældende lejligheder. Købernes rådgiver har anslået, at udbedring af de pågældende fejl og mangler beløber sig til 1,5-1,8 mio. kr. Nordicom har afvist kravet og betragter derfor kravet som en eventualforpligtelse.

Kurator i et konkursbo efter en af Nordicoms tidligere lejere har rettet krav mod Nordicom vedrørende brug af den tidligere lejers navn samt tilbagebetaling af lejers seneste huslejebetalinger i henhold til konkurslovens regler om omstødelse. Kravene udgør ca. 2,5 mio. kr. Nordicom har afvist kravene og betragter derfor begge krav som eventualforpligtelser.

Der er herudover ikke sket væsentlige ændringer i eventualforpligtelser eller i eventualaktiver siden årsrapporten for 2015, hvortil der henvises.

Note 11 - Kapitalforhold

For en beskrivelse af Nordicoms finansielle situation, misligholdelse af et bankengagement, den igangsatte restruktureringsproces samt usikkerhed om fortsat drift henvises til omtalen heraf i afsnittet "Koncernens finansielle situation og usikkerhed om fortsat drift" i ledelsens beretning på siderne 3-4.

Koncernens rentebærende gæld er i 1. halvår 2016 nedbragt med 70 mio. kr. (1. halvår 2015: 61 mio. kr.), hvilket i det væsentligste skyldes indfrielse i forbindelse med salg af ejendomme, salg af projektbeholdninger og ordinære afdrag.

Likvide beholdninger udgør pr. 30. juni 2016 69 mio. kr. (pr. 30. juni 2015: 57 mio. kr.). Koncernen har ingen uudnyttede kreditfaciliteter, der repræsenterer et kapitalberedskab til den løbende drift. I henhold til gældende aftaler med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer opulles forfaldne renter med ca. 3 mio. kr. pr. kvartal, som således tillægges lånenes hovedstole.

Note 12 – 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 2016				
Pante- og gældsbreve	9.190	0	9.190	0
Finansielle aktiver i alt	9.190	0	9.190	0
30. juni 2015				
Pante- og gældsbreve	9.412	0	9.412	0
Finansielle aktiver i alt	9.412	0	9.412	0
Kreditinstitutter	2.204.196	0	1.894.994	309.202
Finansielle forpligtelser i alt	2.204.196	0	1.894.994	309.202
Kreditinstitutter	2.335.208	0	1.988.820	346.388
Finansielle forpligtelser i alt	2.335.208	0	1.988.820	346.388

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 2015.

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), samt sikkerheder i aktiver målt 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 12 – Finansielle instrumenter (fortsat)

Nedenstående tabel viser udviklingen i gæld til 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 2016	30. juni 2015	31. december 2015
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	309.787	282.280	282.280
Gevinst(-)/tab i resultatopgørelsen	1.184	2.528	4.523
Indfrielse	-1.769	-129	-1.283
Overførsel til niveau 3	0	61.709	85.976
Overførsel fra niveau 3	0	0	-61.709
Regnskabsmæssig værdi i alt	309.202	346.388	309.787
Gevinst(-)/tab i resultatopgørelsen for forpligtelser, der besiddes ultimo perioden	1.184	2.528	4.523

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 5. 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 2015 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 51 mio. kr. (30. juni 2015: 50 mio. kr.), hvor dagsværdien vurderes at være tæt på 0 kr. De pågældende obligationer er i delårsrapporten klassificeret som almindelige lån hos kreditinstitutter og indgår i posten "Kreditinstitutter" i balancen.

Note 13 - 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 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015
Bestyrelseshonorar	1.254	1.325	2.250
Direktion, gage mv.	1.461	1.461	3.273
	2.715	2.786	5.523

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

Note 14 – Begivenheder efter balancedagen

Ejendommen Ros Have 14-16, Roskilde, er i juli 2016 solgt på en ubetinget salgsaftale. Ejendommen overdrages til køber den 1. oktober 2016.

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