

Nordicom Byejeendomme A/S

Kongens Nytorv 26

1050 København K

CVR-nr. 27567169

Årsrapport for 2012

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2013

Kim Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Nordicom Byejeendomme 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2013

Direktion

Ole Steensbro

Bestyrelse

Allan Andersen
Formand

Ole Steensbro

Christian Johannessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordicom Byejeendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Byejeendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 16, hvor det fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af likviditet fra moderselskabet og at moderselskabet har afgivet bindende tilsagn om at yde den finansielle bistand som ledelsen i selskabet anser for nødvendig i regnskabsåret 2013. Det fremgår endvidere at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at forudsætninger i bankaftalen indgået på koncernniveau overholdes, herunder bl.a. at koncernen kan få refinansieret banklån på 52 mio. kr. udenfor bankaftalen, der udløber i 2013.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i note 16 om usikkerhed for selskabets fortsatte drift efter 2013, hvor det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift efter udløbet af 2013, at selskabet, sammen med den øvrige koncern, indgår en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på bankgælden og en aftale med såvel bankkreditorer og realkreditinstitutter om rente- og bidragssatser på et niveau, som selskabet og koncernen vil være i stand til at honorere.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 7. maj 2013

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen
Statsautoriseret revisor

René Andersen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nordicom Byeendomme A/S Kongens Nytorv 26 1050 København K
CVR-nr. Regnskabsår	27567169 1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Allan Andersen, Formand Ole Steensbro Christian Johannessen
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. 15.597.505, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 537.293.810, og en egenkapital på kr. -23.333.854

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen, der som følge af Nordicom-koncernens nuværende situation indtil videre er vanskelig at ændre på. Moderselskabet Nordicom Ejendom A/S har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle bistand til selskabets ordinære drift i det kommende år.

Der henvises til note 16 for en beskrivelse af moderselskabets kapitalgrundlag for at yde den nødvendige finansielle bistand i 2013 og i perioden efter 2013.

På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabets årsrapport kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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 Byeendomme A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en 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 projektbeholdninger og handelsejendomme indregnes salget når byggeriet er afsluttet, endeligt afleveret til køber og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt. For investeringsejendomme indregnes salget når ejendommen er endeligt afleveret til køber og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Personaleomkostninger

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

Regulering til dagsværdi, netto

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

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.

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, amortiseringsstillæg/-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

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.

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 ombygningsprojekter) 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.

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

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende eller færdige byggeprojekter for egen regning, og tidligere investeringsjendomme under udvikling med henblik på salg.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsjendom overføres til projektbeholdninger, anses som ejendommens nye kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger samt låneomkostninger, der kan henføres til projekt-/ombygningsperioden og indirekte projektomkostninger.

Når det vurderes, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om-/tilbygningsprojekter, på projektbeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 (deklarereringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

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

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

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

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	2012	2011
Nettoomsætning	1	33.468.097	37.012.311
Driftsomkostninger	2	-7.152.421	-8.153.212
Andre eksterne omkostninger		-2.699.369	-1.301.330
Bruttoresultat		23.616.307	27.557.769
Personaleomkostninger	3	-3.241.928	-2.223.816
Af- og nedskrivninger mv.		-25.398	-50.797
Regulering til dagsværdi, netto	4	18.619.796	-47.189.754
Resultat af primær drift		38.968.777	-21.906.598
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-189.433	-151.587
Finansielle indtægter	5	267.401	349.549
Finansielle omkostninger	6	-18.186.957	-19.829.418
Resultat før skat		20.859.788	-41.538.054
Skat af årets resultat	7	-5.262.283	12.044.904
Årets resultat		15.597.505	-29.493.150
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.597.505	-29.493.150
		15.597.505	-29.493.150

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Driftsmateriel og inventar	8	0	457.171
Investeringsejendomme	9	496.528.608	489.624.580
Materielle anlægsaktiver		496.528.608	490.081.751
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		496.528.608	490.081.751
Projektbeholdninger		19.738.776	19.701.276
Tilgodehavende lejeindtægter		1.867.938	1.900.769
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.420.025	1.463.867
Andre tilgodehavender		2.845.554	1.625.400
Periodeafgrænsningsposter		485.932	618.688
Udsudte skatteaktiver	11	9.998.789	20.831.200
Tilgodehavender		16.618.238	26.439.924
Likvide beholdninger		4.408.188	1.752.410
Omsætningsaktiver		40.765.202	47.893.610
Aktiver		537.293.810	537.975.361

