

Kanalparken A/S

Kongens Nytorv 26

1050 København K

CVR-nr. 20419970

Årsrapport for 2012

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2013

Kim Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Kanalparken A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Kanalparken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2013

Direktion

Ole Steensbro

Bestyrelse

Allan Andersen
Formand

Christian Johannessen

Ole Steensbro

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kanalparken A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kanalparken A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 8, hvor det fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af likviditet fra moderselskabet og at moderselskabet har afgivet bindende tilsagn om at yde den finansielle bistand som ledelsen i selskabet anser for nødvendig i regnskabsåret 2013. Det fremgår endvidere at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at forudsætninger i bankaftalen indgået på koncernniveau overholdes, herunder bl.a. at koncernen kan få refinansieret banklån på 52 mio. kr. udenfor bankaftalen, der udløber i 2013.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i note 8 om usikkerhed for selskabets fortsatte drift efter 2013, hvor det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift efter udløbet af 2013, at selskabet, sammen med den øvrige koncern, indgår en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på bankgælden og en aftale med såvel bankkreditorer og realkreditinstitutter om rente- og bidragssatser på et niveau, som selskabet og koncernen vil være i stand til at honorere.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. maj 2013

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen
Statsautoriseret revisor

René Andersen
Statsautoriseret revisor

Kanalparken A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kanalparken A/S Kongens Nytorv 26 1050 København K
CVR-nr. Regnskabsår	20419970 1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Allan Andersen, Formand Christian Johannessen Ole Steensbro
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, administration, udvikling og salg af fast ejendom. Selskabet opgav sit udviklingsprojekt på Næstved havn i et tidligere regnskabsår. Der har ikke været aktiviteter i regnskabsåret.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. -189.433, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 1.438.026, og en egenkapital på kr. -4.536.700

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen, der som følge af Nordicom-koncernens nuværende situation indtil videre er vanskelig at ændre på. Ledelsen vil bl.a. i samråd med moderselskabets ledelse vurdere muligheden for at øge aktiekapitalen ved konvertering af gæld. Moderselskabet Nordicom Byejeendomme A/S har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle bistand til selskabets ordinære drift i det kommende år.

Der henvises til note 8 for en beskrivelse af moderselskabets kapitalgrundlag for at yde den nødvendige finansielle bistand i 2013 og i perioden efter 2013.

På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabets årsrapport kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kanalparken A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet omsætningen, herunder løbende driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet Nordicom A/S er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, som besiddes af selskabet for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Grunde, hvor der ikke er truffet endelig beslutning om formålet med besiddelsen, indgår i selskabets beholdning af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme omfatter investeringsejendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme. Ved udvikling forstås i denne sammenhæng mere end den fysiske konstruktion af aktivet, idet udarbejdelse af lokalplan m.v. ligeledes betragtes som udvikling. Renteomkostninger tilknyttet anskaffelser og/eller udviklingsprojektet tillægges anskaffelsessummen. Investeringsejendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Driftsomkostninger		-12.556	0
Andre eksterne omkostninger		-18.000	-20.644
Bruttoresultat		-30.556	-20.644
Resultat af primær drift		-30.556	-20.644
Finansielle omkostninger	1	-225.235	-218.005
Resultat før skat		-255.791	-238.649
Skat af årets resultat	2	66.358	61.855
Årets resultat		-189.433	-176.794
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-189.433	-176.794
		-189.433	-176.794

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudte skatteaktiver	4	<u>1.438.026</u>	<u>1.494.131</u>
Tilgodehavender		<u>1.438.026</u>	<u>1.494.131</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.438.026</u>	<u>1.494.131</u>
Aktiver		<u>1.438.026</u>	<u>1.494.131</u>
Passiver			
Aktiekapital	5	500.000	500.000
Overført resultat	6	<u>-5.036.700</u>	<u>-4.847.267</u>
Egenkapital		<u>-4.536.700</u>	<u>-4.347.267</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.956.726	5.811.134
Anden gæld		<u>18.000</u>	<u>30.264</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.974.726</u>	<u>5.841.398</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.974.726</u>	<u>5.841.398</u>
Passiver		<u>1.438.026</u>	<u>1.494.131</u>
Nærtstående parter	7		
Usikkerhed om fortsat drift	8		

