

Nordicom Domicilejendomme A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 27567266

Årsrapport for 2013

11. 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 Nordicom Domicilejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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 Nordicom Domicilejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Domicilejendomme A/S 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.

Nordicom Domicilejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den 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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nordicom Domicilejendomme A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	27567266 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

Selskabet har i regnskabsåret drevet udlejningsvirksomhed, udvikling af ejendomsprojekter samt køb og salg heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -13.689.431, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 392.077.376, og en egenkapital på kr. 103.658.788.

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 Nordicom Domicilejendomme A/S' fortsatte drift som følge af, at Nordicom-koncernen ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nordicom Domicilejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Selskabet har i henhold til Årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

For investeringsejendomme indregnes salget når ejendommene 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.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Grunde, hvor der ikke er truffet endelig beslutning om formålet med besiddelsen, indgår i selskabets beholdning af investeringsjendomme.

Investeringsjendomme omfatter investeringsjendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsjendomme. Ved udvikling forstås i denne sammenhæng mere end den fysiske konstruktion af aktivet, idet udarbejdelse af lokalplan m.v. ligeledes betragtes som udvikling. Renteomkostninger tilknyttet anskaffelser og/eller udviklingsprojektet tillægges anskaffelsessummen. Investeringsjendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel concerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0. Såfremt virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance, nedskrives modervirksomhedens andel af underbalancen i eventuelle tilgodehavender hos den tilknyttede virksomhed. Forpligtelser herudover indregnes i balancen som hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes under egenkapitalen i "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Udbytte

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

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

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 almindelig vis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Lejeindtægter		14.229.241	30.008.213
Driftsomkostninger		-1.480.056	-1.366.598
Andre eksterne omkostninger		-873.883	-1.189.433
Bruttoresultat		11.875.302	27.452.182
Personaleomkostninger	1	-2.281.924	-2.215.051
Regulering til dagsværdi, netto	2	-8.751.245	-12.602.578
Driftsresultat		842.133	12.634.553
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-5.965.944	6.575.564
Finansielle indtægter	3	2.362.071	2.377.887
Finansielle omkostninger	4	-14.023.492	-9.579.819
Resultat før skat		-16.785.232	12.008.185
Skat af årets resultat	5	3.095.801	-1.541.580
Årets resultat		-13.689.431	10.466.605
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-5.965.944	6.575.564
Overført resultat		-7.723.487	3.891.041
		-13.689.431	10.466.605

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	224.876.757	236.666.216
Materielle anlægsaktiver		224.876.757	236.666.216
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	84.076.600	90.042.544
Finansielle anlægsaktiver		84.076.600	90.042.544
Anlægsaktiver		308.953.357	326.708.760
Tilgodehavende lejeindtægter		193.991	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.079.848	63.036.601
Andre tilgodehavender		1.032.902	3.449.957
Periodeafgrænsningsposter		156.284	139.336
Udskudte skatteaktiver	8	13.818.614	11.557.036
Tilgodehavender		82.281.639	78.182.930
Likvide beholdninger		842.380	16.537
Omsætningsaktiver		83.124.019	78.199.467
Aktiver		392.077.376	404.908.227
Passiver			
Selskabskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10	22.076.600	28.042.544
Overført resultat	11	81.082.188	88.805.675
Egenkapital		103.658.788	117.348.219
Gæld til kreditinstitutter	12	159.780.824	163.973.153
Anden gæld		2.241.435	4.499.392
Langfristede gældsforpligtelser		162.022.259	168.472.545
Gæld til kreditinstitutter		43.962.580	44.463.624
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.453.148	71.120.441
Anden gæld		6.980.601	3.503.398
Kortfristede gældsforpligtelser		126.396.329	119.087.463
Gældsforpligtelser		288.418.588	287.560.008
Passiver		392.077.376	404.908.227
Nærtstående parter	13		
Usikkerhed om fortsat drift	14		
Eventualforpligtelser	15		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		