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Aktiekapital	12	500.000	500.000
Overført resultat	13	-23.833.854	-39.431.359
Egenkapital		-23.333.854	-38.931.359
Hensatte forpligtelser		1.500.000	1.875.000
Hensatte forpligtelser		1.500.000	1.875.000
Gæld til kreditinstitutter	14	373.541.919	523.789.619
Anden gæld		8.014.101	8.116.208
Langfristede gældsforpligtelser		381.556.020	531.905.827
Gæld til kreditinstitutter		138.135.184	7.196.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.334.123	27.500.714
Anden gæld		9.102.337	8.429.066
Kortfristede gældsforpligtelser		177.571.644	43.125.893
Gældsforpligtelser		559.127.664	575.031.720
Passiver		537.293.810	537.975.361
Nærtstående parter	15		
Usikkerhed om fortsat drift	16		
Eventualforpligtelser	17		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	18		

Noter

	2012	2011
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	33.080.097	35.020.311
Salgssum projektejendomme	388.000	1.992.000
	33.468.097	37.012.311
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger	7.077.896	6.147.347
Ejendommenes bogførte værdier ved salg m.v.	74.525	2.005.865
	7.152.421	8.153.212
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	6.611	1.868.237
Pensioner	0	156.468
Omkostninger til social sikring	2.851	16.366
Andre personaleomkostninger	3.232.466	182.745
	3.241.928	2.223.816
<p>Medarbejdere i Nordicom-koncernen var i 2011 ansat forholdsmæssigt (splitløn) i de enkelte selskaber i koncernen ud fra et skøn over den enkelte medarbejders ressourceanvendelse. I 2012 er denne praksis ændret, hvorefter alle medarbejdere er ansat fuldt ud i Nordicom A/S, der som konsekvens heraf har viderefaktureret en skønsmæssig andel af de samlede personaleomkostninger til øvrige koncernselskaber. De viderefakturerede personaleomkostninger i 2012 indgår i linien "Andre personaleomkostninger".</p>		
4. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	20.405.303	-27.425.391
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	-2.222.664	-17.108.921
Avance ved salg af investeringsejendomme	437.157	-2.655.442
	18.619.796	-47.189.754
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	225.235	218.005
Andre finansielle indtægter	42.166	131.544
	267.401	349.549
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	894.750	1.332.731
Andre finansielle omkostninger	17.292.207	18.496.687
	18.186.957	19.829.418
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-5.570.128	-2.611.838
Ændring i udskudt skat tidligere år	-11.872	906.647
Ændring i udskudt skat	10.844.283	-10.339.713
	5.262.283	-12.044.904

Noter

	2012	2011
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	507.968	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	507.968
Afgang i årets løb	-507.968	0
Kostpris ultimo	0	507.968
Af- og nedskrivninger primo	-50.797	0
Årets afskrivninger	0	-50.797
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	50.797	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-50.797
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	457.171

9. Investeringsejendomme

Kostpris primo	619.281.554	640.690.226
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	7.798.480	994.143
Afgang i årets løb	-23.874.780	-22.402.815
Kostpris ultimo	603.205.254	619.281.554
Dagsværdireguleringer primo	-129.656.974	-106.199.838
Årets reguleringer	20.405.303	-27.425.391
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	2.575.025	3.968.255
Dagsværdireguleringer ultimo	-106.676.646	-129.656.974
Regnskabsmæssig værdi ultimo	496.528.608	489.624.580

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 2012 anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,00 % - 8,25 %.

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	9.178.283	9.178.283
Kostpris ultimo	9.178.283	9.178.283
Værdireguleringer primo	-9.178.283	-9.178.283
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	189.433	151.587
Årets resultat	-189.433	-151.587
Værdireguleringer ultimo	-9.178.283	-9.178.283
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Selskabet besidder følgende kapitalandele:
Kanalparken A/S, København. Ejerandel: 100 %.

Noter

	2012	2011
11. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat primo	20.831.200	11.398.134
Ændring i udskudt skat tidligere år	11.872	-906.647
Ændring i udskudt skat	-10.844.283	10.339.713
	<u>9.998.789</u>	<u>20.831.200</u>

12. Aktiekapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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.

13. Overført resultat

Saldo primo	-39.431.359	-9.938.209
Årets tilgang	15.597.505	-29.493.150
Saldo ultimo	<u>-23.833.854</u>	<u>-39.431.359</u>

14. Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 373.542 pr. 31. december 2012 forfalder t.kr. 337.839 efter mere end 5 år.

15. 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

16. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt. Moderselskabet Nordicom Ejendom A/S har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle bistand til selskabets ordinære drift i det kommende år. Moderselskabets evne til at yde den nødvendige finansielle bistand i 2013 og i perioden efter 2013 afhænger af om moderselskabet har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet og moderselskabet Nordicom Ejendom A/S indgår i Nordicom-koncernen (Nordicom), hvor den ultimative ejer er Nordicom A/S.

