

# Nordicom Byejendomme A/S

Svanevej 12  
2400 København NV  
CVR-nr. 27 56 71 69

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2017

**dirigent**

Mark Christian Johannessen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Noter til årsrapporten	18

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nordicom Byejeendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2017

### **Direktion**

Ole Steensbro  
direktør

### **Bestyrelse**

Pradeep Pattem  
formand

Hallur Eyfjörd Thordarson

Ole Steensbro

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordicom Byeendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordicom Byeendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger om en restruktureringsplan for selskabet og koncernen. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at restruktureringen kan gennemføres. Forhandlingerne er ikke afsluttet, og væsentlige elementer af restruktureringsplanen er ikke gennemført på nuværende tidspunkt. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at restruktureringsplanen kan gennemføres, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Vi har fundet forudsætningen om fortsat drift passende, men forholdet indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 3. maj 2017

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

René Carøe 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  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Pradeep Pattem, formand  
Hallur Eyfjörd Thordarson  
Ole Steensbro

### Direktion

Ole Steensbro, direktør

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i året drevet udlejningsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 7.410.640, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 15.953.076.

Selskabets egenkapital er tabt. Nordicom-koncernen (Nordicom) og selskabet har siden 2009 været i en vanskelig finansiell situation. Ledelsen i Nordicom har udarbejdet en restruktureringsplan, som i løbet af efteråret 2016 har opnået en foreløbig bred opbakning hos koncernens finansielle kreditorer.

Selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af restruktureringsplanens gennemførelse. Det er ledelsens forventning, at restruktureringen kan gennemføres på tilfredsstillende vilkår, og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse af forudsætning om gennemførelse af restruktureringsplanen.

Nordicom Byejeendomme A/S forventes i 2017, som led i restruktureringsplanen, at fusionere med øvrige concernselskaber.

Nordicom Byejeendomme A/S er med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2016 fusioneret med datterselskabet Kanalparken A/S. Endvidere har selskabet pr. 15/12 2016 fra en tilknyttet virksomhed erhvervet den fulde anpartskapital i Amager Strandvej ApS, som er uden aktivitet.

### 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.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordicom Byejeendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er, med undtagelse af det nedenfor anførte, uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gæld tilknyttet investeringsejendomme til dagsværdi. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende måde vedrørende finansielle forpligtelser, der knytter sig til investeringsejendomme og som tidligere blev målt til dagsværdi:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Ledelsen har valgt at anvende overgangsbestemmelsen i Årsregnskabsloven hvilket medfører, at ændringen kan implementeres så dagsværdien af gælden i årsrapporten for det sidste regnskabsår, forud for overgang til den nye lov, anvendes som ny kostpris. Dette medfører, at forskellen mellem dagsværdien og den amortiserede kostpris resultatføres som en del af den effektive forrentning over lånets resterende løbetid. Dermed er der ingen regnskabsmæssig effekt på egenkapitalen pr. 1. januar 2016 og sammenligningstallene for 2015.

Den akkumulerede virkning af ændringen af regnskabspraksis udgør kr. 1.016.228 på årets resultat før skat. Årets skat af praksisændringen udgør kr. -223.570, hvorefter ændringen på årets resultat efter skat udgør kr. 792.658. Balancesummen er som følge af praksisændringen ændret med kr. -223.570, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er ændret med kr. 792.658.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Virksomhedssammenlægning**

Nordicom Byeendomme A/S er i 2016 fusioneret med datterselskabet Kanalparken A/S, med Nordicom Byeendomme A/S som fortsættende selskab.

Fusionen er regnskabsmæssigt gennemført pr. 1. januar 2016. Fusionen er gennemført ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, hvilket medfører, at der ikke foretages omvurderinger af tilkøbte aktiver- og forpligtelser. De indgår dermed til bogført værdi.

Ved anvendelse af sammenlægningsmetoden er sammenlægningen anset som sket på erhvervelsestidspunktet pr. 1. januar 2016 og der er dermed ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balance-dagens 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.

### 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 vedr. investeringsejendomme

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af investeringsejendomme.

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån til kreditinstitutter mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter anskaffelsessummen og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering, netto".

