

---

# ***Nordicom Udvikling A/S***

Svanevej 12, 2400 København NV

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 19 30 30 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/5 2016

Kim Larsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordicom Udvikling A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2016

## Direktion

Ole Steensbro  
direktør

## Bestyrelse

Allan Andersen  
formand

Ole Steensbro

Michael Vad Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordicom Udvikling A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Udvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Forbehold

### *Grundlag for afkræftende konklusion*

På baggrund af usikkerheden om Nordicom-koncernens fremtid har selskabets ledelse i forbindelse med regnskabsaflæggelsen grundigt vurderet, hvorvidt årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. Som oplyst i note 1 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 1, at Nordicom-koncernen på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke i tilstrækkeligt omfang har opnået bindende finansieringstilsagn for hele 2016, og det er usikkert om den igangsatte proces for en finansiel restrukturering vil føre til et positivt resultat, eller om der på anden måde kan skabes opbakning hos de involverede parter om en løsning, som sikrer selskabets fortsatte drift. 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 2016 samt værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder om revision tage forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, for værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver og give en afkræftende konklusion.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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, værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. maj 2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 96 35 56*

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

René Andersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Nordicom Udvikling A/S  
Svanevej 12  
2400 København NV

CVR-nr.: 19 30 30 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Allan Andersen, formand  
Ole Steensbro  
Michael Vad Petersen

**Direktion**

Ole Steensbro

**Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Nordicom Udvikling A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabet har i året drevet udlejningsvirksomhed og drift af dattervirksomheder.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 9.915.066, heraf værdireguleringer på DKK 1.343.519, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 240.111.482.

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen i Nordicom-koncernen væsentligste fokus er fortsat at bestræbe sig på at gennemføre en finansiel restrukturering, herunder særligt at forfølge mulige investorspor.

Udfaldet af restruktureringsprocessen vil have afgørende betydning for Nordicom-koncernens og selskabets fremtid, idet det p.t. ikke vurderes muligt at forfølge en strategi om at gøre Nordicom-koncernen til en økonomisk sund porteføljevirksomhed, uden at der samtidigt gennemføres en finansiel restrukturering af koncernen.

Der henvises til note 1 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, udskudte skatteaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og om koncernens, og dermed Nordicom Udvikling A/S' fortsatte drift som følge af usikkerheden vedrørende udfaldet af den igangværende finansielle restruktureringsproces, og Nordicom-koncernens finansielle situation i øvrigt.

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 finansielle restruktureringsproces er realistiske alternativer til afvikling af koncernens og selskabets aktiviteter.

## Skøn ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis og note 8. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af afkastkravene er baseret på skøn, jf. omtale heraf i regnskabsnote 8.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>	2	<b>2.097.483</b>	<b>3.141.275</b>
Driftsomkostninger vedr. investeringsejendomme	3	-123.400	-1.032.617
Andre eksterne omkostninger		-264.877	-741.299
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.709.206</b>	<b>1.367.359</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		963.102	-8.862.351
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>2.672.308</b>	<b>-7.494.992</b>
Personaleomkostninger	4	-490.664	-1.548.119
Andre driftsomkostninger	5	0	-286.675
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.181.644</b>	<b>-9.329.786</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-10.921.454	-1.662.385
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		380.417	-524.124
Finansielle indtægter	6	13.142.712	12.679.177
Finansielle omkostninger	7	-17.426.095	-15.944.822
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.642.776</b>	<b>-14.781.940</b>
Skat af årets resultat	8	2.727.710	-7.342.252
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.915.066</b>	<b>-22.124.192</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-9.915.066	-22.124.192
	<b>-9.915.066</b>	<b>-22.124.192</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		27.094.165	26.131.062
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	9	<b>27.094.165</b>	<b>26.131.062</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	87.390.393	68.996.550
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>87.390.393</b>	<b>68.996.550</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>114.484.558</b>	<b>95.127.612</b>
Tilgodehavende lejeindtægter		8.411	11.146
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.458.599	95.671.641
Andre tilgodehavender		14.689	311.128
Udskudt skatteaktiv		14.154.966	13.171.629
Periodeafgrænsningsposter		24.557	38.955
<b>Tilgodehavender</b>		<b>113.661.222</b>	<b>109.204.499</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>749.609</b>	<b>1.414.923</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>114.410.831</b>	<b>110.619.422</b>
<b>Aktiver</b>		<b>228.895.389</b>	<b>205.747.034</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		9.145.000	9.145.000
Overført resultat		-249.256.482	-251.940.916
<b>Egenkapital</b>	11	<b>-240.111.482</b>	<b>-242.795.916</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.711.084	24.471.161
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.711.084</b>	<b>24.471.161</b>
Kreditinstitutter		31.492.068	31.872.485
Anden gæld		10.438	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>31.502.506</b>	<b>31.872.485</b>
Kreditinstitutter	12	45.003.881	44.758.129
Gæld til tilknyttede virksomheder		361.630.041	346.302.269
Anden gæld		159.359	1.138.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>406.793.281</b>	<b>392.199.304</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>438.295.787</b>	<b>424.071.789</b>
<b>Passiver</b>		<b>228.895.389</b>	<b>205.747.034</b>
Usikkerhed om fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed om fortsat drift