Nordicom har den 25. marts 2013 indgået aftale om et tillæg til den eksisterende bankaftale indgået i marts 2010 og som udløb pr. 31. december 2012 (forlænget til den 31. marts 2013 ved aftale den 21. december 2012). Aftalen medfører, at bankaftalen er forlænget til den 31. december 2013.

Bankaftalen omfatter pr. 31. december 2012 finansiell gæld i Nordicom med en samlet hovedstol på i alt 2.899 mio. kr., hvoraf bankgæld udgør 1.285 mio. kr. og realkreditgæld udgør 1.614 mio. kr. Et realkreditinstitut med et tilgodehavende på 342 mio. kr. udtræder af bankaftalen pr. 1. april 2013. Nordicom har indgået aftale med det pågældende realkreditinstitut om, 1) at de omfattede lån frem til udgangen af 2013 serviceres med samme bidragssatser, som gælder for realkreditinstitutter omfattet af bankaftalen, og 2) at et lån på 37 mio. kr., der forfalder 1. juni 2013, forlænges til udgangen af 2013.

Den indgåede aftale om tillæg til bankaftalen medfører, at den kortsigtede refinansierings- og renterisiko på koncernens væsentligste bankgæld er elimineret til og med den 31. december 2013. Tillægget til bankaftalen indebærer ligeledes, at bidragssatserne på koncernens realkreditlån er fastlåst frem til den 31. december 2013.

Usikkerhed ved fortsat drift efter 2013:

Når den indgåede aftale om forlængelse af bankaftalen udløber ved udgangen af 2013, kan koncernens væsentligste kreditinstitutter i 2014 igen hæve rente- og bidragssatser til almindelige markedsvilkår, ligesom bankgælden kan kræves indfriet. Ledelsen i Nordicom skønner derfor, at der også i tiden efter 2013 vil være behov for en kreditoraftale omfattende alle væsentlige kreditinstitutter.

Det er således en forudsætning for Nordicoms fortsatte drift efter udløbet af 2013, at Nordicom med virkning fra begyndelsen af 2014 indgår aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer om forlængelse af løbetiden på bankgæld, og indgår aftale med såvel bankkreditorer og realkreditinstitutter om et niveau for rente- og bidragssatser, som koncernen vil være i stand til at kunne honorere. Tilsvarende gælder for lån uden for bankaftalen, der forfalder ved udgangen af 2013.

Nordicom vil i forlængelse af den netop indgåede aftale om tillæg til bankaftalen for 2013 snarest muligt påbegynde dialogen med kreditinstitutterne om indgåelse af et nyt tillæg til den eksisterende bankaftale, der skal gælde for tiden efter 2013. Et led i disse forhandlinger vil blive at søge tilført yderligere aktiekapital til koncernen.

Alle væsentlige kreditinstitutter har skriftligt tilkendegivet overfor Nordicom, at de er indstillet på at indgå i en konkret drøftelse med Nordicom om mulighederne for at indgå en ny forlængelse af den eksisterende bankaftale. Det er på den baggrund ledelsens forventning, at disse drøftelser vil føre til, at der indgås en konkret aftale herom i løbet af 2013.

Ledelsen forventer under hensyntagen til foranstående, at Nordicom ved udgangen af 2013 vil have indgået en ny aftale med koncernens væsentligste bankkreditorer og realkreditinstitutter på vilkår, der medfører, at Nordicom, og dermed Nordicom Byejeendomme A/S, har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at fortsætte koncernens drift efter udløbet af 2013.

Risiko ved misligholdelse eller opsigelse af bankaftale i 2013:

Bankaftalen kan opsiges af de finansielle kreditorer under visse forudsætninger, bl.a. ved misligholdelse fra Nordicoms side eller såfremt alle finansielle kreditorer er enige herom. I sidstnævnte tilfælde gælder et varsel på 6 måneder. Manglende refinansiering af banklån på 52 mio. kr. uden for bankaftalen, der udløber i løbet af 2013, anses i visse tilfælde for at være en misligholdelsesgrund i bankaftalen. De ovenfor anførte forhold om forudsætning for Nordicoms fortsatte drift gør sig således tilsvarende gældende på et tidligere tidspunkt for Nordicom Byejeendomme A/S og koncernen som helhed, hvis bankaftalen ophører på et tidligere tidspunkt i 2013 som følge af enten Nordicoms misligholdelse af bankaftalen eller opsigelse.

17. Eventualforpligtelser

Nordicom Byejeendomme A/S har afgivet finansiell støtteerklæring for regnskabsåret 2013 til dattervirksomheden Kanalparken A/S.

Noter

18. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 511.677 er stillet pant på t.kr. 548.249 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 498.616.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 23.241 i tilknyttede virksomheder er stillet pant på t.kr. 52.378 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 44.850.

Selskabet har ubenyttede ejerpantebreve på t.kr. 9.130 i egne ejendomme.