Noter

	2012	2011
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	225.235	218.005
	225.235	218.005
2. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-122.463	-41.576
Ændring i udskudt skat tidligere år	-1.162	23.799
Ændring i udskudt skat	57.267	-44.078
	-66.358	-61.855
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.650.550	8.650.550
Kostpris ultimo	8.650.550	8.650.550
Dagsværdireguleringer primo	-8.650.550	-8.650.550
Dagsværdireguleringer ultimo	-8.650.550	-8.650.550
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
Selskabets investeringsejendomme består af grunde/byggeretter, hvor dagsværdien ikke kan opgøres på basis af et sædvanligt driftsafkast. Dagsværdien for byggeretter baseres på et skøn over, hvad grundene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår.		
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat primo	1.494.131	1.473.852
Ændring i udskudt skat tidligere år	1.162	-23.799
Ændring i udskudt skat	-57.267	44.078
	1.438.026	1.494.131
5. Aktiekapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
Selskabskapitalen på kr. 500.000 er fordelt i aktier á kr. 1.000 og multipla heraf, som ikke er opdelt i forskellige klasser. Der er ikke sket ændringer i aktiekapitalen i de seneste 5 regnskabsår.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	-4.847.267	-4.670.473
Årets tilgang	-189.433	-176.794
Saldo ultimo	-5.036.700	-4.847.267
7. Nærtstående parter		
Bestemmende indflydelse: Nordicom Byejeendomme A/S, København er hovedaktionær.		
Ejerforhold: Nordicom Byejeendomme A/S, København ejer 100% af aktiekapitalen.		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nordicom A/S, København, CVR-nr. 12932502.		

Noter

8. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt. Moderselskabet Nordicom Byejeendomme A/S har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle bistand til selskabets ordinære drift i det kommende år. Moderselskabets evne til at yde den nødvendige finansielle bistand i 2013 og i perioden efter 2013 afhænger af om moderselskabet har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet og moderselskabet Nordicom Byejeendomme A/S indgår i Nordicom-koncernen (Nordicom), hvor den ultimative ejer er Nordicom A/S.

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået aftale om et tillæg til den eksisterende bankaftale indgået i marts 2010 og som udløb pr. 31. december 2012 (forlænget til den 31. marts 2013 ved aftale den 21. december 2012). Aftalen medfører, at bankaftalen er forlænget til den 31. december 2013.

Bankaftalen omfatter pr. 31. december 2012 finansiell gæld i Nordicom med en samlet hovedstol på i alt 2.899 mio. kr., hvoraf bankgæld udgør 1.285 mio. kr. og realkreditgæld udgør 1.614 mio. kr. Et realkreditinstitut med et tilgodehavende på 342 mio. kr. udtræder af bankaftalen pr. 1. april 2013. Nordicom har indgået aftale med det pågældende realkreditinstitut om, 1) at de omfattede lån frem til udgangen af 2013 serviceres med samme bidragssatser, som gælder for realkreditinstitutioner omfattet af bankaftalen, og 2) at et lån på 37 mio. kr., der forfalder 1. juni 2013, forlænges til udgangen af 2013.

Den indgåede aftale om tillæg til bankaftalen medfører, at den kortsigtede refinansierings- og renterisiko på koncernens væsentligste bankgæld er elimineret til og med den 31. december 2013. Tillægget til bankaftalen indebærer ligeledes, at bidragssatserne på koncernens realkreditlån er fastlåst frem til den 31. december 2013.

Usikkerhed ved fortsat drift efter 2013:

Når den indgåede aftale om forlængelse af bankaftalen udløber ved udgangen af 2013, kan koncernens væsentligste kreditinstitutioner i 2014 igen hæve rente- og bidragssatser til almindelige markedsvilkår, ligesom bankgælden kan kræves indfriet. Ledelsen i Nordicom skønner derfor, at der også i tiden efter 2013 vil være behov for en kreditoraftale omfattende alle væsentlige kreditinstitutioner.

Det er således en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom med virkning fra begyndelsen af 2014 indgår aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på bankgæld, og indgår aftale med såvel bankkreditorer og realkreditinstitutioner om et niveau for rente- og bidragssatser, som koncernen vil være i stand til at kunne honorere. Tilsvarende gælder for lån uden for bankaftalen, der forfalder ved udgangen af 2013.

Nordicom vil i forlængelse af den netop indgåede aftale om tillæg til bankaftalen for 2013 snarest muligt påbegynde dialogen med kreditinstitutionerne om indgåelse af et nyt tillæg til den eksisterende bankaftale, der skal gælde for tiden efter 2013. Et led i disse forhandlinger vil blive at søge tilført yderligere aktiekapital til koncernen.

Alle væsentlige kreditinstitutioner har skriftligt tilkendegivet overfor Nordicom, at de er indstillet på at indgå i en konkret drøftelse med Nordicom om mulighederne for at indgå en ny forlængelse af den eksisterende bankaftale. Det er på den baggrund ledelsens forventning, at disse drøftelser vil føre til, at der indgås en konkret aftale herom i løbet af 2013.

Ledelsen forventer under hensyntagen til foranstående, at Nordicom ved udgangen af 2013 vil have indgået en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutioner på vilkår, der medfører, at Nordicom, og dermed Kanalparken A/S, har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2013.

Risiko ved misligholdelse eller opsigelse af bankaftale i 2013:

Bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Manglende refinansiering af banklån på 52 mio. kr. uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013, anses i visse tilfælde for at være en misligholdelsesgrund i bankaftalen. De ovenfor anførte forhold om forudsætning for Nordicoms fortsatte drift gør sig således tilsvarende gældende på et tidligere tidspunkt for Kanalparken A/S og koncernen som helhed, hvis bankaftalen ophører på et tidligere tidspunkt i 2013 som følge af enten Nordicoms misligholdelse af bankaftalen eller opsigelse.