

# Kanalparken A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 20419970

## Årsrapport for 2013

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2014

---

Kim Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Kanalparken A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2014

### Direktion

Ole Steensbro

### Bestyrelse

Allan Andersen  
Formand

Jørn Goor

Ole Steensbro

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kanalparken A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskab

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kanalparken A/S for regnskabsåret 2013 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Forbehold

##### **Grundlag for afkræftende konklusion**

På baggrund af usikkerheden om den fremtidige finansiering af Nordicom-koncernen har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen grundigt overvejet og vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som selskabet anvender, foreskriver, at årsregnskabet skal aflægges under forudsætning om fortsat drift med mindre den ikke skal eller ikke antages at kunne fortsætte. Som oplyst i note 8 er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af selskabets aktiviteter, og årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Det fremgår endvidere af note 8, at Nordicom-koncernen på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014, og det er usikkert om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens og derved selskabets aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat. Vi har ikke på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet kunnet opnå et tilstrækkeligt og passende bevis, der dokumenterer koncernens og dermed selskabets evne til at fortsætte driften i hele 2014. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder tage forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, og give en afkræftende konklusion. Udover det manglende bevis for forudsætningen om fortsat drift har vores revision ikke givet anledning til bemærkninger.

##### **Afkræftende konklusion**

Med den begrundelse, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at ledelsens forudsætning for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift ikke i tilstrækkelig og passende omfang kan dokumenteres på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. På grund af betydeligheden af dette forhold giver årsregnskabet ikke et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kanalparken A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. maj 2014

**Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

René H. Christensen  
Statsautoriseret revisor

René Andersen  
Statsautoriseret revisor

Kanalparken A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kanalparken A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	20419970 01-01-2013 - 31-12-2013
<b>Bestyrelse</b>	Allan Andersen, Formand Jørn Goor Ole Steensbro
<b>Direktion</b>	Ole Steensbro
<b>Revisor</b>	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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 udviser et resultat på kr. -1.566.568, og selskabets balance pr. 31-12-2013 udviser en balancesum på kr. 36.047, og en egenkapital på kr. -6.103.268.

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen i Nordicom-koncernen har påbegyndt en proces med henblik på, at der i løbet af 2014 indledes konkrete forhandlinger mellem Nordicom-koncernen, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for en reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget i Nordicom-koncernen.

Der henvises til note 8 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed Kanalparken A/S' fortsatte drift som følge af, at Nordicom-koncernen ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets årsrapport kan aflægges under forudsætning af fortsat drift, da det er ledelsens vurdering, at der som følge af den for Nordicom-koncernen igangsatte kapitalrejsningsproces er realistiske alternativer til afvikling af koncernens og selskabets aktiviteter.

### Begivenheder 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 2013 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.

#### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

Investeringsjendomme omfatter investeringsjendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsjendomme. 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. Investeringsjendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringsdagspunktet). 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 investeringsjendomme, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsjendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Driftsomkostninger		0	-12.556
Andre eksterne omkostninger		-12.000	-18.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-12.000</b>	<b>-30.556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12.000</b>	<b>-30.556</b>
Finansielle omkostninger	1	-187.804	-225.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>-199.804</b>	<b>-255.791</b>
Skat af årets resultat	2	-1.366.764	66.358
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.566.568</b>	<b>-189.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.566.568	-189.433
		<b>-1.566.568</b>	<b>-189.433</b>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Udsudte skatteaktiver	4	<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Aktiver</b>		<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital	5	500.000	500.000
Overført resultat	6	<u>-6.603.268</u>	<u>-5.036.700</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>-6.103.268</u>	<u>-4.536.700</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.127.315	5.956.726
Anden gæld		<u>12.000</u>	<u>18.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>6.139.315</u>	<u>5.974.726</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>6.139.315</u>	<u>5.974.726</u>
<b>Passiver</b>		<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
Nærtstående parter	7		
Usikkerhed om fortsat drift	8		
Eventualforpligtelser	9		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	187.804	225.235
	<b>187.804</b>	<b>225.235</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-35.215	-122.463
Ændring i udskudt skat tidligere år	-918	-1.162
Ændring i udskudt skat	1.402.897	57.267
	<b>1.366.764</b>	<b>-66.358</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.650.550	8.650.550
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.650.550</b>	<b>8.650.550</b>
Dagsværdireguleringer primo	-8.650.550	-8.650.550
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-8.650.550</b>	<b>-8.650.550</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	1.438.026	1.494.131
Ændring i udskudt skat tidligere år	918	1.162
Ændring i udskudt skat	-1.402.897	-57.267
	<b>36.047</b>	<b>1.438.026</b>

