

P/S Enghave Brygge

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 28306490

Årsrapport for 2013

9. 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

P/S Enghave Brygge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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

Ole Steensbro

Jørn Goor

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 2013 - 31. december 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 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 til at danne grundlag for vores afkræftende konklusion.

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 14 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 14, 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.

P/S Enghave Brygge

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 udførte revision 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

P/S Enghave Brygge

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	P/S Enghave Brygge Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	28306490 1. januar 2013 - 31. december 2013
Bestyrelse	Allan Andersen, Formand Ole Steensbro Jørn Goor
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og videresælge ejendommen Enghave Brygge. Ejendommen er solgt og afleveret til køber i regnskabsåret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 6.551.295, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 159.555.059, og en egenkapital på kr. 73.444.596.

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 14 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed P/S Enghave Brygge'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 P/S Enghave Brygge for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af fundamentale fejl vedrørende foregående år

Det er konstateret, at der fejlagtigt er optaget et udskudt skatteaktiv i balancen i 2012 på t.kr. 1.013. Fejlen er rettet i årsrapporten for regnskabsåret 2013, hvor der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Fejlen påvirker udskudte skatteaktiver og overført resultat i balancen.

For sammenligningstallene betyder ovenstående, at udskudte skatteaktiver og overført resultat i balancen er reduceret med t.kr. 1.013.

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 gældsforpligtelses 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter omdannelse af selskabet til et partnerselskab i slutningen af 2012 afsættes der ikke længere aktuel og udskudt skat i selskabets balance, idet partnerselskabets indkomst beskattes hos kommanditaktionærerne.

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.

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	2013	2012
Nettoomsætning	1	994.096	1.152.703
Driftsomkostninger	2	-139.321	-571.861
Andre eksterne omkostninger		-569.051	-573.835
Bruttoresultat		285.724	7.007
Personaleomkostninger	3	-918.171	-812.530
Regulering til dagsværdi, netto	4	15.940.092	10.314.635
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme		-3.381.071	0
Driftsresultat		11.926.574	9.509.112
Finansielle indtægter	5	4.755.906	7.165.361
Finansielle omkostninger	6	-10.131.185	-7.997.581
Resultat før skat		6.551.295	8.676.892
Skat af årets resultat	7	0	-2.169.085
Årets resultat		6.551.295	6.507.807
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.551.295	6.507.807
		6.551.295	6.507.807

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	0	221.703.001
Materielle anlægsaktiver		0	221.703.001
Anlægsaktiver			
Tilgodehavende lejeindtægter		292.969	298.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		154.840.515	151.250.977
Andre tilgodehavender		4.385.429	138.534
Periodeafgrænsningsposter		36.146	36.375
Udsudte skatteaktiver	9	0	0
Tilgodehavender		159.555.059	151.724.846
Omsætningsaktiver		159.555.059	151.724.846
Aktiver		159.555.059	373.427.847
Passiver			
Selskabskapital	10	500.000	500.000
Overført resultat	11	72.944.596	66.393.301
Egenkapital		73.444.596	66.893.301
Gæld til kreditinstitutter	12	18.966.637	0
Langfristede gældsforpligtelser		18.966.637	0
Gæld til kreditinstitutter		53.997.572	305.363.219
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.698.878	0
Anden gæld		447.376	1.171.327
Kortfristede gældsforpligtelser		67.143.826	306.534.546
Gældsforpligtelser		86.110.463	306.534.546
Passiver		159.555.059	373.427.847
Nærtstående parter	13		
Usikkerhed om fortsat drift	14		
Eventualaktiver	15		

Noter

	2013	2012
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	994.096	1.152.703
	994.096	1.152.703
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger	139.321	571.861
	139.321	571.861
3. Personalemkostninger		
Lønninger	0	209
Andre personaleomkostninger	918.171	917.321
	918.171	917.530
Aktiveret på projektbeholdning	0	-105.000
	918.171	812.530
4. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	695.269	12.558.526
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	15.244.823	-2.243.891
	15.940.092	10.314.635
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.755.906	7.164.381
Andre finansielle indtægter	0	980
	4.755.906	7.165.361
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	148.429	0
Andre finansielle omkostninger	9.982.756	12.901.142
Aktiverede låneomkostninger	0	-4.903.561
	10.131.185	7.997.581
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	0	26.922.015
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	28.632
Ændring i udskudt skat	0	-24.781.562
	0	2.169.085

