

Nordicom Byeendomme A/S

Svanevej 12

2400 København NV

CVR-nr. 27567169

Årsrapport for 2014

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-05-2015

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 01-01-2014 - 31-12-2014 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. 31-12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13-05-2015

Direktion

Ole Steensbro

Bestyrelse

Allan Andersen
Formand

Ole Steensbro

Michael Vad Petersen

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 01-01-2014 - 31-12-2014, 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 vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. De regnskabsregler, som selskabet anvender, foreskriver, at årsregnskabet skal aflægges under forudsætning af fortsat drift med mindre der er planer om afvikling, eller der ikke er noget realistisk alternativ til en afvikling af selskabets aktiviteter. Som oplyst i note 15 er det ledelsens vurdering, at der er realistiske alternativer til en afvikling af selskabets aktiviteter, og årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Det fremgår endvidere af note 15, at Nordicom-koncernen på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2015, og det er usikkert om en igangsat proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget vil føre til et positivt resultat. 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 2015. 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 2015 samt for værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder om revision tage forbehold herfor.

Afkræftende konklusion

Med den begrundelse, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at forudsætningen for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift samt værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 13-05-2015

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

René Andersen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nordicom Byeendomme A/S Svanevej 12 2400 København NV
CVR-nr.	27567169
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2014 - 31-12-2014
Bestyrelse	Allan Andersen, Formand Ole Steensbro Michael Vad Petersen
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret drevet udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014 udviser et resultat på kr. -5.867.285, og selskabets balance pr. 31-12-2014 udviser en balancesum på kr. 480.296.876, og en egenkapital på kr. -46.542.275.

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen i Nordicom-koncernen arbejder fortsat på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag.

Der henvises til note 15 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed omkring værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og om koncernens, og dermed Nordicom Byeendomme A/S' fortsatte drift som følge af, at Nordicom-koncernen ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2015.

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 proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget 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 2014 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

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 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 investeringsjendomme under udvikling med henblik på salg.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	1	34.925.870	35.338.769
Driftsomkostninger	2	-8.243.117	-8.342.483
Andre eksterne omkostninger		-1.370.718	-1.571.309
Bruttoresultat		25.312.035	25.424.977
Personaleomkostninger	3	-2.640.910	-3.195.594
Regulering til dagsværdi, netto	4	-13.140.692	-17.373.192
Driftsresultat		9.530.433	4.856.191
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-164.830	-1.566.568
Finansielle indtægter	5	282.834	779.916
Finansielle omkostninger	6	-18.554.598	-19.183.844
Resultat før skat		-8.906.161	-15.114.305
Skat af årets resultat	7	3.038.876	-2.226.831
Årets resultat		-5.867.285	-17.341.136
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.867.285	-17.341.136
		-5.867.285	-17.341.136

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	439.194.533	464.981.492
Materielle anlægsaktiver		439.194.533	464.981.492
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		439.194.533	464.981.492
Projektbeholdninger		15.022.168	15.432.686
Tilgodehavende lejeindtægter		3.217.632	2.071.646
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.059	24.046
Andre tilgodehavender		4.101.453	3.086.856
Periodeafgrænsningsposter		615.821	570.429
Udsudte skatteaktiver	10	10.889.416	8.873.107
Tilgodehavender		18.884.381	14.626.084
Likvide beholdninger		7.195.794	4.875.671
Omsætningsaktiver		41.102.343	34.934.441
Aktiver		480.296.876	499.915.933

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Aktiekapital	11	500.000	500.000
Overført resultat	12	-47.042.275	-41.174.990
Egenkapital		-46.542.275	-40.674.990
Hensatte forpligtelser		0	1.620.000
Hensatte forpligtelser		0	1.620.000
Gæld til kreditinstitutter	13	351.579.546	357.915.446
Anden gæld		9.694.484	6.208.861
Langfristede gældsforpligtelser		361.274.030	364.124.307
Gæld til kreditinstitutter		120.917.995	133.800.631
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.369.257	31.418.092
Anden gæld		6.277.869	9.627.893
Kortfristede gældsforpligtelser		165.565.121	174.846.616
Gældsforpligtelser		526.839.151	538.970.923
Passiver		480.296.876	499.915.933
Nærtstående parter	14		
Usikkerhed om fortsat drift	15		
Eventualforpligtelser	16		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	17		