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 84 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

**5. Aktiekapital**

Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

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	-5.036.700	-4.847.267
Årets tilgang	-1.566.568	-189.433
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-6.603.268</b>	<b>-5.036.700</b>

**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

Selskabet indgår som et helejet datterselskab i Nordicom-koncernen (Nordicom), hvor den ultimative ejer er Nordicom A/S. Værdien af mellemværender i koncernen og alle koncern-selskabernes evne til at fortsætte driften i uændret form knytter sig i væsentligt omfang til Nordicoms samlede finansielle situation.

Nordicom er fortsat i en vanskelig finansiell situation og indledte derfor i efteråret 2013 en proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag.

Nordicom har siden 2010, som følge af den vanskelige finansielle situation, været omfattet af en bankaftale med hovedparten af koncernens penge- og realkreditinstitutter. Aftalen udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 31. december 2014. Ved forlængelserne er vilkårene løbende blevet justeret, ligesom enkelte kreditinstitutter er trådt ud af bankaftalen. Bankaftalen forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital. For penge- og realkreditinstitutter som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået bilaterale låneaftaler.

Ved indgangen til 2014 udgør koncernens samlede nominelle gæld til kreditinstitutter 2.686 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 2.092 mio. kr. og bilaterale aftaler udgør 594 mio. kr. Kanalparken A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 0 mio. kr.

Det samlede aftalegrundlag med koncernens finansielle kreditorer har hidtil medført, at koncernens midler er anvendt til at dække alle koncernens, og dermed selskabets, løbende forpligtelser.

For Nordicom, og dermed selskabet, gælder følgende betingelser for den fortsatte drift for hele 2014:

1. At genforhandling pr. 1. juli 2014 af vilkår i bilaterale aftaler og evt. bankaftalen på 2.585 mio. kr. i Nordicom om rente- og bidragssatser sker på vilkår, som Nordicom og selskabet vil være i stand til at kunne honorere. Af beløbet vedrører 0 mio. kr. selskabet.
2. At bankaftalen ikke ophører i 2014 som følge af misligholdelse, ved uoverensstemmelse om eventuelle vilkårsændringer eller samtlige de finansielle kreditorers opsigelse af aftalen. Den omfattede finansielle gæld udgør 2.092 mio. kr. for Nordicom, hvoraf 0 mio. kr. vedrører selskabet.
3. At der senest pr. 1. juli 2014 er opnået forlængelse af løbetid indtil 31. december 2014 af lån i Nordicom på 232 mio. kr., hvoraf 0 mio. kr. vedrører selskabet.

Vedrørende pkt. 1 ovenfor gælder, at for gæld på 2.057 mio. kr. omfattet af bankaftalen (heraf 0 mio. kr. vedrørende Kanalparken A/S), kan de finansielle kreditorer alene kræve genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser, såfremt konsultationsudvalget i Nordicom pr. 30. juni 2014 ikke finder, at kapitalrejsningsprocessen har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat. Konsultationsudvalget består af repræsentanter fra 4 af Nordicoms væsentligste finansielle kreditorer med et samlet tilgodehavende på 69 % af koncernens samlede gæld til finansielle kreditorer og er nedsat i henhold til bankaftalen.

Vedrørende pkt. 2 ovenfor gælder, at 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. Såfremt der ikke senest den 1. juli 2014 er opnået forlængelse af lån på 232 mio. kr. (jf. pkt. 3) indtil den 31. december 2014, kan bankaftalen opsiges med et varsel på 4 uger. I tilfælde af genforhandling af vilkår i bankaftalen pr. 1. juli 2014 (jf. pkt. 1) ophører bankaftalen den 30. september 2014, såfremt Nordicom ikke accepterer de fra de finansielle kreditorer stipulerede vilkårsændringer.

Vedrørende pkt. 3 ovenfor gælder for lån på 159 mio. kr. (heraf 0 mio. kr. vedrørende Kanalparken A/S), at der alene vil være behov for forlængelse af de respektive lån, såfremt to specifikke ejendomme ikke er solgt pr. 30. juni 2014. Nordicom arbejder på frasalg af de to pågældende ejendomme.

