
Kanalparken A/S

Svanevej 12, 2400 København NV

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 20 41 99 70

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 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kanalparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 for værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver. Vi skal derfor tage forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift samt for værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver, og give en afkræftende konklusion.

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 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 udførte udvidede gennemgang 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	Kanalparken A/S Svanevej 12 2400 København NV CVR-nr.: 20 41 99 70 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Allan Andersen, formand Ole Steensbro Michael Vad Petersen
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Kanalparken A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, administration, udvikling og salg af fast ejendom. Selskabet opgav sit udviklingsprojekt på Næstved havn i et tidligere regnskabsår. Der har ikke været aktiviteter i regnskabsåret.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 188.192, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 6.456.290.

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen i Nordicom-koncernen væsentligste fokus er fortsat at bestræbe sig på at gennemføre en finansiell 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 porteføljevirkksomhed, uden at der samtidigt gennemføres en finansiell restrukturering af koncernen.

Der henvises til note 1 for en beskrivelse af Nordicom-koncernens finansielle situation, herunder usikkerhed om værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver og om koncernens, og dermed Kanalparken 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.

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
Andre eksterne omkostninger		-12.000	-12.000
Bruttoresultat		-12.000	-12.000
Finansielle omkostninger	2	-250.929	-198.679
Resultat før skat		-262.929	-210.679
Skat af årets resultat	3	74.737	45.849
Årets resultat		-188.192	-164.830

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-188.192	-164.830
	-188.192	-164.830

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Udskudt skatteaktiv		80.350	72.061
Tilgodehavender		80.350	72.061
Omsætningsaktiver		80.350	72.061
Aktiver		80.350	72.061

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-6.956.290	-6.768.098
Egenkapital	4	-6.456.290	-6.268.098
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.524.640	6.328.159
Anden gæld		12.000	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser		6.536.640	6.340.159
Gældsforpligtelser		6.536.640	6.340.159
Passiver		80.350	72.061
Usikkerhed om fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

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 Kanalparken A/S' vedkommende usikkerhed om udskudte skatteaktiver 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 bestræbe 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. Kanalparken A/S har pr. 31. december 2015 ingen finansiell gæld der var omfattet af bankaftalen.

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. Kanalparken A/S har pr. 31. december 2015 ingen finansiell gæld der kan opsiges med kort varsel.

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. Ingen af de pågældende salgsfuldmagter vedrører Kanalparken 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 5 i ledelsesberetningen.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	250.929	198.679
	<u>250.929</u>	<u>198.679</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-66.448	-9.835
Årets udskudte skat	-8.289	-35.178
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-836
	<u>-74.737</u>	<u>-45.849</u>

Selskabet har 31/12 2015 ikke-indregnede skatteaktiver på TDKK 59.

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-6.768.098	-6.268.098
Årets resultat	0	-188.192	-188.192
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>-6.956.290</u>	<u>-6.456.290</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Nordicom Byejendomme A/S, København

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

Nordicom A/S, København

Ultimativt moderselskab

Koncernregnskab

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kanalparken A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Regnskabspraksis

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).

Balancen

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.