Noter

	2013	2012
8. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	135.828.380	129.683.995
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	620.865	6.144.385
Afgang i årets løb	-136.449.245	0
Kostpris ultimo	0	135.828.380
Dagsværdireguleringer primo	85.874.621	73.316.095
Årets reguleringer	695.269	12.558.526
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-86.569.890	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	85.874.621
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	221.703.001
9. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat primo	0	-23.739.782
Udskudt skat regulering tidligere år	0	-28.632
Ændring i udskudt skat	0	24.781.562
Øvrige reguleringer	0	-1.013.148
	0	0
10. Selskabskapital		
Saldo primo	500.000	125.000
Kapitalforhøjelse ved udstedelse af fondsanparter	0	375.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
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.		
11. Overført resultat		
Saldo primo	67.406.449	61.273.642
Rettelse af fundamentale fejl	-1.013.148	0
Årets tilgang	6.551.295	6.507.807
Anvendt til kapitalforhøjelse	0	-375.000
Øvrige reguleringer	0	-1.013.148
Saldo ultimo	72.944.596	66.393.301
12. Gæld til kreditinstitutter		
Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 18.967 pr. 31. december 2013 forfalder t.kr. 0 efter mere end 5 år.		
13. 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.		

Noter

14. 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 forsætte 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. P/S Enghave Brygge's nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 89 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 89 mio. kr. og bilaterale aftaler 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 54 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 89 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 54 mio. kr. vedrørende P/S Enghave Brygge), 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 P/S Enghave Brygge), 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 likvidetsprognoser, 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.

Noter

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 regnskabsafslæggelsen 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 og selskabets 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 og selskabets finansielle kreditorer, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

15. Eventualaktiver

Selskabet har i 2013 solgt ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og pantthaver i ejendommene er opnået en salgssum på 180 mio. kr. og en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år og således repræsenterer et eventualaktiv.

Selskabet har pr. 31. december 2013 herudover ingen eventualaktiver.

P/S Enghave Brygge

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 28306490

Årsrapport for 2013

9. 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

P/S Enghave Brygge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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

Ole Steensbro

Jørn Goor

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 2013 - 31. december 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 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 til at danne grundlag for vores afkræftende konklusion.

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 14 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 14, 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.

P/S Enghave Brygge

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 udførte revision 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

P/S Enghave Brygge

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	P/S Enghave Brygge Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	28306490 1. januar 2013 - 31. december 2013
Bestyrelse	Allan Andersen, Formand Ole Steensbro Jørn Goor
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og videresælge ejendommen Enghave Brygge. Ejendommen er solgt og afleveret til køber i regnskabsåret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 6.551.295, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 159.555.059, og en egenkapital på kr. 73.444.596.

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 14 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed P/S Enghave Brygge'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 P/S Enghave Brygge for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af fundamentale fejl vedrørende foregående år

Det er konstateret, at der fejlagtigt er optaget et udskudt skatteaktiv i balancen i 2012 på t.kr. 1.013. Fejlen er rettet i årsrapporten for regnskabsåret 2013, hvor der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Fejlen påvirker udskudte skatteaktiver og overført resultat i balancen.

For sammenligningstallene betyder ovenstående, at udskudte skatteaktiver og overført resultat i balancen er reduceret med t.kr. 1.013.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter omdannelse af selskabet til et partnerselskab i slutningen af 2012 afsættes der ikke længere aktuel og udskudt skat i selskabets balance, idet partnerselskabets indkomst beskattes hos kommanditaktionærerne.

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.