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

Som følge af Nordicoms finansielle situation er der for Nordicom Udvikling A/S' vedkommende usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, udskudte skatteaktiver, kapitalandele i tilknyttede virksomheder og selskabets fortsatte drift.

Nordicom har siden 2009 været i en vanskelig finansiell situation og har derfor siden 2010 været omfattet af en særlig bankaftale med hovedparten af koncernens finansielle kreditorer. Bankaftalen er blevet forlænget ad flere omgange til og med udgangen af 2015, hvor aftalen ophørte, da flere af koncernens større finansielle kreditorer ikke længere ønskede at forlænge aftalen.

Som konsekvens af ophøret af bankaftalen og Nordicoms vanskelige finansielle situation i øvrigt vurderes det ikke muligt at forfølge en strategi om at gøre Nordicom til et økonomisk sundt porteføljeselskab, uden at der samtidigt gennemføres en finansiell restrukturering af koncernen.

Ledelsen i Nordicom væsentligste fokus er derfor at bestrebe sig på at gennemføre en sådan finansiell restrukturering, herunder særligt at forfølge mulige investorspor. Udfaldet af restruktureringsprocessen vil have afgørende betydning for Nordicoms fremtid.

Nordicom igangsatte i efteråret 2013 en struktureret proces med henblik på at gennemføre en finansiell restrukturering. Processen har endnu ikke ført til det ønskede resultat, hvilket skyldes, at det har vist sig vanskeligt og komplekst at finde en løsning, der er tilfredsstillende for alle interessenter. Der har undervejs i processen været forfulgt flere mulige investorspor, som det dog indtil videre ikke er lykkedes at gennemføre.

På nuværende tidspunkt kan Nordicom ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt det vil lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering. Gennemførelsen af en samlet løsning af Nordicoms finansielle situation indebærer, at der udover indgåelse af en aftale med en eller flere potentielle investorer skal sikres opbakning hos såvel de finansielle kreditorer som hos Nordicoms aktionærer.

Bankaftalen omfattede pr. 31. december 2015 finansiell gæld for ca. 2,0 mia. kr., svarende til 86 % af Nordicoms samlede finansielle gæld. For Nordicom Udvikling A/S' vedkommende omfattede bankaftalen ca. 77 mio. kr. svarende til 100 % af selskabets nominelle finansielle gæld på 77 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Bankaftalen medvirkede til, at der mellem Nordicom og et stort antal af koncernens finansielle kreditorer har været en generel konsensus om de vilkår, hvorpå koncernens aktiviteter skulle videreføres, herunder vedrørende strategi, rejsning af ny kapital, reduktion af balancen, rente- og bidragssatser, investeringer i ejendomme, anvendelse af overskudslikviditet, optagelse af nye lån mm. Bankaftalen sikrede endvidere, at koncernen og selskabet havde tilstrækkelig likviditet til at gennemføre sine aktiviteter.

