

Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 28306474

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	11
Balance	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2014

Direktion

Ole Steensbro

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS 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 som 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 15 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 15, 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.

Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

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

Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	28306474 1. januar 2013 - 31. december 2013
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og drive ejendomme i Ballerup Idrætsby, bestående af hoteldrift.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har pr. 31. december 2013 gennemført nedskrivningstest på selskabets hotelejeendom. Ved beregning af genindvindingsværdien foretager ledelsen væsentlige skøn over fremtidig indtjening, fastsættelse af diskonteringsfaktor mv. Forudsætninger og baggrund for skønnet fremgår af note 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 5.883.553, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 71.145.773, og en egenkapital på kr. 19.211.585.

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 15 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS' 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 Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Nettoomsætning

Omsætning omfatter lejeindtægter, omsætning fra hoteldrift og salgssummer fra solgte projektbeholdninger. Indtægter indregnes når levering og risikoovergang til køber har fundet sted (salgsmetoden).

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

For projektbeholdninger og handelsejendomme indregnes salget når byggeriet er afsluttet, 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 ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Personaleomkostninger

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

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

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Grunde og bygninger afskrives lineært over aktivernes brugstid, der udgør 20-50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi).

Grunde og bygninger opskrives til en evt. højere dagsværdi. Opskrivninger posteres direkte på egenkapitalen og bindes på en særskilt reserve benævnt "Reserve for opskrivning".

Ejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over aktivernes brugstid, der udgør 5-10 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi).

Aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til imødegåelse af konkrete usikkerheder på afsluttede projekter samt garantiforpligtelser opgjort på baggrund af erfaringer med lignende projekter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning	1	13.866.921	14.935.845
Driftsomkostninger	2	-9.117.610	-10.906.616
Andre eksterne omkostninger		-121.911	-160.325
Bruttoresultat		4.627.400	3.868.904
Personaleomkostninger	3	-261.049	-262.601
Af- og nedskrivninger mv.	4	5.158.041	-291.725
Driftsresultat		9.524.392	3.314.578
Finansielle indtægter	5	410.207	454.771
Finansielle omkostninger	6	-2.091.716	-2.582.495
Resultat før skat		7.842.883	1.186.854
Skat af årets resultat	7	-1.959.330	-299.696
Årets resultat		5.883.553	887.158
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.883.553	887.158
		5.883.553	887.158

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger	8	56.128.691	50.799.459
Driftsmateriel og inventar	9	70.434	38.179
Materielle anlægsaktiver		56.199.125	50.837.638
Anlægsaktiver		56.199.125	50.837.638
Varebeholdninger		15.410	21.783
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.379.726	12.212.741
Andre tilgodehavender		279.287	263.175
Periodeafgrænsningsposter		213.647	160.568
Udskudte skatteaktiver	10	699.763	1.935.456
Tilgodehavender		14.572.423	14.571.940
Likvide beholdninger		358.815	456.646
Omsætningsaktiver		14.946.648	15.050.369
Aktiver		71.145.773	65.888.007
Passiver			
Anpartskapital	11	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	12	105.740	0
Overført resultat	13	18.980.845	13.097.292
Egenkapital		19.211.585	13.222.292
Hensatte forpligtelser		1.200.000	600.000
Hensatte forpligtelser		1.200.000	600.000
Gæld til kreditinstitutter		50.000.000	50.583.856
Anden gæld		734.188	1.481.859
Kortfristede gældsforpligtelser		50.734.188	52.065.715
Gældsforpligtelser		50.734.188	52.065.715
Passiver		71.145.773	65.888.007
Nærtstående parter	14		
Usikkerhed om fortsat drift	15		
Eventualforpligtelser	16		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		