Forudsat opnåelse af ovenstående betingelser udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2014. Selskabets fortsatte drift afhænger i denne situation også af, at Nordicom, såfremt der er behov, stiller midler til rådighed til at dække selskabets løbende forpligtelser.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, jf. bemærkningerne herom på side 7 i ledelsesberetningen. Som følge af at Nordicom og selskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende tilsagn om ovenstående væsentlige vilkår for hele 2014 medfører dette selvsagt, at der er usikkerhed om koncernens og selskabets fortsatte drift, da grundlaget for koncernens og selskabets drift for hele 2014 afhænger af udfaldet af genforhandlinger om låneforlængelser og -vilkår pr. 1. juli 2014.

De for 2014 indgåede aftaler med de finansielle kreditorer medfører, at der frem til den 30. juni 2014 er skabt basis for ledelsens arbejde med at reetablere og styrke kapitalgrundlaget i koncernen. Nordicom har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver om at bistå hermed, herunder med at identificere potentielle investorer med henblik på at indlede konkrete forhandlinger mellem Nordicom, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af Nordicoms kapitalgrundlag. Processen bakkes op af og foregår i dialog med Nordicoms konsultationsudvalg.

Det er selvsagt usikkert, om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens og selskabets aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for

## Noter

regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning i relation til styrkelse af kapitalgrundlaget, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicom og selskabets fremtid, herunder afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, der sikrer koncernens og selskabets fortsatte drift.

Der kan i denne situation være mange alternative former for videreførelse af Nordicom og selskabet, eksempelvis ved rekonstruktion af koncernen, afvikling af dele eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens og selskabets drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling, men der er på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten ikke grundlag for at forvente, at dette vil blive tilfældet.

Såfremt der opnås tilfredsstillende aftaler om nødvendige forlængelser af de låneaftaler og -vilkår, der udløber pr. 30. juni 2014, men der ikke opnås et resultat, som fører til tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget i Nordicom, vil fortsat drift efter 2014 være betinget af, at der med virkning fra begyndelsen af 2015 indgås nye aftaler med koncernens finansielle kreditorer, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede selskaber i Nordicom-koncernen for den samlede momsforpligtelse i de pågældende virksomheder.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordicom A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

# Kanalparken A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 20419970

## Årsrapport for 2013

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2014

---

Kim Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Kanalparken A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2014

### Direktion

Ole Steensbro

### Bestyrelse

Allan Andersen  
Formand

Jørn Goor

Ole Steensbro

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kanalparken A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskab

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kanalparken A/S for regnskabsåret 2013 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Forbehold

##### **Grundlag for afkræftende konklusion**

På baggrund af usikkerheden om den fremtidige finansiering af Nordicom-koncernen har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen grundigt overvejet og vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som selskabet anvender, foreskriver, at årsregnskabet skal aflægges under forudsætning af fortsat drift med mindre den ikke skal eller ikke antages at kunne fortsætte. Som oplyst i note 8 er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af selskabets aktiviteter, og årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Det fremgår endvidere af note 8, at Nordicom-koncernen på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014, og det er usikkert om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens og derved selskabets aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat. Vi har ikke på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet kunnet opnå et tilstrækkeligt og passende bevis, der dokumenterer koncernens og dermed selskabets evne til at fortsætte driften i hele 2014. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder tage forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, og give en afkræftende konklusion. Udover det manglende bevis for forudsætningen om fortsat drift har vores revision ikke givet anledning til bemærkninger.

##### **Afkræftende konklusion**

Med den begrundelse, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at ledelsens forudsætning for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift ikke i tilstrækkelig og passende omfang kan dokumenteres på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. På grund af betydeligheden af dette forhold giver årsregnskabet ikke et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kanalparken A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. maj 2014

**Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

René H. Christensen  
Statsautoriseret revisor

René Andersen  
Statsautoriseret revisor

Kanalparken A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kanalparken A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	20419970 01-01-2013 - 31-12-2013
<b>Bestyrelse</b>	Allan Andersen, Formand Jørn Goor Ole Steensbro
<b>Direktion</b>	Ole Steensbro
<b>Revisor</b>	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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 udviser et resultat på kr. -1.566.568, og selskabets balance pr. 31-12-2013 udviser en balancesum på kr. 36.047, og en egenkapital på kr. -6.103.268.

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen i Nordicom-koncernen har påbegyndt en proces med henblik på, at der i løbet af 2014 indledes konkrete forhandlinger mellem Nordicom-koncernen, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for en reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget i Nordicom-koncernen.