## Noter til årsregnskabet

Med virkning pr. 1. januar 2016 er alle koncernens og selskabets låneaftaler baseret på bilaterale aftaler med de enkelte finansielle kreditorer, hvoraf hovedparten af den del, der ikke er realkreditlån, kan opsiges med kort varsel. For Nordicom Udvikling A/S' vedkommende udgør den del der kan opsiges med kort varsel 45 mio. kr. pr. 31. december 2015, hvilket svarer til 59 % af selskabets finansielle gæld.

Samtidigt med ophøret af bankaftalen har flere finansielle kreditorer stillet krav om at få salgsfuldmagter til de af Nordicoms ejendomme, hvor de enkelte finansielle kreditorer er panthavere. Pr. 31. december 2015 er der formaliseret én salgsfuldmagt og i 2016 er der formaliseret yderligere fire salgsfuldmagter. Det forventes, at der i løbet af 2016 vil blive formaliseret salgsfuldmagter på en større andel af Nordicoms ejendomme, såfremt det ikke lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering. Af de 5 salgsfuldmagter knytter ingen sig til Nordicom Udvikling A/S.

Hovedparten af långiverne, der hidtil har været omfattet af vilkårene i bankaftalen, har bekræftet følgende vilkår og forhold gældende for 1. kvartal og 2. kvartal 2016.

- At opsigelsesvarslet på bankgælden som minimum udgør 14 dage.
- At rente- og bidragssatser for 1. kvartal 2016 udgør henholdsvis 4,0 % p.a. for bankgælden og 1,5 % p.a. for hovedparten af realkreditgælden.
- At rente- og bidragssatser for 2. kvartal 2016 udgør henholdsvis 4,0 % p.a. for bankgælden og 2,8 % p.a. for hovedparten af realkreditgælden.
- At den tidligere bankaftales bestemmelser om renteoprulning på bankgælden fortsætter.
- At der fortsat er opbakning til, at Nordicom viderebearbejder mulighederne for en finansiell restrukturering.

For de øvrige lån, der ikke tidligere har fulgt bankaftalens vilkår og bestemmelser, har Nordicom pr. 1. januar 2016 opnået 6 måneders forlængelser af de pr. 31. december 2015 gældende vilkår på i al væsentlighed uændrede betingelser.

Det samlede finansielle aftalegrundlag frem til 30. juni 2016 medfører, at koncernens og selskabets finansielle gæld i det væsentligste, bortset fra ovennævnte justering af bidragssatser i 2. kvartal 2016 til 2,8 % p.a., fortsætter på uændrede vilkår om rente- og bidragssatser samt renteoprulningsmekanismer.

Ophøret af bankaftalen, de varslede bidragsforhøjelser og krav om fuldmagter til salg af koncernens ejendomme må samlet set betragtes som en svækkelse af koncernens og selskabets finansielle grundlag og muligheder for at agere som hidtil.

Forudsat at de eksisterende lån ikke opsiges i 2016 og uden ændringer af vilkår, udover de allerede varslede vilkårsændringer, udviser Nordicoms likviditetsprognoser, at der er tilstrækkelige midler til at gennemføre koncernens og selskabets planlagte aktiviteter i hele 2016.

Som følge af usikkerheden vedrørende udfaldet af den igangværende finansielle restruktureringsproces og koncernens finansielle situation i øvrigt jf. beskrivelsen ovenfor er der betydelig usikkerhed om koncernens og selskabets fortsatte drift.

## Noter til årsregnskabet

Hvis det ikke viser sig muligt at gennemføre en finansiel restrukturering, 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 fortsatte drift. Der kan i den situation være flere alternative former for videreførelse af Nordicom, eksempelvis en rekonstruktion af koncernen, salg af dele af eller hele ejendomsporteføljen eller en anden form for fortsættelse af aktiviteterne. 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.