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

Investeringsjendomme omfatter investeringsjendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under udførelse, 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" 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 anskaffessummen 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

### Udskudt skat

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Nettoomsætning</b>	2	<b>34.531.829</b>	<b>39.730.135</b>
Driftsomkostninger vedr. investeringsejendomme		-10.039.066	-9.801.975
Andre eksterne omkostninger		-2.400.509	-2.014.741
<b>Bruttoresultat</b>		<b>22.092.254</b>	<b>27.913.419</b>
Personaleomkostninger	3	-2.624.593	-3.157.319
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>19.467.661</b>	<b>24.756.100</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-115.847	0
Andre driftsomkostninger	4	618.371	-1.112.092
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>19.970.185</b>	<b>23.644.008</b>
Dagsværdireguleringer, netto	5	1.734.439	25.062.760
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>21.704.624</b>	<b>48.706.768</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-24.484	-188.192
Finansielle indtægter	6	240.926	778.175
Finansielle omkostninger	7	-15.631.894	-20.221.287
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.289.172</b>	<b>29.075.464</b>
Skat af årets resultat	8	1.121.468	-5.896.905
<b>Årets resultat</b>		<b>7.410.640</b>	<b>23.178.559</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.410.640	23.178.559
		<b>7.410.640</b>	<b>23.178.559</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		371.696.751	403.239.739
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>344.153</u>	<u>260.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	9	<b><u>372.040.904</u></b>	<b><u>403.499.739</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	<u>475.516</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>475.516</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>372.516.420</u></b>	<b><u>403.499.739</u></b>
<b>Projektbeholdninger</b>			
		<b><u>3.816.264</u></b>	<b><u>7.936.356</u></b>
Tilgodehavender fra lejeindtægter		9.970.555	4.620.772
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.361.197	68.349
Andre tilgodehavender		108.665	36.431.314
Udskudt skatteaktiv		3.163.065	4.799.660
Periodeafgrænsningsposter		<u>628.156</u>	<u>513.017</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>39.231.638</u></b>	<b><u>46.433.112</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>36.710.337</u></b>	<b><u>6.711.263</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>79.758.239</u></b>	<b><u>61.080.731</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>452.274.659</u></b>	<b><u>464.580.470</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-16.453.076</u>	<u>-23.863.716</u>
<b>Egenkapital</b>	11	<b><u>-15.953.076</u></b>	<b><u>-23.363.716</u></b>
Andre hensættelser		<u>2.085.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.085.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
Kreditinstitutter	12	301.976.853	332.171.734
Deposita		<u>4.562.159</u>	<u>6.851.549</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b><u>306.539.012</u></b>	<b><u>339.023.283</u></b>
Kreditinstitutter	12	94.002.945	97.665.407
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.438.107	42.617.452
Anden gæld		2.254.906	2.980.535
Deposita	12	<u>4.907.765</u>	<u>3.657.509</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>159.603.723</u></b>	<b><u>146.920.903</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>466.142.735</u></b>	<b><u>485.944.186</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>452.274.659</u></b>	<b><u>464.580.470</u></b>
Forudsætning om gennemførelse af restruktureringsplan	1		
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold	15		

## Noter til årsrapporten

### 1 Forudsætning om gennemførelse af restruktureringsplan

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 koncernselskabernes evne til at fortsætte driften knytter sig i væsentligt omfang til Nordicoms samlede finansielle situation.

Nordicom har siden 2009 været i en vanskelig finansiell situation. Ledelsen i Nordicom har udarbejdet en restruktureringsplan, som i løbet af efteråret 2016 har opnået en foreløbig bred opbakning hos koncernens finansielle kreditorer.

Selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af restruktureringsplanens gennemførelse. Det er ledelsens forventning, at restruktureringen kan gennemføres på tilfredsstillende vilkår, og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Overordnet har restruktureringsplanen til formål, at reetablere kapitalgrundlaget i Nordicom A/S samt at skabe et finansielt fundament for den fortsatte drift og fremtidige udvikling i koncernen og selskabet.