Noter

	2013	2012
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter og omsætning hoteldrift	13.866.921	12.985.845
Ejendomssalg og anden aktivitet	0	1.950.000
	13.866.921	14.935.845
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger og hoteldriftsomkostninger	8.684.668	8.785.514
Ejendommenes bogførte værdier ved salg m.v.	432.942	2.121.102
	9.117.610	10.906.616
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	509
Andre personaleomkostninger	261.049	262.092
	261.049	262.601
4. Af- og nedskrivninger mv.		
Bygninger, afskrivninger	270.000	270.000
Driftsmateriel og inventar, afskrivninger	30.204	21.495
Bygninger, nedskrivninger	0	230
Tilbageførsel af nedskrivning, grunde og bygninger	-5.458.245	0
	-5.158.041	291.725
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	410.145	445.741
Andre finansielle indtægter	62	9.030
	410.207	454.771
6. Finansielle omkostninger		
Amortisering på gæld til kreditinstitutter	22.105	418.217
Andre finansielle omkostninger	2.069.611	2.164.278
	2.091.716	2.582.495
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	758.884	-44.527
Ændring i udskudt skat tidligere år	-587	6.679
Ændring i udskudt skat	1.201.033	337.544
	1.959.330	299.696

Noter

	2013	2012
8. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	66.018.712	67.677.535
Afgang i årets løb	0	-1.658.823
Kostpris ultimo	66.018.712	66.018.712
Opskrivninger primo	0	314.658
Årets opskrivninger og tilbageførsler	140.987	-209.772
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-104.886
Opskrivninger ultimo	140.987	0
Af- og nedskrivninger primo	-15.219.253	-14.949.023
Årets afskrivninger	-270.000	-270.000
Årets nedskrivninger	0	-230
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	5.458.245	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-10.031.008	-15.219.253
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.128.691	50.799.459
<p>Selskabet har pr. 31. december 2013 vurderet, hvorvidt der var indikationer på nedskrivninger eller tilbageførsel af nedskrivninger på selskabets domicilejendom i Ballerup, hvori der drives hotel. Vurderingen har givet anledning til tilbageførsel af nedskrivninger med t.kr. 5.458, idet hotellet i 2013 har opnået stigning i omsætning og forbedret driftsresultat, hvilket er en udvikling, der forventes at fortsætte i de kommende år. Stigningen i omsætning og det forbedrede driftsresultat skyldes en bedre udnyttelse af hotellet, herunder øget belægningsprocent samt øget gennemsnitspris pr. værelse.</p>		
9. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	290.264	290.264
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	62.459	0
Kostpris ultimo	352.723	290.264
Af- og nedskrivninger primo	-252.085	-230.590
Årets afskrivninger	-30.204	-21.495
Af- og nedskrivninger ultimo	-282.289	-252.085
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.434	38.179
10. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat primo	1.935.456	2.227.236
Ændring i udskudt skat tidligere år	587	-6.679
Ændring i udskudt skat	-1.201.033	-337.544
Årets regulering af udskudt skat, egenkapital	-35.247	52.443
	699.763	1.935.456
11. Anpartskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen på kr. 125.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf, som ikke er opdelt i forskellige klasser. Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

Noter

	2013	2012
12. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	0	235.994
Årets tilgang	105.740	0
Årets afgang	0	-157.329
Overførsel til overført resultat	0	-78.665
Saldo ultimo	105.740	0
13. Overført resultat		
Saldo primo	13.097.292	12.131.469
Årets tilgang	5.883.553	887.158
Overførsel fra reserve for opskrivninger	0	78.665
Saldo ultimo	18.980.845	13.097.292

14. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Nordicom Udvikling A/S, København er hovedanpartshaver.

Ejerforhold:

Nordicom Udvikling A/S, København ejer 100% af anpartskapitalen.

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

15. 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. Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 50 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 50 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 50 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 50 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 50 mio. kr. vedrørende Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS), 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

Noter

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 forlængelser 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 Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS), at der alene vil være behov for forlængelse af de respektive lån, såfremt to specifikke ejendomme ikke er solgt pr. 30. juni 2014. Nordicom arbejder på frasalg af de to pågældende ejendomme.

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

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

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

Det er selvsagt usikkert, om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens og selskabets aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

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

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

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

16. Eventualforpligtelser

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

17. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 50.000 er stillet pant på t.kr. 50.000 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 52.670.

Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 28306474

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	11
Balance	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2014

Direktion

Ole Steensbro

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS 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 som 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 15 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 15, 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.

Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

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

Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	28306474 1. januar 2013 - 31. december 2013
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og drive ejendomme i Ballerup Idrætsby, bestående af hoteldrift.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har pr. 31. december 2013 gennemført nedskrivningstest på selskabets hotelejeendom. Ved beregning af genindvindingsværdien foretager ledelsen væsentlige skøn over fremtidig indtjening, fastsættelse af diskonteringsfaktor mv. Forudsætninger og baggrund for skønnet fremgår af note 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 5.883.553, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 71.145.773, og en egenkapital på kr. 19.211.585.

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 15 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS' 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 Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Nettoomsætning

Omsætning omfatter lejeindtægter, omsætning fra hoteldrift og salgssummer fra solgte projektbeholdninger. Indtægter indregnes når levering og risikoovergang til køber har fundet sted (salgsmetoden).

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

For projektbeholdninger og handelsejendomme indregnes salget når byggeriet er afsluttet, 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 ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Personaleomkostninger

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

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

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Grunde og bygninger afskrives lineært over aktivernes brugstid, der udgør 20-50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi).

Grunde og bygninger opskrives til en evt. højere dagsværdi. Opskrivninger posteres direkte på egenkapitalen og bindes på en særskilt reserve benævnt "Reserve for opskrivning".

Ejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over aktivernes brugstid, der udgør 5-10 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi).

Aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til imødegåelse af konkrete usikkerheder på afsluttede projekter samt garantiforpligtelser opgjort på baggrund af erfaringer med lignende projekter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning	1	13.866.921	14.935.845
Driftsomkostninger	2	-9.117.610	-10.906.616
Andre eksterne omkostninger		-121.911	-160.325
Bruttoresultat		4.627.400	3.868.904
Personaleomkostninger	3	-261.049	-262.601
Af- og nedskrivninger mv.	4	5.158.041	-291.725
Driftsresultat		9.524.392	3.314.578
Finansielle indtægter	5	410.207	454.771
Finansielle omkostninger	6	-2.091.716	-2.582.495
Resultat før skat		7.842.883	1.186.854
Skat af årets resultat	7	-1.959.330	-299.696
Årets resultat		5.883.553	887.158
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.883.553	887.158
		5.883.553	887.158

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger	8	56.128.691	50.799.459
Driftsmateriel og inventar	9	70.434	38.179
Materielle anlægsaktiver		56.199.125	50.837.638
Anlægsaktiver		56.199.125	50.837.638
Varebeholdninger		15.410	21.783
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.379.726	12.212.741
Andre tilgodehavender		279.287	263.175
Periodeafgrænsningsposter		213.647	160.568
Udskudte skatteaktiver	10	699.763	1.935.456
Tilgodehavender		14.572.423	14.571.940
Likvide beholdninger		358.815	456.646
Omsætningsaktiver		14.946.648	15.050.369
Aktiver		71.145.773	65.888.007
Passiver			
Anpartskapital	11	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	12	105.740	0
Overført resultat	13	18.980.845	13.097.292
Egenkapital		19.211.585	13.222.292
Hensatte forpligtelser		1.200.000	600.000
Hensatte forpligtelser		1.200.000	600.000
Gæld til kreditinstitutter		50.000.000	50.583.856
Anden gæld		734.188	1.481.859
Kortfristede gældsforpligtelser		50.734.188	52.065.715
Gældsforpligtelser		50.734.188	52.065.715
Passiver		71.145.773	65.888.007
Nærtstående parter	14		
Usikkerhed om fortsat drift	15		
Eventualforpligtelser	16		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		