Noter

	2013	2012
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	3.284
Omkostninger til social sikring	0	1.459
Andre personaleomkostninger	2.281.924	2.210.308
	2.281.924	2.215.051
2. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-12.912.584	-11.436.039
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	4.161.339	-1.166.539
	-8.751.245	-12.602.578
3. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.362.071	2.377.537
Andre finansielle indtægter	0	350
	2.362.071	2.377.887
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	5.953.993	2.676.769
Andre finansielle omkostninger	8.069.499	6.903.050
	14.023.492	9.579.819
5. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-834.223	2.585.751
Ændring i udskudt skat tidligere år	-184.114	1.925.150
Ændring i udskudt skat	-2.077.464	-2.969.321
	-3.095.801	1.541.580
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	291.755.324	286.656.344
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.123.125	5.098.980
Kostpris ultimo	292.878.449	291.755.324
Dagsværdireguleringer primo	-55.089.108	-43.653.069
Årets reguleringer	-12.912.584	-11.436.039
Dagsværdireguleringer ultimo	-68.001.692	-55.089.108
Regnskabsmæssig værdi ultimo	224.876.757	236.666.216

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres på grundlag af en afkastbaseret cash flow model. Den anvendte model indeholder opgørelse af budgetter over en 10-årig periode inkl. et terminalled. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et afkastkrav, som af ledelsen fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene og budgetterne fastsættes uden hensyntagen til inflation og indeksreguleringer. De i 2013 anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,25 % - 8,50 %.

Noter

	2013	2012
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	62.000.000	62.000.000
Kostpris ultimo	62.000.000	62.000.000
Værdireguleringer primo	28.042.544	21.466.980
Årets resultat	-5.965.944	6.575.564
Værdireguleringer ultimo	22.076.600	28.042.544
Regnskabsmæssig værdi ultimo	84.076.600	90.042.544

Selskabet besidder følgende kapitalandele:
Hejrevej 26-28, 2400 København NV ApS, København. Ejerandel = 100 %.

8. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat primo	11.557.036	10.512.865
Ændring i udskudt skat tidligere år	184.114	-1.925.150
Ændring i udskudt skat	2.077.464	2.969.321
	13.818.614	11.557.036

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 194 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

9. Aktiekapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen på kr. 500.000 er fordelt i aktier á kr. 1.000 og multipla heraf, som ikke er opdelt i forskellige klasser. Der er ikke sket ændringer i aktiekapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	28.042.544	21.466.980
Årets tilgang	-5.965.944	6.575.564
Saldo ultimo	22.076.600	28.042.544

11. Overført resultat

Saldo primo	88.805.675	84.914.634
Årets tilgang	-7.723.487	3.891.041
Saldo ultimo	81.082.188	88.805.675

12. Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 159.781 pr. 31. december 2013 forfalder t.kr. 109.209 efter mere end 5 år.

13. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:
Nordicom Ejendom A/S, København er hovedaktionær.

Ejerforhold:
Nordicom Ejendom A/S, København ejer 100% af aktiekapitalen.

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. Nordicom Domicilejendomme A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 200 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 200 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 200 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 200 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 200 mio. kr. vedrørende Nordicom Domicilejendomme A/S), kan de finansielle kreditorer alene kræve genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser, såfremt konsultationsudvalget i Nordicom pr. 30. juni 2014 ikke finder, at kapitalrejsningsprocessen har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat. Konsultationsudvalget består af repræsentanter fra 4 af Nordicoms væsentligste finansielle kreditorer med et samlet tilgodehavende på 69 % af koncernens samlede gæld til finansielle kreditorer og er nedsat i henhold til bankaftalen.

Vedrørende pkt. 2 ovenfor gælder, at bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side, eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Såfremt der ikke senest den 1. juli 2014 er opnået forlængelse af lån på 232 mio. kr. (jf. pkt. 3) indtil den 31. december 2014, kan bankaftalen opsiges med et varsel på 4 uger. I tilfælde af genforhandling af vilkår i bankaftalen pr. 1. juli 2014 (jf. pkt. 1) ophører bankaftalen den 30. september 2014, såfremt Nordicom ikke accepterer de fra de finansielle kreditorer stipulerede vilkårsændringer.

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

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

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

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

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 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.

15. Eventualforpligtelser

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordicom A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom 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.

16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 203.743 er stillet pant på t.kr. 247.337 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 224.877. Endvidere er der til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder afgivet pant for t.kr. 52.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 67.117.

