

Nordicom Byeendomme A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 27567169

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	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 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 Byejeendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Byejeendomme 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 16 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 16, 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 Byeendomme 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 Byeendomme A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	27567169 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. -17.341.136, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 499.915.933, og en egenkapital på kr. -40.674.990.

Selskabets egenkapital er tabt. 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 16 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed Nordicom Byejeendomme 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 Byeendomme 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 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.

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

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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

Investerings ejendomme omfatter investerings ejendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investerings ejendomme. 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 anskaffessummen. Investerings ejendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsvis egede 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.

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 investerings ejendomme under udvikling med henblik på salg.

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

Kostprisen omfatter anskaffessummen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 almindeligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning	1	35.338.769	33.468.097
Driftsomkostninger	2	-8.342.483	-7.152.421
Andre eksterne omkostninger		-1.571.309	-2.699.369
Bruttoresultat		25.424.977	23.616.307
Personaleomkostninger	3	-3.195.594	-3.241.928
Af- og nedskrivninger mv.		0	-25.398
Regulering til dagsværdi, netto	4	-17.373.192	18.619.796
Driftsresultat		4.856.191	38.968.777
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.566.568	-189.433
Finansielle indtægter	5	779.916	267.401
Finansielle omkostninger	6	-19.183.844	-18.186.957
Resultat før skat		-15.114.305	20.859.788
Skat af årets resultat	7	-2.226.831	-5.262.283
Årets resultat		-17.341.136	15.597.505
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-17.341.136	15.597.505
		-17.341.136	15.597.505

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Driftsmateriel og inventar	8	0	0
Investeringsejendomme	9	464.981.492	496.528.608
Materielle anlægsaktiver		464.981.492	496.528.608
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		464.981.492	496.528.608
Projektbeholdninger		15.432.686	19.738.776
Tilgodehavende lejeindtægter		2.071.646	1.867.938
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.046	1.420.025
Andre tilgodehavender		3.086.856	2.845.554
Periodeafgrænsningsposter		570.429	485.932
Udsudte skatteaktiver	11	8.873.107	9.998.789
Tilgodehavender		14.626.084	16.618.238
Likvide beholdninger		4.875.671	4.408.188
Omsætningsaktiver		34.934.441	40.765.202
Aktiver		499.915.933	537.293.810

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Aktiekapital	12	500.000	500.000
Overført resultat	13	-41.174.990	-23.833.854
Egenkapital		-40.674.990	-23.333.854
Hensatte forpligtelser		1.620.000	1.500.000
Hensatte forpligtelser		1.620.000	1.500.000
Gæld til kreditinstitutter	14	357.915.446	373.541.919
Anden gæld		6.208.861	8.014.101
Langfristede gældsforpligtelser		364.124.307	381.556.020
Gæld til kreditinstitutter		133.800.631	138.135.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.418.092	30.334.123
Anden gæld		9.627.893	9.102.337
Kortfristede gældsforpligtelser		174.846.616	177.571.644
Gældsforpligtelser		538.970.923	559.127.664
Passiver		499.915.933	537.293.810
Nærtstående parter	15		
Usikkerhed om fortsat drift	16		
Eventualforpligtelser	17		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	18		

Noter

	2013	2012
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	31.470.769	33.080.097
Salgssum projektejendomme	3.868.000	388.000
	35.338.769	33.468.097
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger	4.822.883	7.077.896
Ejendommenes bogførte værdier ved salg m.v.	3.519.600	74.525
	8.342.483	7.152.421
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	6.611
Omkostninger til social sikring	0	2.851
Andre personaleomkostninger	3.195.594	3.232.466
	3.195.594	3.241.928
4. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-21.966.774	20.405.303
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	5.221.037	-2.222.664
Avance ved salg af investeringsejendomme	-627.455	437.157
	-17.373.192	18.619.796
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	422.835	225.235
Andre finansielle indtægter	357.081	42.166
	779.916	267.401
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	1.254.442	894.750
Andre finansielle omkostninger	17.929.402	17.292.207
	19.183.844	18.186.957
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	1.101.149	-5.570.128
Ændring i udskudt skat tidligere år	-78.584	-11.872
Ændring i udskudt skat	1.204.266	10.844.283
	2.226.831	5.262.283
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	507.968
Afgang i årets løb	0	-507.968
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-50.797
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	50.797
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	2013	2012
9. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	603.205.254	619.281.554
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.031.059	7.798.480
Afgang i årets løb	-12.836.105	-23.874.780
Kostpris ultimo	593.400.208	603.205.254
Dagsværdireguleringer primo	-106.676.646	-129.656.974
Årets reguleringer	-21.966.774	20.405.303
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	224.704	2.575.025
Dagsværdireguleringer ultimo	-128.418.716	-106.676.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	464.981.492	496.528.608

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 6,00 % - 8,00 %.

