
Nordicom Byejeendomme A/S

Svanevej 12, 2400 København NV

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 27 56 71 69

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 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 Byejendomme 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 Byeendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Byeendomme 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 udskudte skatteaktiver. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder om revision 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 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 Byejendomme A/S Svanevej 12 2400 København NV CVR-nr.: 27 56 71 69 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 Byejendomme 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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 23.178.559, heraf værdireguleringer på DKK 25.062.760, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 23.363.716.

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 porteføljevirkosomhed, 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, kapitalandele i tilknyttede virksomheder og om koncernens, og dermed Nordicom Byejendomme 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 9. 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 regnskabets note 9.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Ejendommen Englandsvej 51 m.fl., København S er i marts 2016 solgt på en ubetinget salgsaftale. Ejendommen afleveres til køber den 1. juni 2016. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 af den pågældende ejendom udgør 28 mio. kr.

Nordicom Byejerdomme A/S har i januar 2016 afgivet 1 salgsmagt til en finansiel kreditor vedrørende en af selskabets ejendomme. Den pågældende finansielle kreditor har pant i eller har afgivet garantier vedrørende ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 af den pågældende ejendom udgør 5 mio. kr.

Der er fra balancedagen og frem til datoen for aflæggelse af denne årsrapport herudover ikke indtrådt forhold, som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning	2	39.730.135	34.925.870
Driftsomkostninger	3	-9.801.975	-8.243.117
Andre eksterne omkostninger		-2.014.741	-1.370.718
Bruttoresultat før værdireguleringer		27.913.419	25.312.035
Værdireguleringer af investeringsaktiver		19.947.209	-18.245.098
Bruttoresultat efter værdireguleringer		47.860.628	7.066.937
Personaleomkostninger	4	-3.157.319	-2.640.910
Andre driftsomkostninger	5	-1.112.092	-256.807
Resultat før finansielle poster		43.591.217	4.169.220
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-188.192	-164.830
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		5.115.551	5.361.213
Finansielle indtægter	6	778.175	282.834
Finansielle omkostninger	7	-20.221.287	-18.554.598
Resultat før skat		29.075.464	-8.906.161
Skat af årets resultat	8	-5.896.905	3.038.876
Årets resultat		23.178.559	-5.867.285

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	23.178.559	-5.867.285
	23.178.559	-5.867.285

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	9	403.239.739	439.194.533
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		260.000	0
Materielle anlægsaktiver		403.499.739	439.194.533
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		403.499.739	439.194.533
Projektbeholdninger	11	7.936.356	15.022.168
Tilgodehavende lejeindtægter		4.620.772	3.217.632
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.349	60.059
Andre tilgodehavender		36.431.314	4.101.453
Udskudt skatteaktiv		4.799.660	10.889.416
Periodeafgrænsningsposter		513.017	615.821
Tilgodehavender		46.433.112	18.884.381
Likvide beholdninger		6.711.263	7.195.794
Omsætningsaktiver		61.080.731	41.102.343
Aktiver		464.580.470	480.296.876

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-23.863.716	-47.042.275
Egenkapital	12	-23.363.716	-46.542.275
Andre hensættelser		2.000.000	0
Hensatte forpligtelser		2.000.000	0
Kreditinstitutter		332.171.734	351.579.546
Anden gæld		6.851.549	9.694.484
Langfristede gældsforpligtelser	13	339.023.283	361.274.030
Kreditinstitutter	13	97.665.407	120.917.995
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.617.452	38.369.257
Anden gæld		6.638.044	6.277.869
Kortfristede gældsforpligtelser		146.920.903	165.565.121
Gældsforpligtelser		485.944.186	526.839.151
Passiver		464.580.470	480.296.876
Usikkerhed om fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		

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 Byejendomme 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 Byejendomme A/S' vedkommende omfattede bankaftalen ca. 413 mio. kr. svarende til 96 % af selskabets nominelle finansielle gæld på 430 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 Byejeendomme A/S' vedkommende udgør den del der kan opsiges med kort varsel 96 mio. kr. pr. 31. december 2015, hvilket svarer til 22 % af selskabets finansielle gæld.

