

P/S Enghave Brygge

Kongens Nytorv 26

1050 København K

CVR-nr. 28306490

Årsrapport for 2012

8. 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

P/S Enghave Brygge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for P/S Enghave Brygge.

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

Ole Steensbro

Christian Johannessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i P/S Enghave Brygge

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Enghave Brygge 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 oplysninger i note 13, hvor det fremgår, 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 13 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

P/S Enghave Brygge

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	P/S Enghave Brygge Kongens Nytorv 26 1050 København K
CVR-nr. Regnskabsår	28306490 1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Allan Andersen, Formand Ole Steensbro Christian Johannessen
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og videresælge ejendommen Enghave Brygge. Selskabet er i december 2012 omdannet til et partnerselskab.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Enghave Brygge består af to matrikler ved havnefronten i Københavns sydhavn. Der forventes i 2013 vedtaget en lokalplan for området, der tildeler selskabet mulighed for ca. 75.000 byggerets-kvadratmeter. Grundene er p.t. bebygget og udlejet til erhvervsformål.

Dagsværdien for byggeretter kan ikke opgøres på basis af et sædvanligt driftsafkast. Dagsværdien for byggeretter baseres på et skøn over, hvad grundene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen.

Skønnet over grundstykernes dagsværdi baseres bl.a. på en intern kalkule baseret på kapitalværdiberegninger af et projekts løbetid set med en investors øjne.

Værdien understøttes endvidere af salgsaftale vedrørende grundstykkerne indgået den 13. marts 2013, der er betinget af opnåelse af den nævnte lokalplan.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. 6.507.807, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 374.440.995, og en egenkapital på kr. 67.906.449

Moderselskabet Nordicom Udvikling A/S har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle bistand til selskabets ordinære drift i det kommende år. Der henvises til note 13 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

Selskabet har den 13. marts 2013 betinget solgt selskabets to ejendomme på Enghave Brygge ved havnefronten i Københavns sydhavn. Salget er bl.a. betinget af ny lokalplan for området.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for P/S Enghave Brygge 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 finansiell 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.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i omsætningen for den periode, indtægten vedrører, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Salg af investeringsejendomme indregnes når ejendommen er endeligt afleveret til køber og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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
Lejeindtægter		1.152.703	1.761.184
Driftsomkostninger		-571.861	-2.039.537
Andre eksterne omkostninger		-573.835	-244.755
Bruttoresultat		7.007	-523.108
Personaleomkostninger	1	-812.530	4.999
Regulering til dagsværdi, netto	2	10.314.635	81.151.911
Resultat af primær drift		9.509.112	80.633.802
Finansielle indtægter	3	7.165.361	7.435.405
Finansielle omkostninger	4	-7.997.581	-8.247.104
Resultat før skat		8.676.892	79.822.103
Skat af årets resultat	5	-2.169.085	-20.130.467
Årets resultat		6.507.807	59.691.636
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.507.807	59.691.636
		6.507.807	59.691.636

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	221.703.001	203.000.090
Materielle anlægsaktiver		221.703.001	203.000.090
Anlægsaktiver		221.703.001	203.000.090
Tilgodehavende lejeindtægter		298.960	304.267
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		151.250.977	190.610.674
Andre tilgodehavender		138.534	334.111
Periodeafgrænsningsposter		36.375	28.803
Udskudte skatteaktiver	7	1.013.148	0
Tilgodehavender		152.737.994	191.277.855
Omsætningsaktiver		152.737.994	191.277.855
Aktiver		374.440.995	394.277.945
Passiver			
Selskabskapital	8	500.000	125.000
Overført resultat	9	67.406.449	61.273.642
Egenkapital		67.906.449	61.398.642
Hensættelser til udskudt skat		0	23.739.782
Hensatte forpligtelser		0	23.739.782
Gæld til kreditinstitutter		0	296.967.569
Anden gæld		0	93.181
Langfristede gældsforpligtelser		0	297.060.750
Gæld til kreditinstitutter		305.363.219	11.441.915
Anden gæld		1.171.327	636.856
Kortfristede gældsforpligtelser		306.534.546	12.078.771
Gældsforpligtelser		306.534.546	309.139.521
Passiver		374.440.995	394.277.945
Nærtstående parter	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	12		
Usikkerhed om fortsat drift	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2012	2011
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	209	94.207
Pensioner	0	8.722
Omkostninger til social sikring	0	339
Andre personaleomkostninger	917.321	21.733
	917.530	125.001
Aktiveret på projektbeholdning	-105.000	-130.000
	812.530	-4.999

Medarbejdere i Nordicom-koncernen var i 2011 ansat forholdsmæssigt (splitløn) i de enkelte selskaber i koncernen ud fra et skøn over den enkelte medarbejders ressourceanvendelse. I 2012 er denne praksis ændret, hvorefter alle medarbejdere er ansat fuldt ud i Nordicom A/S, der som konsekvens heraf har viderefaktureret en skønsmæssig andel af de samlede personaleomkostninger til øvrige koncernselskaber. De viderefakturerede personaleomkostninger i 2012 indgår i linien "Andre personaleomkostninger".