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	1.566.568	189.433
Årets resultat	-1.566.568	-189.433
Værdireguleringer ultimo	-9.178.283	-9.178.283
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

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

11. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat primo	9.998.789	20.831.200
Ændring i udskudt skat tidligere år	78.584	11.872
Ændring i udskudt skat	-1.204.266	-10.844.283
	8.873.107	9.998.789

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 5.782 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

12. 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.

13. Overført resultat

Saldo primo	-23.833.854	-39.431.359
Årets tilgang	-17.341.136	15.597.505
Saldo ultimo	-41.174.990	-23.833.854

Noter

14. Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 357.915 pr. 31. december 2013 forfalder t.kr. 314.222 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.

16. 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 Byejeendomme A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 482 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 464 mio. kr. og bilaterale aftaler udgør 18 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 482 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 464 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 464 mio. kr. vedrørende Nordicom Byejeendomme 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 stiplede vilkårsændringer.

Vedrørende pkt. 3 ovenfor gælder for lån på 159 mio. kr. (heraf 0 mio. kr. vedrørende Nordicom Byejeendomme A/S 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

Noter

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 bakkedes 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 og selskabets finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms og selskabets fremtid, herunder afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, der sikrer koncernens og selskabets fortsatte drift.

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

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

17. 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.

18. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 491.716 er stillet pant på t.kr. 543.544 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 455.902.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 67.191 i tilknyttede virksomheder er stillet pant på t.kr. 47.878 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 25.433.

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

Nordicom Byeendomme A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 27567169

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	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Nordicom Byeendomme 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 Byejeendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Byejeendomme 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 16 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 16, 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 Byejendomme 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 Byeendomme A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr. Regnskabsår	27567169 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. -17.341.136, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 499.915.933, og en egenkapital på kr. -40.674.990.

Selskabets egenkapital er tabt. 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 16 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om koncernens, og dermed Nordicom Byejeendomme 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 Byeendomme 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 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.

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

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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

Investerings ejendomme omfatter investerings ejendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investerings ejendomme. 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 anskaffessummen. Investerings ejendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsvis egede 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.

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 investerings ejendomme under udvikling med henblik på salg.

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

Kostprisen omfatter anskaffessummen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 almindeligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning	1	35.338.769	33.468.097
Driftsomkostninger	2	-8.342.483	-7.152.421
Andre eksterne omkostninger		-1.571.309	-2.699.369
Bruttoresultat		25.424.977	23.616.307
Personaleomkostninger	3	-3.195.594	-3.241.928
Af- og nedskrivninger mv.		0	-25.398
Regulering til dagsværdi, netto	4	-17.373.192	18.619.796
Driftsresultat		4.856.191	38.968.777
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.566.568	-189.433
Finansielle indtægter	5	779.916	267.401
Finansielle omkostninger	6	-19.183.844	-18.186.957
Resultat før skat		-15.114.305	20.859.788
Skat af årets resultat	7	-2.226.831	-5.262.283
Årets resultat		-17.341.136	15.597.505
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-17.341.136	15.597.505
		-17.341.136	15.597.505

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Driftsmateriel og inventar	8	0	0
Investeringsejendomme	9	464.981.492	496.528.608
Materielle anlægsaktiver		464.981.492	496.528.608
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		464.981.492	496.528.608
Projektbeholdninger		15.432.686	19.738.776
Tilgodehavende lejeindtægter		2.071.646	1.867.938
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.046	1.420.025
Andre tilgodehavender		3.086.856	2.845.554
Periodeafgrænsningsposter		570.429	485.932
Udskudte skatteaktiver	11	8.873.107	9.998.789
Tilgodehavender		14.626.084	16.618.238
Likvide beholdninger		4.875.671	4.408.188
Omsætningsaktiver		34.934.441	40.765.202
Aktiver		499.915.933	537.293.810