Samtidigt med ophøret af bankaftalen har flere finansielle kreditorer stillet krav om at få salgssfuldmagter til de af Nordicoms ejendomme, hvor de enkelte finansielle kreditorer er panthavere. Pr. 31. december 2015 er der formaliseret én salgssfuldmagt og i 2016 er der formaliseret yderligere fire salgssfuldmagter. Det forventes, at der i løbet af 2016 vil blive formaliseret salgssfuldmagter på en større andel af Nordicoms ejendomme, såfremt det ikke lykkes at gennemføre en finansiell restrukturering. Af de 5 salgssfuldmagter knytter de 2 sig til Nordicom Byejeendomme A/S og vedrører ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 33 mio. kr. pr. 31. december 2015.

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 Nettoomsætning		
Lejeindtægter	34.330.135	33.181.870
Salgssum, projektejendomme	<u>5.400.000</u>	<u>1.744.000</u>
	<u>39.730.135</u>	<u>34.925.870</u>
3 Driftsomkostninger		
Ejendommenes driftsomkostninger	5.070.457	6.645.833
Ejendommens bogførte værdier salg mv.	<u>4.731.518</u>	<u>1.597.284</u>
	<u>9.801.975</u>	<u>8.243.117</u>
4 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	<u>3.157.319</u>	<u>2.640.910</u>
	<u>3.157.319</u>	<u>2.640.910</u>
5 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af anlægsaktiver	<u>1.112.092</u>	<u>256.807</u>
	<u>1.112.092</u>	<u>256.807</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	250.929	198.679
Andre finansielle indtægter	<u>527.246</u>	<u>84.155</u>
	<u>778.175</u>	<u>282.834</u>
7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.400.453	1.035.805
Andre finansielle omkostninger	<u>18.820.834</u>	<u>17.518.793</u>
	<u>20.221.287</u>	<u>18.554.598</u>
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-192.851	-1.022.567
Årets udskudte skat	6.089.756	-2.087.051
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>70.742</u>
	<u>5.896.905</u>	<u>-3.038.876</u>

Selskabet har pr. 31/12 2015 ikke-indregnede skatteaktiver for TDKK 2.501.

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	585.730.713
Tilgang i årets løb	6.745.367
Afgang i årets løb	<u>-64.067.199</u>
Kostpris 31. december	<u>528.408.881</u>
Værdireguleringer 1. januar	-146.536.180
Årets værdireguleringer	19.947.209
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>1.419.829</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-125.169.142</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>403.239.739</u>

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. De i 2015 anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6 % - 8,50 %. En forøgelse af afkastkravene med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 30,7 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	9.178.283	9.178.283
Kostpris 31. december	9.178.283	9.178.283
Værdireguleringer 1. januar	-15.446.381	-15.281.551
Årets resultat	-188.192	-164.830
Værdireguleringer 31. december	-15.634.573	-15.446.381
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.456.290	6.268.098
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kanalparken A/S	København NV	500.000	100%

11 Projektbeholdninger

Projektbeholdninger	7.936.356	15.022.168
	7.936.356	15.022.168

Noter til årsregnskabet

12 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-47.042.275	-46.542.275
Årets resultat	0	23.178.559	23.178.559
Egenkapital 31. december	500.000	-23.863.716	-23.363.716

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.

13 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:

Kreditinstitutter

Efter 5 år	265.530.848	293.031.000
Mellem 1 og 5 år	66.640.886	58.548.546
Langfristet del	332.171.734	351.579.546
Inden for 1 år	97.665.407	120.917.995
	429.837.141	472.497.541

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	6.851.549	9.694.484
Langfristet del	6.851.549	9.694.484
Øvrig kortfristet gæld	6.638.044	6.277.869
	13.489.593	15.972.353

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Pantebreve på i alt TDKK 494.484, der giver pant i investeringsejendomme og projektbeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	401.305.425	437.482.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld i tilnyttede virksomheder:		
Pantebreve på i alt TDKK 39.410, der giver pant i investeringsejendomme og projektbeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.877.713	22.964.000

Selskabet har ubenyttede ejerpantebrev på 7.930.000 kr.

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.

15 Nærtstående parter og ejerforhold

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Nordicom Ejendom 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 Nordicom Byejendomme 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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 indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige 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.

Regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessummen. Investeringsejendomme inkl. udviklingsprojektet måles til dagsværdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid.

Regnskabspraksis

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.

Projektbeholdninger

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

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom 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 omkostninger.

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 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til imødegåelse af konkrete usikkerheder på afsluttede projekter samt garantiforpligtigelser opgjort på baggrund af erfaringer med lignende projekter mv. Hensatte forpligtigelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

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.