Nordicom Domicilejendomme A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 27567266

Årsrapport for 2013

11. 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 Nordicom Domicilejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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 Nordicom Domicilejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Domicilejendomme A/S 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.

Nordicom Domicilejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den 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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nordicom Domicilejendomme A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	27567266 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

Selskabet har i regnskabsåret drevet udlejningsvirksomhed, udvikling af ejendomsprojekter samt køb og salg heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -13.689.431, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 392.077.376, og en egenkapital på kr. 103.658.788.

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 Nordicom Domicilejendomme A/S' fortsatte drift som følge af, at Nordicom-koncernen ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2014.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nordicom Domicilejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Selskabet har i henhold til Årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

For investeringsejendomme indregnes salget når ejendommene 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.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Grunde, hvor der ikke er truffet endelig beslutning om formålet med besiddelsen, indgår i selskabets beholdning af investeringsjendomme.

Investeringsjendomme omfatter investeringsjendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsjendomme. Ved udvikling forstås i denne sammenhæng mere end den fysiske konstruktion af aktivet, idet udarbejdelse af lokalplan m.v. ligeledes betragtes som udvikling. Renteomkostninger tilknyttet anskaffelser og/eller udviklingsprojektet tillægges anskaffelsessummen. Investeringsjendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0. Såfremt virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance, nedskrives modervirksomhedens andel af underbalancen i eventuelle tilgodehavender hos den tilknyttede virksomhed. Forpligtelser herudover indregnes i balancen som hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes under egenkapitalen i "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Udbytte

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

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

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 almindelig vis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Lejeindtægter		14.229.241	30.008.213
Driftsomkostninger		-1.480.056	-1.366.598
Andre eksterne omkostninger		-873.883	-1.189.433
Bruttoresultat		11.875.302	27.452.182
Personaleomkostninger	1	-2.281.924	-2.215.051
Regulering til dagsværdi, netto	2	-8.751.245	-12.602.578
Driftsresultat		842.133	12.634.553
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-5.965.944	6.575.564
Finansielle indtægter	3	2.362.071	2.377.887
Finansielle omkostninger	4	-14.023.492	-9.579.819
Resultat før skat		-16.785.232	12.008.185
Skat af årets resultat	5	3.095.801	-1.541.580
Årets resultat		-13.689.431	10.466.605
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-5.965.944	6.575.564
Overført resultat		-7.723.487	3.891.041
		-13.689.431	10.466.605

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	224.876.757	236.666.216
Materielle anlægsaktiver		224.876.757	236.666.216
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	84.076.600	90.042.544
Finansielle anlægsaktiver		84.076.600	90.042.544
Anlægsaktiver		308.953.357	326.708.760
Tilgodehavende lejeindtægter		193.991	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.079.848	63.036.601
Andre tilgodehavender		1.032.902	3.449.957
Periodeafgrænsningsposter		156.284	139.336
Udsudte skatteaktiver	8	13.818.614	11.557.036
Tilgodehavender		82.281.639	78.182.930
Likvide beholdninger		842.380	16.537
Omsætningsaktiver		83.124.019	78.199.467
Aktiver		392.077.376	404.908.227
Passiver			
Selskabskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10	22.076.600	28.042.544
Overført resultat	11	81.082.188	88.805.675
Egenkapital		103.658.788	117.348.219
Gæld til kreditinstitutter	12	159.780.824	163.973.153
Anden gæld		2.241.435	4.499.392
Langfristede gældsforpligtelser		162.022.259	168.472.545
Gæld til kreditinstitutter		43.962.580	44.463.624
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.453.148	71.120.441
Anden gæld		6.980.601	3.503.398
Kortfristede gældsforpligtelser		126.396.329	119.087.463
Gældsforpligtelser		288.418.588	287.560.008
Passiver		392.077.376	404.908.227
Nærtstående parter	13		
Usikkerhed om fortsat drift	14		
Eventualforpligtelser	15		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		