Der henvises til note 8 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed Kanalparken A/S' fortsatte drift som følge af, at Nordicom-koncernen ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets årsrapport kan aflægges under forudsætning af fortsat drift, da det er ledelsens vurdering, at der som følge af den for Nordicom-koncernen igangsatte kapitalrejsningsproces er realistiske alternativer til afvikling af koncernens og selskabets aktiviteter.

### Begivenheder 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 2013 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.

#### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

Investeringsjendomme omfatter investeringsjendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsjendomme. 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. Investeringsjendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

#### Udbytte

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balancorienterede 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 investeringsjendomme, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsjendomme, indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Driftsomkostninger		0	-12.556
Andre eksterne omkostninger		-12.000	-18.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-12.000</b>	<b>-30.556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12.000</b>	<b>-30.556</b>
Finansielle omkostninger	1	-187.804	-225.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>-199.804</b>	<b>-255.791</b>
Skat af årets resultat	2	-1.366.764	66.358
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.566.568</b>	<b>-189.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.566.568	-189.433
		<b>-1.566.568</b>	<b>-189.433</b>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Udsudte skatteaktiver	4	<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Aktiver</b>		<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital	5	500.000	500.000
Overført resultat	6	<u>-6.603.268</u>	<u>-5.036.700</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>-6.103.268</u>	<u>-4.536.700</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.127.315	5.956.726
Anden gæld		<u>12.000</u>	<u>18.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>6.139.315</u>	<u>5.974.726</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Passiver</b>		<u>36.047</u>	<u>1.438.026</u>
Nærtstående parter	7		
Usikkerhed om fortsat drift	8		
Eventualforpligtelser	9		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	187.804	225.235
	<b>187.804</b>	<b>225.235</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-35.215	-122.463
Ændring i udskudt skat tidligere år	-918	-1.162
Ændring i udskudt skat	1.402.897	57.267
	<b>1.366.764</b>	<b>-66.358</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.650.550	8.650.550
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.650.550</b>	<b>8.650.550</b>
Dagsværdireguleringer primo	-8.650.550	-8.650.550
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-8.650.550</b>	<b>-8.650.550</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	1.438.026	1.494.131
Ændring i udskudt skat tidligere år	918	1.162
Ændring i udskudt skat	-1.402.897	-57.267
	<b>36.047</b>	<b>1.438.026</b>

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 84 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

**5. Aktiekapital**

Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

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	-5.036.700	-4.847.267
Årets tilgang	-1.566.568	-189.433
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-6.603.268</b>	<b>-5.036.700</b>

**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

Selskabet indgår som et helejet datterselskab i Nordicom-koncernen (Nordicom), hvor den ultimative ejer er Nordicom A/S. Værdien af mellemværender i koncernen og alle koncern-selskabernes evne til at fortsætte driften i uændret form knytter sig i væsentligt omfang til Nordicoms samlede finansielle situation.

Nordicom er fortsat i en vanskelig finansiell situation og indledte derfor i efteråret 2013 en proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag.

Nordicom har siden 2010, som følge af den vanskelige finansielle situation, været omfattet af en bankaftale med hovedparten af koncernens penge- og realkreditinstitutter. Aftalen udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 31. december 2014. Ved forlængelserne er vilkårene løbende blevet justeret, ligesom enkelte kreditinstitutter er trådt ud af bankaftalen. Bankaftalen forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital. For penge- og realkreditinstitutter som ikke er omfattet af bankaftalen, er der indgået bilaterale låneaftaler.

Ved indgangen til 2014 udgør koncernens samlede nominelle gæld til kreditinstitutter 2.686 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 2.092 mio. kr. og bilaterale aftaler udgør 594 mio. kr. Kanalparken A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 0 mio. kr.

Det samlede aftalegrundlag med koncernens finansielle kreditorer har hidtil medført, at koncernens midler er anvendt til at dække alle koncernens, og dermed selskabets, løbende forpligtelser.

For Nordicom, og dermed selskabet, gælder følgende betingelser for den fortsatte drift for hele 2014:

1. At genforhandling pr. 1. juli 2014 af vilkår i bilaterale aftaler og evt. bankaftalen på 2.585 mio. kr. i Nordicom om rente- og bidragssatser sker på vilkår, som Nordicom og selskabet vil være i stand til at kunne honorere. Af beløbet vedrører 0 mio. kr. selskabet.
2. At bankaftalen ikke ophører i 2014 som følge af misligholdelse, ved uoverensstemmelse om eventuelle vilkårsændringer eller samtlige de finansielle kreditorers opsigelse af aftalen. Den omfattede finansielle gæld udgør 2.092 mio. kr. for Nordicom, hvoraf 0 mio. kr. vedrører selskabet.
3. At der senest pr. 1. juli 2014 er opnået forlængelse af løbetid indtil 31. december 2014 af lån i Nordicom på 232 mio. kr., hvoraf 0 mio. kr. vedrører selskabet.

