

Kanalparken A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 20419970

Årsrapport for 2014

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-05-2015

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 01-01-2014 - 31-12-2014 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. 31-12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13-05-2015

Direktion

Ole Steensbro

Bestyrelse

Allan Andersen
Formand

Michael Vad Petersen

Ole Steensbro

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kanalparken A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kanalparken A/S for regnskabsåret 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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 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 der er planer om afvikling, eller der ikke er noget realistisk alternativ til en afvikling af selskabets aktiviteter. Som oplyst i note 7 er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af Nordicom-koncernens aktiviteter. Det fremgår endvidere af note 7, at Nordicom-koncernen på tidspunktet for aflæggelse af koncernregnskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2015, og det er usikkert om en igangsat proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget vil føre til et positivt resultat. 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 2015. 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 udvidet gennemgang ikke givet anledning til bemærkninger.

Afkræftende konklusion

Med den begrundelse, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at forudsætningen 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 13-05-2015

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

René Andersen
Statsautoriseret revisor

Kanalparken A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kanalparken A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr.	20419970
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2014 - 31-12-2014
Bestyrelse	Allan Andersen, Formand Michael Vad Petersen 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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014 udviser et resultat på kr. -164.830, og selskabets balance pr. 31-12-2014 udviser en balancesum på kr. 72.061, og en egenkapital på kr. -6.268.098.

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen i Nordicom-koncernen arbejder fortsat på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag.

Der henvises til note 7 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 2015.

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 proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget 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 2014 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

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 gældsmetode 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Andre eksterne omkostninger		-12.000	-12.000
Bruttoresultat		-12.000	-12.000
Driftsresultat		-12.000	-12.000
Finansielle omkostninger	1	-198.679	-187.804
Resultat før skat		-210.679	-199.804
Skat af årets resultat	2	45.849	-1.366.764
Årets resultat		-164.830	-1.566.568
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-164.830	-1.566.568
		-164.830	-1.566.568

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Udskudte skatteaktiver	3	72.061	36.047
Tilgodehavender		72.061	36.047
Omsætningsaktiver		72.061	36.047
Aktiver		72.061	36.047
Passiver			
Aktiekapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	-6.768.098	-6.603.268
Egenkapital		-6.268.098	-6.103.268
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.328.159	6.127.315
Anden gæld		12.000	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser		6.340.159	6.139.315
Gældsforpligtelser		6.340.159	6.139.315
Passiver		72.061	36.047
Nærtstående parter	6		
Usikkerhed om fortsat drift	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noter

	2014	2013
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	198.679	187.804
	198.679	187.804
2. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-9.835	-35.215
Ændring i udskudt skat tidligere år	-836	-918
Ændring i udskudt skat	-35.178	1.402.897
	-45.849	1.366.764
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat primo	36.047	1.438.026
Ændring i udskudt skat tidligere år	836	918
Ændring i udskudt skat	35.178	-1.402.897
	72.061	36.047

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 72 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

4. 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.

5. Overført resultat

Saldo primo	-6.603.268	-5.036.700
Årets tilgang	-164.830	-1.566.568
Saldo ultimo	-6.768.098	-6.603.268

6. 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

7. 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 knytter sig i væsentligt omfang til Nordicoms samlede finansielle situation.

Der er således usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift som følge af Nordicom-koncernens finansielle situation.

Nordicom er fortsat i en vanskelig finansiell situation og igangsatte derfor i efteråret 2013 en struktureret proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. Igangsættelsen af denne proces skyldtes, at Nordicom siden 2009 har været i en vanskelig finansiell situation og derfor siden 2010 har været omfattet af en særlig bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer, der har medført lempelige finansielle vilkår for koncernen.

Bankaftalen forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital, da det er nødvendigt for Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomselskab, at der findes en løsning, som inden for overskuelig tid bidrager til at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter.

Nordicom har i løbet af 2014 og i begyndelsen af 2015 i samarbejde med en international kapitalformidler afsøgt markedet for danske og udenlandske investorer til selskabet. I slutningen af marts 2015 måtte Nordicom imidlertid konstatere, at det ikke var lykkedes ad den vej at finde tilstrækkeligt attraktive muligheder for løsning af selskabets behov for tilførsel af kapital. Nordicom har derfor i stedet besluttet at indlede et samarbejde med en anden rådgiver, som vil fungere som rådgiver for Nordicom, foreløbigt indtil udgangen af juni måned. I perioden indtil da vil mulighederne for tilførsel af aktie- eller lånekapital blive afsøgt med et andet udgangspunkt end det, kapitalformidleren hidtil har arbejdet ud fra, og løsningsmulighederne vil løbende blive drøftet med Nordicoms finansielle kreditorer.

På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag vil føre til et positivt resultat. Gennemførelsen af en samlet løsning forventes at indebære, at der skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Nordicoms bankaftale og visse bilaterale finansielle aftaler udløber den 30. juni 2015. Den oprindelige bankaftale udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 30. juni 2015. Seneste forlængelse blev opnået den 23. december 2014, hvor der samtidigt blev opnået tilsvarende forlængelser på visse bilaterale finansielle aftaler. 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.

Pr. 1. januar 2015 udgør koncernens samlede nominelle gæld til kreditinstitutter 2.471 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 1.977 mio. kr. og gæld omfattet af bilaterale aftaler udgør 494 mio. kr. Kanalparken A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 0 mio. kr.

De indgåede finansielle aftaler medfører, at der for koncernen pr. 30. juni 2015 skal ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser på lån for ca. 2.363 mio. kr. (96 % af koncernens samlede finansielle gæld), hvoraf der ligeledes skal foretages forlængelser mht. løbetid på lån på ca. 969 mio. kr. (39 % af koncernens samlede finansielle gæld).

Mulighederne for at opnå de nødvendige forlængelser vurderes at være tæt forbundet med forventningerne til processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag, såfremt dette ikke allerede er gennemført inden den 30. juni 2015.

Såfremt det inden den 30. juni 2015 ikke lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget, der samtidigt restrukturerer koncernens finansielle gæld, vil Nordicoms fortsatte drift efter den 30. juni 2015 være betinget af, at der på anden måde opnås nye aftaler om koncernens finansiering, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift.

Som følge af usikkerheden vedrørende udfaldet af den igangværende proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget, og de ovennævnte pr. 30. juni 2015 betydelige krav om refinansiering og genforhandling af Nordicoms gæld til finansielle kreditorer, er der usikkerhed om koncernens, og dermed selskabets, fortsatte drift fra og med den 1. juli 2015, eller et evt. tidligere tidspunkt, såfremt Nordicoms finansielle kreditorer opsiges bankaftalen.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, jf. bemærkningerne herom på side 6 i ledelsesberetningen.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning i relation til en styrkelse af kapitalgrundlaget, 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 er opbakning til at skabe en løsning, som sikrer koncernens og dermed selskabets fortsatte drift.

Der kan i den situation være flere alternative former for videreførelse af Nordicom, eksempelvis en rekonstruktion af koncernen, afvikling af dele af eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. 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 årsregnskabet ikke grundlag for at forvente, at dette vil blive tilfældet.

Noter

8. 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 administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.