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	2013	2012
Nettoomsætning	1	994.096	1.152.703
Driftsomkostninger	2	-139.321	-571.861
Andre eksterne omkostninger		-569.051	-573.835
Bruttoresultat		285.724	7.007
Personaleomkostninger	3	-918.171	-812.530
Regulering til dagsværdi, netto	4	15.940.092	10.314.635
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme		-3.381.071	0
Driftsresultat		11.926.574	9.509.112
Finansielle indtægter	5	4.755.906	7.165.361
Finansielle omkostninger	6	-10.131.185	-7.997.581
Resultat før skat		6.551.295	8.676.892
Skat af årets resultat	7	0	-2.169.085
Årets resultat		6.551.295	6.507.807
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.551.295	6.507.807
		6.551.295	6.507.807

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	0	221.703.001
Materielle anlægsaktiver		0	221.703.001
Anlægsaktiver			
Tilgodehavende lejeindtægter		292.969	298.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		154.840.515	151.250.977
Andre tilgodehavender		4.385.429	138.534
Periodeafgrænsningsposter		36.146	36.375
Udskudte skatteaktiver	9	0	0
Tilgodehavender		159.555.059	151.724.846
Omsætningsaktiver			
		159.555.059	151.724.846
Aktiver		159.555.059	373.427.847
Passiver			
Selskabskapital	10	500.000	500.000
Overført resultat	11	72.944.596	66.393.301
Egenkapital		73.444.596	66.893.301
Gæld til kreditinstitutter	12	18.966.637	0
Langfristede gældsforpligtelser		18.966.637	0
Gæld til kreditinstitutter		53.997.572	305.363.219
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.698.878	0
Anden gæld		447.376	1.171.327
Kortfristede gældsforpligtelser		67.143.826	306.534.546
Gældsforpligtelser		86.110.463	306.534.546
Passiver		159.555.059	373.427.847
Nærtstående parter	13		
Usikkerhed om fortsat drift	14		
Eventualaktiver	15		

Noter

	2013	2012
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	994.096	1.152.703
	994.096	1.152.703
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger	139.321	571.861
	139.321	571.861
3. Personalemkostninger		
Lønninger	0	209
Andre personaleomkostninger	918.171	917.321
	918.171	917.530
Aktiveret på projektbeholdning	0	-105.000
	918.171	812.530
4. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	695.269	12.558.526
Dagsværdiregulering, gæld til kreditinstitutter	15.244.823	-2.243.891
	15.940.092	10.314.635
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.755.906	7.164.381
Andre finansielle indtægter	0	980
	4.755.906	7.165.361
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	148.429	0
Andre finansielle omkostninger	9.982.756	12.901.142
Aktiverede låneomkostninger	0	-4.903.561
	10.131.185	7.997.581
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	0	26.922.015
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	28.632
Ændring i udskudt skat	0	-24.781.562
	0	2.169.085

Noter

	2013	2012
8. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	135.828.380	129.683.995
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	620.865	6.144.385
Afgang i årets løb	-136.449.245	0
Kostpris ultimo	0	135.828.380
Dagsværdireguleringer primo	85.874.621	73.316.095
Årets reguleringer	695.269	12.558.526
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-86.569.890	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	85.874.621
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	221.703.001
9. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat primo	0	-23.739.782
Udskudt skat regulering tidligere år	0	-28.632
Ændring i udskudt skat	0	24.781.562
Øvrige reguleringer	0	-1.013.148
	0	0
10. Selskabskapital		
Saldo primo	500.000	125.000
Kapitalforhøjelse ved udstedelse af fondsanparter	0	375.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
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.		
11. Overført resultat		
Saldo primo	67.406.449	61.273.642
Rettelse af fundamentale fejl	-1.013.148	0
Årets tilgang	6.551.295	6.507.807
Anvendt til kapitalforhøjelse	0	-375.000
Øvrige reguleringer	0	-1.013.148
Saldo ultimo	72.944.596	66.393.301
12. Gæld til kreditinstitutter		
Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 18.967 pr. 31. december 2013 forfalder t.kr. 0 efter mere end 5 år.		
13. 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.		

Noter

14. 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 forsætte 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. P/S Enghave Brygge's nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 89 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 89 mio. kr. og bilaterale aftaler 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 54 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 89 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 54 mio. kr. vedrørende P/S Enghave Brygge), 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 P/S Enghave Brygge), 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 likvidetsprognoser, 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.

Noter

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 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 og selskabets 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 og selskabets finansielle kreditorer, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

15. Eventualaktiver

Selskabet har i 2013 solgt ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen er struktureret således, at der på grundlag af aftaler med henholdsvis køber og pantthaver i ejendommene er opnået en salgssum på 180 mio. kr. og en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhænger af købers planmæssige indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de kommende år og således repræsenterer et eventualaktiv.

Selskabet har pr. 31. december 2013 herudover ingen eventualaktiver.