Noter

	2014	2013
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	33.181.870	31.470.769
Salgssum, projektejendomme	1.744.000	3.868.000
	34.925.870	35.338.769
2. Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger	6.645.833	4.822.883
Ejendommenes bogførte værdier ved salg m.v.	1.597.284	3.519.600
	8.243.117	8.342.483
3. Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	2.640.910	3.195.594
	2.640.910	3.195.594
4. Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-18.245.098	-21.966.774
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld og bankgæld	5.361.213	5.221.037
Avance ved salg af investeringsejendomme	-256.807	-627.455
	-13.140.692	-17.373.192
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	198.679	422.835
Andre finansielle indtægter	84.155	357.081
	282.834	779.916
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	1.035.805	1.254.442
Andre finansielle omkostninger	17.518.793	17.929.402
	18.554.598	19.183.844
7. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-1.022.567	1.101.149
Ændring i udskudt skat tidligere år	70.742	-78.584
Ændring i udskudt skat	-2.087.051	1.204.266
	-3.038.876	2.226.831

Noter

	2014	2013
8. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	593.400.208	603.205.254
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.996.473	3.031.059
Afgang i årets løb	-10.665.968	-12.836.105
Kostpris ultimo	585.730.713	593.400.208
Dagsværdireguleringer primo	-128.418.716	-106.676.646
Årets reguleringer	-18.245.098	-21.966.774
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	127.634	224.704
Dagsværdireguleringer ultimo	-146.536.180	-128.418.716
Regnskabsmæssig værdi ultimo	439.194.533	464.981.492

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 2014 anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,00 % - 8,50 %.

9. 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	164.830	1.566.568
Årets resultat	-164.830	-1.566.568
Værdireguleringer ultimo	-9.178.283	-9.178.283
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

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

10. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat primo	8.873.107	9.998.789
Ændring i udskudt skat tidligere år	-70.742	78.584
Ændring i udskudt skat	2.087.051	-1.204.266
	10.889.416	8.873.107

Selskabet har udskudte skatteaktiver (skatteværdi), der ikke er indregnet i balancen på 3.030 tkr. og vedrører fremførbare skattemæssige underskud, hvor der ikke er udsigt til udnyttelse af underskuddet indenfor en overskuelig fremtid.

11. 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.

12. Overført resultat

Saldo primo	-41.174.990	-23.833.854
Årets tilgang	-5.867.285	-17.341.136
Saldo ultimo	-47.042.275	-41.174.990

Noter

13. Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld til kreditinstitutter på t.kr. 351.580 pr. 31. december 2014 forfalder t.kr. 293.031 efter mere end 5 år.

14. 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

15. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet indgår som et helejet datterselskab i Nordicom-koncernen (Nordicom), hvor den ultimative ejer er Nordicom A/S. Værdien af mellemværender i koncernen og alle koncern-selskabernes evne til at fortsætte driften knytter sig i væsentligt omfang til Nordicoms samlede finansielle situation.

Der er således usikkerhed omkring værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og selskabets fortsatte drift som følge af Nordicom-koncernens finansielle situation.

Nordicom er fortsat i en vanskelig finansiell situation og igangsatte derfor i efteråret 2013 en struktureret proces med henblik på at reetablere og styrke koncernens kapitalgrundlag. Igangsættelsen af denne proces skyldtes, at Nordicom siden 2009 har været i en vanskelig finansiell situation og derfor siden 2010 har været omfattet af en særlig bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer, der har medført lempelige finansielle vilkår for koncernen.

Bankaftalen forpligter Nordicom til at afsøge mulighederne for rejsning af ny egenkapital, da det er nødvendigt for Nordicoms langsigtede eksistens som ejendomsselskab, at der findes en løsning, som inden for overskuelig tid bidrager til at reetablere og styrke kapitalgrundlaget for koncernens aktiviteter.

Nordicom har i løbet af 2014 og i begyndelsen af 2015 i samarbejde med en international kapitalformidler afsøgt markedet for danske og udenlandske investorer til selskabet. I slutningen af marts 2015 måtte Nordicom imidlertid konstatere, at det ikke var lykkedes ad den vej at finde tilstrækkeligt attraktive muligheder for løsning af selskabets behov for tilførsel af kapital. Nordicom har derfor i stedet besluttet at indlede et samarbejde med en anden rådgiver, som vil fungere som rådgiver for Nordicom, foreløbigt indtil udgangen af juni måned. I perioden indtil da vil mulighederne for tilførsel af aktie- eller lånekapital blive afsøgt med et andet udgangspunkt end det, kapitalformidleren hidtil har arbejdet ud fra, og løsningsmulighederne vil løbende blive drøftet med Nordicoms finansielle kreditorer.