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Aktiekapital	12	500.000	500.000
Overført resultat	13	-41.174.990	-23.833.854
Egenkapital		-40.674.990	-23.333.854
Hensatte forpligtelser		1.620.000	1.500.000
Hensatte forpligtelser		1.620.000	1.500.000
Gæld til kreditinstitutter	14	357.915.446	373.541.919
Anden gæld		6.208.861	8.014.101
Langfristede gældsforpligtelser		364.124.307	381.556.020
Gæld til kreditinstitutter		133.800.631	138.135.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.418.092	30.334.123
Anden gæld		9.627.893	9.102.337
Kortfristede gældsforpligtelser		174.846.616	177.571.644
Gældsforpligtelser		538.970.923	559.127.664
Passiver		499.915.933	537.293.810
Nærtstående parter	15		
Usikkerhed om fortsat drift	16		
Eventualforpligtelser	17		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	18		

Noter

	2013	2012
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	31.470.769	33.080.097
Salgssum projektejendomme	3.868.000	388.000
	35.338.769	33.468.097
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger	4.822.883	7.077.896
Ejendommenes bogførte værdier ved salg m.v.	3.519.600	74.525
	8.342.483	7.152.421
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	6.611
Omkostninger til social sikring	0	2.851
Andre personaleomkostninger	3.195.594	3.232.466
	3.195.594	3.241.928
4. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-21.966.774	20.405.303
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	5.221.037	-2.222.664
Avance ved salg af investeringsejendomme	-627.455	437.157
	-17.373.192	18.619.796
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	422.835	225.235
Andre finansielle indtægter	357.081	42.166
	779.916	267.401
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	1.254.442	894.750
Andre finansielle omkostninger	17.929.402	17.292.207
	19.183.844	18.186.957
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	1.101.149	-5.570.128
Ændring i udskudt skat tidligere år	-78.584	-11.872
Ændring i udskudt skat	1.204.266	10.844.283
	2.226.831	5.262.283
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	507.968
Afgang i årets løb	0	-507.968
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-50.797
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	50.797
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	2013	2012
9. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	603.205.254	619.281.554
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.031.059	7.798.480
Afgang i årets løb	-12.836.105	-23.874.780
Kostpris ultimo	593.400.208	603.205.254
Dagsværdireguleringer primo	-106.676.646	-129.656.974
Årets reguleringer	-21.966.774	20.405.303
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	224.704	2.575.025
Dagsværdireguleringer ultimo	-128.418.716	-106.676.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	464.981.492	496.528.608

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 6,00 % - 8,00 %.

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	1.566.568	189.433
Årets resultat	-1.566.568	-189.433
Værdireguleringer ultimo	-9.178.283	-9.178.283
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

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

11. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat primo	9.998.789	20.831.200
Ændring i udskudt skat tidligere år	78.584	11.872
Ændring i udskudt skat	-1.204.266	-10.844.283
	8.873.107	9.998.789

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 5.782 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

12. 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.

13. Overført resultat

Saldo primo	-23.833.854	-39.431.359
Årets tilgang	-17.341.136	15.597.505
Saldo ultimo	-41.174.990	-23.833.854

Noter

14. Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 357.915 pr. 31. december 2013 forfalder t.kr. 314.222 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.

16. 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 Byejeendomme A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 482 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 464 mio. kr. og bilaterale aftaler udgør 18 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 482 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 464 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 464 mio. kr. vedrørende Nordicom Byejeendomme 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 stiplede vilkårsændringer.

Vedrørende pkt. 3 ovenfor gælder for lån på 159 mio. kr. (heraf 0 mio. kr. vedrørende Nordicom Byejeendomme A/S 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

Noter

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 bakkedes 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 og selskabets finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms og selskabets fremtid, herunder afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, der sikrer koncernens og selskabets fortsatte drift.

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

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

17. 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.

18. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 491.716 er stillet pant på t.kr. 543.544 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 455.902.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 67.191 i tilknyttede virksomheder er stillet pant på t.kr. 47.878 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 25.433.

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