Vedrørende pkt. 1 ovenfor gælder, at for gæld på 2.057 mio. kr. omfattet af bankaftalen (heraf 0 mio. kr. vedrørende Kanalparken A/S), kan de finansielle kreditorer alene kræve genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser, såfremt konsultationsudvalget i Nordicom pr. 30. juni 2014 ikke finder, at kapitalrejsningsprocessen har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat. Konsultationsudvalget består af repræsentanter fra 4 af Nordicoms væsentligste finansielle kreditorer med et samlet tilgodehavende på 69 % af koncernens samlede gæld til finansielle kreditorer og er nedsat i henhold til bankaftalen.

Vedrørende pkt. 2 ovenfor gælder, at 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. Såfremt der ikke senest den 1. juli 2014 er opnået forlængelse af lån på 232 mio. kr. (jf. pkt. 3) indtil den 31. december 2014, kan bankaftalen opsiges med et varsel på 4 uger. I tilfælde af genforhandling af vilkår i bankaftalen pr. 1. juli 2014 (jf. pkt. 1) ophører bankaftalen den 30. september 2014, såfremt Nordicom ikke accepterer de fra de finansielle kreditorer stipulerede vilkårsændringer.

Vedrørende pkt. 3 ovenfor gælder for lån på 159 mio. kr. (heraf 0 mio. kr. vedrørende Kanalparken A/S), at der alene vil være behov for forlængelse af de respektive lån, såfremt to specifikke ejendomme ikke er solgt pr. 30. juni 2014. Nordicom arbejder på frasalg af de to pågældende ejendomme.

Forudsat opnåelse af ovenstående betingelser udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens planlagte aktiviteter i hele 2014. Selskabets fortsatte drift afhænger i denne situation også af, at Nordicom, såfremt der er behov, stiller midler til rådighed til at dække selskabets løbende forpligtelser.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, jf. bemærkningerne herom på side 7 i ledelsesberetningen. Som følge af at Nordicom og selskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende tilsagn om ovenstående væsentlige vilkår for hele 2014 medfører dette selvsagt, at der er usikkerhed om koncernens og selskabets fortsatte drift, da grundlaget for koncernens og selskabets drift for hele 2014 afhænger af udfaldet af genforhandlinger om låneforlængelser og -vilkår pr. 1. juli 2014.

De for 2014 indgåede aftaler med de finansielle kreditorer medfører, at der frem til den 30. juni 2014 er skabt basis for ledelsens arbejde med at reetablere og styrke kapitalgrundlaget i koncernen. Nordicom har i den forbindelse indgået aftale med en finansiell rådgiver om at bistå hermed, herunder med at identificere potentielle investorer med henblik på at indlede konkrete forhandlinger mellem Nordicom, koncernens finansielle kreditorer og potentielle investorer om vilkårene for reetablering og styrkelse af Nordicoms kapitalgrundlag. Processen bakkes op af og foregår i dialog med Nordicoms konsultationsudvalg.

Det er selvsagt usikkert, om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens og selskabets aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for

## Noter

regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning i relation til styrkelse af kapitalgrundlaget, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms og selskabets fremtid, herunder afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, der sikrer koncernens og selskabets fortsatte drift.

Der kan i denne situation være mange alternative former for videreførelse af Nordicom og selskabet, eksempelvis ved rekonstruktion af koncernen, afvikling af dele eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens og selskabets drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling, men der er på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten ikke grundlag for at forvente, at dette vil blive tilfældet.

Såfremt der opnås tilfredsstillende aftaler om nødvendige forlængelser af de låneaftaler og -vilkår, der udløber pr. 30. juni 2014, men der ikke opnås et resultat, som fører til tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget i Nordicom, vil fortsat drift efter 2014 være betinget af, at der med virkning fra begyndelsen af 2015 indgås nye aftaler med koncernens finansielle kreditorer, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede selskaber i Nordicom-koncernen for den samlede momsforpligtelse i de pågældende virksomheder.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordicom A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.