På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag vil føre til et positivt resultat. Gennemførelsen af en samlet løsning forventes at indebære, at der skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Nordicoms bankaftale og visse bilaterale finansielle aftaler udløber den 30. juni 2015. Den oprindelige bankaftale udløb oprindeligt den 31. december 2012, men er af flere omgange forlænget til og med den 30. juni 2015. Seneste forlængelse blev opnået den 23. december 2014, hvor der samtidigt blev opnået tilsvarende forlængelser på visse bilaterale finansielle aftaler. 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.

Pr. 1. januar 2015 udgør koncernens samlede nominelle gæld til kreditinstitutter 2.471 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 1.977 mio. kr. og gæld omfattet af bilaterale aftaler udgør 494 mio. kr. Nordicom Byejeendomme A/S' nominelle gæld til kreditinstitutter udgør 468 mio. kr., hvoraf gæld omfattet af bankaftalen udgør 450 kr. og bilaterale aftaler udgør 18 mio. kr.

De indgåede finansielle aftaler medfører, at der for koncernen pr. 30. juni 2015 skal ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser på lån for ca. 2.363 mio. kr. (96 % af koncernens samlede finansielle gæld), hvoraf der ligeledes skal foretages forlængelser mht. løbetid på lån på ca. 969 mio. kr. (39 % af koncernens samlede finansielle gæld). For Nordicom Byejeendomme A/S skal der pr. 30. juni 2015 ske genforhandling af vilkår vedrørende rente- og bidragssatser på lån for ca. 468 mio. kr., hvoraf der ligeledes skal foretages forlængelser mht. løbetid på lån på ca. 120 mio. kr.

Mulighederne for at opnå de nødvendige forlængelser vurderes at være tæt forbundet med forventningerne til processen med reetablering og styrkelse af koncernens kapitalgrundlag, såfremt dette ikke allerede er gennemført inden den 30. juni 2015. Såfremt det inden den 30. juni 2015 ikke lykkes at opnå aftaler, som medfører tilførsel af ny egenkapital eller anden form for styrkelse af kapitalgrundlaget, der samtidigt restrukturerer koncernens finansielle gæld, vil Nordicoms fortsatte drift efter den 30. juni 2015 være betinget af, at der på anden måde opnås nye aftaler om koncernens finansiering, der sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at gennemføre koncernens drift.

Som følge af usikkerheden vedrørende udfaldet af den igangværende proces med reetablering og styrkelse af kapitalgrundlaget, og de ovennævnte pr. 30. juni 2015 betydelige krav om refinansiering og genforhandling af Nordicoms gæld til finansielle kreditorer, er der usikkerhed om koncernens, og dermed selskabets, fortsatte drift fra og med den 1. juli 2015, eller et evt. tidligere tidspunkt, såfremt Nordicoms finansielle kreditorer opsiger bankaftalen.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, jf. bemærkningerne herom på side 6 i ledelsesberetningen.

Hvis der ikke opnås en tilfredsstillende løsning i relation til en styrkelse af kapitalgrundlaget, vil det i høj grad være op til koncernens finansielle kreditorer at træffe afgørelse om Nordicoms fremtid, herunder at afklare om der mellem de involverede parter er opbakning til at skabe en løsning, som sikrer koncernens og dermed selskabets fortsatte drift. Der kan i den situation være flere alternative former for videreførelse af Nordicom, eksempelvis en rekonstruktion af koncernen, afvikling af dele af eller hele ejendomsporteføljen eller fortsættelse af aktiviteterne i uændret form ved indgåelse af nye kreditoraftaler. Det kan også være nødvendigt at ophøre med koncernens drift, bl.a. ved konkurs eller anden form for afvikling, men der er på tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet ikke grundlag for at forvente, at dette vil blive tilfældet.

Noter

16. Eventualforpligtelser

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

17. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på nominelt t.kr. 467.636 er stillet pant på t.kr. 526.483 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 437.482.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på nominelt t.kr. 32.234 i tilknyttede virksomheder er stillet pant på t.kr. 39.409 i selskabets investeringsejendomme og projektbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 22.964.

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