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

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	<u>2.097.483</u>	<u>3.141.275</u>
	<b><u>2.097.483</u></b>	<b><u>3.141.275</u></b>
<b>3 Driftsomkostninger vedr. investeringsejendomme</b>		
Ejendommenes driftsomkostninger	<u>123.400</u>	<u>1.032.617</u>
	<b><u>123.400</u></b>	<b><u>1.032.617</u></b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	<u>490.664</u>	<u>1.548.119</u>
	<b><u>490.664</u></b>	<b><u>1.548.119</u></b>
<b>5 Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>286.675</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>286.675</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	12.650.178	12.192.279
Andre finansielle indtægter	<u>492.534</u>	<u>486.898</u>
	<b><u>13.142.712</u></b>	<b><u>12.679.177</u></b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.785.877	11.091.456
Andre finansielle omkostninger	<u>3.640.218</u>	<u>4.853.369</u>
	<b><u>17.426.095</u></b>	<b><u>15.944.822</u></b>
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.744.373	-5.115.974
Årets udskudte skat	-983.337	12.481.474
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-23.248</u>
	<b><u>-2.727.710</u></b>	<b><u>7.342.252</u></b>

Selskabet har pr. 31/12 2015 ikke-indregnede skatteaktiver for TDKK 9.161.

## Noter til årsregnskabet

### 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	47.310.809
Kostpris 31. december	47.310.809
Værdireguleringer 1. januar	-21.179.747
Årets værdireguleringer	963.103
Værdireguleringer 31. december	-20.216.644
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>27.094.165</b>

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. Ejendommens 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. Det i 2015 anvendte afkastkrav ligger på 7,0 %. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,9 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.



## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>10 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	29.206.275	29.206.275
Kostpris 31. december	29.206.275	29.206.275
Værdireguleringer 1. januar	-190.713.463	-189.394.278
Årets resultat	-10.921.454	-1.662.385
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	12.599.500	343.200
Værdireguleringer 31. december	-189.035.417	-190.713.463
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	216.508.451	206.032.577
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	30.711.084	24.471.161
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>87.390.393</b>	<b>68.996.550</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Fyrholm ApS	København NV	100%
Havnestaden ApS	København NV	100%
Hammershøj ApS	København NV	100%
Amager Strandvej ApS	København NV	100%
Emdrup Park ApS	København NV	100%
Skråningshusene ApS	København NV	100%
Ballerup Idrætsby Marbækvej ApS	København NV	100%
Lindholm ApS	København NV	100%
Ved Stigbordene ApS	København NV	100%
Susågaarden ApS	København NV	100%
Randlevvej ApS	København NV	100%
P/S Enghave Brygge (indirekte ejet)	København NV	100%

# Noter til årsregnskabet

## 11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	9.145.000	-251.940.916	-242.795.916
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	12.599.500	12.599.500
Årets resultat	0	-9.915.066	-9.915.066
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>9.145.000</b>	<b>-249.256.482</b>	<b>-240.111.482</b>

Selskabskapitalen består af 9.145 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	28.921.615	30.427.000
Mellem 1 og 5 år	2.570.453	1.445.485
Langfristet del	31.492.068	31.872.485
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	45.003.881	44.758.129
	<b>76.495.949</b>	<b>76.630.614</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	10.438	0
Langfristet del	10.438	0
Øvrig kortfristet gæld	159.359	1.138.906
	<b>169.797</b>	<b>1.138.906</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Pantebreve på i alt TDKK 87.302, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på	27.094.165	26.131.062
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankengagementer i tilknyttede virksomheder:		
Kapitalandele i dattervirksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	70.322.000	71.062.000
Selvskylderkautioner vedrørende bankengagementer på	156.217.000	155.514.000

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordicom A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

## 14 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Nordicom A/S, København

Moderselskab

#### Koncernregnskab

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

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nordicom Udvikling A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

# Regnskabspraksis

## Driftsomkostninger vedr. investeringsejendomme

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

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af investeringsejendomme.

Salg af investeringsejendomme indregnes når ejendommen er endeligt afleveret til køber og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

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 gældsforpligtigelser, dagsværdiregulering vedrørende pante- og gældsbreve, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dennes 100 % ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssig underskud).

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter anskaffessummen og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

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

Investeringsejendomme omfatter investeringsejendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under udførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme. 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. Investeringsejendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter, der knytter sig til investeringsejendomme, måles efter første indregning til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.