Noter

	2013	2012
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	3.284
Omkostninger til social sikring	0	1.459
Andre personaleomkostninger	2.281.924	2.210.308
	2.281.924	2.215.051
2. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-12.912.584	-11.436.039
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	4.161.339	-1.166.539
	-8.751.245	-12.602.578
3. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.362.071	2.377.537
Andre finansielle indtægter	0	350
	2.362.071	2.377.887
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	5.953.993	2.676.769
Andre finansielle omkostninger	8.069.499	6.903.050
	14.023.492	9.579.819
5. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-834.223	2.585.751
Ændring i udskudt skat tidligere år	-184.114	1.925.150
Ændring i udskudt skat	-2.077.464	-2.969.321
	-3.095.801	1.541.580
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	291.755.324	286.656.344
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.123.125	5.098.980
Kostpris ultimo	292.878.449	291.755.324
Dagsværdireguleringer primo	-55.089.108	-43.653.069
Årets reguleringer	-12.912.584	-11.436.039
Dagsværdireguleringer ultimo	-68.001.692	-55.089.108
Regnskabsmæssig værdi ultimo	224.876.757	236.666.216

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres på grundlag af en afkastbaseret cash flow model. Den anvendte model indeholder opgørelse af budgetter over en 10-årig periode inkl. et terminalled. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et afkastkrav, som af ledelsen fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom. Afkastkravene og budgetterne fastsættes uden hensyntagen til inflation og indeksreguleringer. De i 2013 anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,25 % - 8,50 %.

Noter

	2013	2012
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	62.000.000	62.000.000
Kostpris ultimo	62.000.000	62.000.000
Værdireguleringer primo	28.042.544	21.466.980
Årets resultat	-5.965.944	6.575.564
Værdireguleringer ultimo	22.076.600	28.042.544
Regnskabsmæssig værdi ultimo	84.076.600	90.042.544

Selskabet besidder følgende kapitalandele:
Hejrevej 26-28, 2400 København NV ApS, København. Ejerandel = 100 %.

8. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat primo	11.557.036	10.512.865
Ændring i udskudt skat tidligere år	184.114	-1.925.150
Ændring i udskudt skat	2.077.464	2.969.321
	13.818.614	11.557.036

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 194 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

9. Aktiekapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen på kr. 500.000 er fordelt i aktier á kr. 1.000 og multipla heraf, som ikke er opdelt i forskellige klasser. Der er ikke sket ændringer i aktiekapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	28.042.544	21.466.980
Årets tilgang	-5.965.944	6.575.564
Saldo ultimo	22.076.600	28.042.544

11. Overført resultat

Saldo primo	88.805.675	84.914.634
Årets tilgang	-7.723.487	3.891.041
Saldo ultimo	81.082.188	88.805.675

12. Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 159.781 pr. 31. december 2013 forfalder t.kr. 109.209 efter mere end 5 år.

13. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:
Nordicom Ejendom A/S, København er hovedaktionær.

Ejerforhold:
Nordicom Ejendom A/S, København ejer 100% af aktiekapitalen.

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. Nordicom Domicilejendomme A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 200 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 200 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 200 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 200 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 200 mio. kr. vedrørende Nordicom Domicilejendomme A/S), kan de finansielle kreditorer alene kræve genforhandling af vilkår om rente- og bidragssatser, såfremt konsultationsudvalget i Nordicom pr. 30. juni 2014 ikke finder, at kapitalrejsningsprocessen har udsigt til at føre til et tilfredsstillende resultat. Konsultationsudvalget består af repræsentanter fra 4 af Nordicoms væsentligste finansielle kreditorer med et samlet tilgodehavende på 69 % af koncernens samlede gæld til finansielle kreditorer og er nedsat i henhold til bankaftalen.

Vedrørende pkt. 2 ovenfor gælder, at bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side, eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Såfremt der ikke senest den 1. juli 2014 er opnået forlængelse af lån på 232 mio. kr. (jf. pkt. 3) indtil den 31. december 2014, kan bankaftalen opsiges med et varsel på 4 uger. I tilfælde af genforhandling af vilkår i bankaftalen pr. 1. juli 2014 (jf. pkt. 1) ophører bankaftalen den 30. september 2014, såfremt Nordicom ikke accepterer de fra de finansielle kreditorer stipulerede vilkårsændringer.

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

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

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

15. Eventualforpligtelser

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordicom A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom 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.

16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 203.743 er stillet pant på t.kr. 247.337 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 224.877. Endvidere er der til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder afgivet pant for t.kr. 52.000 i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 67.117.