Noter

	2013	2012
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter og omsætning hoteldrift	13.866.921	12.985.845
Ejendomssalg og anden aktivitet	0	1.950.000
	13.866.921	14.935.845
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger og hoteldriftsomkostninger	8.684.668	8.785.514
Ejendommenes bogførte værdier ved salg m.v.	432.942	2.121.102
	9.117.610	10.906.616
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	509
Andre personaleomkostninger	261.049	262.092
	261.049	262.601
4. Af- og nedskrivninger mv.		
Bygninger, afskrivninger	270.000	270.000
Driftsmateriel og inventar, afskrivninger	30.204	21.495
Bygninger, nedskrivninger	0	230
Tilbageførsel af nedskrivning, grunde og bygninger	-5.458.245	0
	-5.158.041	291.725
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	410.145	445.741
Andre finansielle indtægter	62	9.030
	410.207	454.771
6. Finansielle omkostninger		
Amortisering på gæld til kreditinstitutter	22.105	418.217
Andre finansielle omkostninger	2.069.611	2.164.278
	2.091.716	2.582.495
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	758.884	-44.527
Ændring i udskudt skat tidligere år	-587	6.679
Ændring i udskudt skat	1.201.033	337.544
	1.959.330	299.696

Noter

	2013	2012
8. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	66.018.712	67.677.535
Afgang i årets løb	0	-1.658.823
Kostpris ultimo	66.018.712	66.018.712
Opskrivninger primo	0	314.658
Årets opskrivninger og tilbageførsler	140.987	-209.772
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-104.886
Opskrivninger ultimo	140.987	0
Af- og nedskrivninger primo	-15.219.253	-14.949.023
Årets afskrivninger	-270.000	-270.000
Årets nedskrivninger	0	-230
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	5.458.245	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-10.031.008	-15.219.253
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.128.691	50.799.459
<p>Selskabet har pr. 31. december 2013 vurderet, hvorvidt der var indikationer på nedskrivninger eller tilbageførsel af nedskrivninger på selskabets domicilejendom i Ballerup, hvori der drives hotel. Vurderingen har givet anledning til tilbageførsel af nedskrivninger med t.kr. 5.458, idet hotellet i 2013 har opnået stigning i omsætning og forbedret driftsresultat, hvilket er en udvikling, der forventes at fortsætte i de kommende år. Stigningen i omsætning og det forbedrede driftsresultat skyldes en bedre udnyttelse af hotellet, herunder øget belægningsprocent samt øget gennemsnitspris pr. værelse.</p>		
9. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	290.264	290.264
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	62.459	0
Kostpris ultimo	352.723	290.264
Af- og nedskrivninger primo	-252.085	-230.590
Årets afskrivninger	-30.204	-21.495
Af- og nedskrivninger ultimo	-282.289	-252.085
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.434	38.179
10. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat primo	1.935.456	2.227.236
Ændring i udskudt skat tidligere år	587	-6.679
Ændring i udskudt skat	-1.201.033	-337.544
Årets regulering af udskudt skat, egenkapital	-35.247	52.443
	699.763	1.935.456
11. Anpartskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen på kr. 125.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf, som ikke er opdelt i forskellige klasser. Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

Noter

	2013	2012
12. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	0	235.994
Årets tilgang	105.740	0
Årets afgang	0	-157.329
Overførsel til overført resultat	0	-78.665
Saldo ultimo	105.740	0
13. Overført resultat		
Saldo primo	13.097.292	12.131.469
Årets tilgang	5.883.553	887.158
Overførsel fra reserve for opskrivninger	0	78.665
Saldo ultimo	18.980.845	13.097.292

14. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Nordicom Udvikling A/S, København er hovedanpartshaver.

Ejerforhold:

Nordicom Udvikling A/S, København ejer 100% af anpartskapitalen.

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

15. 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. Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 50 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 50 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 50 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 50 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 50 mio. kr. vedrørende Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS), 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

Noter

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 forlængelser 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 Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS), at der alene vil være behov for forlængelse af de respektive lån, såfremt to specifikke ejendomme ikke er solgt pr. 30. juni 2014. Nordicom arbejder på frasalg af de to pågældende ejendomme.

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

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

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

Det er selvsagt usikkert, om den igangsatte proces fører til en løsning, der sikrer et tilstrækkeligt styrket kapitalgrundlag for koncernens og selskabets aktiviteter. Dette afhænger i vid udstrækning af villigheden hos de involverede parter til at opnå en samlet løsning. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke vurdere med sikkerhed, hvorvidt processen vil føre til et tilfredsstillende resultat.

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

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

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

16. Eventualforpligtelser

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

17. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 50.000 er stillet pant på t.kr. 50.000 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 52.670.