2. Regulering til dagsværdi, netto

Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	12.558.526	84.035.000
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-2.243.891	-2.883.089
	10.314.635	81.151.911

3. Finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.164.381	7.435.405
Andre finansielle indtægter	980	0
	7.165.361	7.435.405

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	12.901.142	12.983.697
Aktiverede låneomkostninger	-4.903.561	-4.736.593
	7.997.581	8.247.104

5. Skat af årets resultat

Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	26.922.015	-730.077
Ændring i udskudt skat tidligere år	28.632	544.092
Ændring i udskudt skat	-24.781.562	20.316.452
	2.169.085	20.130.467

6. Investeringsejendomme

Kostpris primo	129.683.995	124.718.905
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.144.385	4.965.090
Kostpris ultimo	135.828.380	129.683.995
Dagsværdireguleringer primo	73.316.095	-10.718.905
Årets reguleringer	12.558.526	84.035.000
Dagsværdireguleringer ultimo	85.874.621	73.316.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	221.703.001	203.000.090

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.

Noter

	2012	2011
7. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat primo	-23.739.782	-2.879.238
Ændring i udskudt skat tidligere år	-28.632	-544.092
Ændring i udskudt skat	24.781.562	-20.316.452
	1.013.148	-23.739.782

8. Selskabskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse ved udstedelse af fondsanparter	375.000	0
Saldo ultimo	500.000	125.000

Selskabskapitalen på kr. 500.000 er fordelt i kommanditaktier á kr. 1.000 og multipla heraf, som ikke er opdelt i forskellige klasser. Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 regnskabsår udover den ovenfor anførte i 2012.

9. Overført resultat

Saldo primo	61.273.642	1.582.006
Årets tilgang	6.507.807	59.691.636
Anvendt til kapitalforhøjelse	-375.000	0
Saldo ultimo	67.406.449	61.273.642

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Emdrup Park ApS, København er hovedkommanditaktionær.

Ejerforhold:

Emdrup Park ApS, København ejer 100% af kommanditaktierne.

Komplementarselskabet af 3. april 2007 ApS er komplementar.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nordicom A/S, København, CVR-nr. 12932502.

11. Usikkerhed ved indregning og måling

Enghave Brygge består af to matrikler ved havnefronten i Københavns sydhavn. Der forventes i 2013 vedtaget en lokalplan for området, der tildeler selskabet mulighed for ca. 75.000 byggerets-kvadratmeter. Grundene er p.t. bebygget og udlejet til erhvervsformål.

Dagsværdien for byggeretter kan ikke opgøres på basis af et sædvanligt driftsafkast. Dagsværdien for byggeretter baseres på et skøn over, hvad grundene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen.

Skønnet over grundstykkernes dagsværdi baseres bl.a. på en intern kalkule baseret på kapitalværdiberegninger af et projekts løbetid set med en investors øjne.

Værdien understøttes endvidere af salgsaftale vedrørende grundstykkerne indgået den 13. marts 2013, der er betinget af opnåelse af den nævnte lokalplan.

12. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har den 13. marts 2013 betinget solgt selskabets to ejendomme på Enghave Brygge ved havnefronten i Københavns sydhavn. Salget er bl.a. betinget af ny lokalplan for området.

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

Noter

13. Usikkerhed om fortsat drift

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Moderselskabet Nordicom Udvikling A/S (moder til Emdrup Park ApS) har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle bistand til selskabets ordinære drift i det kommende år. Nordicom Udvikling A/S' evne til at yde den nødvendige finansielle bistand i 2013 og i perioden efter 2013 afhænger af om selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab.

Selskabet og Nordicom Udvikling 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 realkreditinstitutter 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 kreditinstitutter 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 kreditinstitutter.

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 realkreditinstitutter 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 kreditinstitutterne 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 kreditinstitutter 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 realkreditinstitutter på vilkår, der medfører, at Nordicom, og dermed P/S Enghave Brygge, 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 P/S Enghave Brygge og koncernen som helhed, hvis bankaftalen ophører på et tidligere tidspunkt i 2013 som følge af enten Nordicoms misligholdelse af bankaftalen eller opsigelse.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 305.363 er stillet pant på t.kr. 102.000 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 221.703.