Restruktureringsplanen indeholder overordnet følgende elementer:

- Tilførsel af ny kapital i Nordicom A/S
- Genforhandling af koncernens lånefaciliteter
- Forenkle koncernens selskabsstruktur
- Styrke koncernens forretningsplan og organisation

Forhandlingerne med koncernens kreditorer pågår stadig, hvorfor der fortsat kan være usikkerhed om omfanget af kapitaltilførslen og fremadrettede vilkår på lånefaciliteter. Forhandlingerne med koncernens finansielle kreditorer forventes afsluttet i løbet af 1. halvår 2017, hvorefter restruktureringsplanen fuldt ud kan implementeres.

Da restruktureringsplanen endnu ikke er endeligt gennemført indebærer dette en risiko for, at de uafsluttede dele af restruktureringsplanen vil blive ændret, forsinket eller bortfalde, ligesom de forventede fremadrettede lånevilkår, kan blive ændret til ugunst for koncernen og selskabet. Ændringer til restruktureringsplanens gennemførelse og fremadrettede lånevilkår kan i sagens natur have en væsentlig påvirkning på koncernens og selskabets finansielle situation.

Nordicom Byejendomme A/S forventes i 2017, som led i restruktureringsplanen, at fusionere med øvrige koncernselskaber.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>2 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	28.731.829	34.330.135
Salgssum, projektejendomme	<u>5.800.000</u>	<u>5.400.000</u>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b><u>34.531.829</u></b>	<b><u>39.730.135</u></b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	<u>2.624.593</u>	<u>3.157.319</u>
	<b><u>2.624.593</u></b>	<b><u>3.157.319</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre personaleomkostninger vedrører allokering af omkostninger fra øvrige koncernselskaber.		
<b>4 Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af anlægsaktiver	<u>-618.371</u>	<u>1.112.092</u>
	<b><u>-618.371</u></b>	<b><u>1.112.092</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>5 Dagsværdireguleringer, netto</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.734.439</u>	<u>19.947.209</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b><u>1.734.439</u></b>	<b><u>19.947.209</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>5.115.551</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.115.551</u></b>
	<b><u>1.734.439</u></b>	<b><u>25.062.760</u></b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.325	250.929
Andre finansielle indtægter	<u>198.601</u>	<u>527.246</u>
	<b><u>240.926</u></b>	<b><u>778.175</u></b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.612.134	1.400.453
Andre finansielle omkostninger	<u>14.019.760</u>	<u>18.820.834</u>
	<b><u>15.631.894</u></b>	<b><u>20.221.287</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.988.305	-192.851
Årets udskudte skat	2.276.835	6.089.756
Regulering af skat vedrørende tidligere år	149.892	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-559.890	0
	<u><b>-1.121.468</b></u>	<u><b>5.896.905</b></u>

Selskabet har pr. 31/12 2016 ikke-indregnede skatteaktiver for TDKK 40.

## 9 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2016	528.408.881	260.000
Tilgang i årets løb	2.685.041	0
Afgang i årets løb	-68.056.599	200.000
Kostpris 31. december 2016	<u>463.037.323</u>	<u>460.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-125.169.142	0
Årets opskrivninger	1.734.439	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	32.094.131	0
Årets afskrivninger	0	-115.847
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-91.340.572</u>	<u>-115.847</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>371.696.751</b></u>	<u><b>344.153</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 9 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi er hovedsagligt baseret på data, som ikke er observerbare i markedet.

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 2016 anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,00 % - 8,50 %. En forøgelse af afkastkravene med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27,4 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Afkastkrav i % (vægtet gns.): 7,5% (2015: 7,1%)

Markedsleje i kr. (i terminalled): 695 (2015: 691)

Tomgang i % (i terminalled): 9,6% (2015: 9,3%)

Der er til en finansiel kreditor afgivet salgsfuldmagter til en af selskabets ejendomme, hvor den pågældende finansielle kreditor har afgivet en garanti for pantsikret gæld. Pr. 31. december 2016 udgør ejendommens regnskabsmæssige værdi 5,3 mio. kr. Den finansielle kreditor har med henblik på at give Nordicom-koncernen ro til at gennemføre restruktureringen bekræftet overfor selskabet, ikke at gøre brug af salgsfuldmagten indtil den 10. august 2017.



## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	9.178.283	9.178.283
Nettoeffekt ved fusion	-9.178.283	0
Tilgang i årets løb	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>500.000</u>	<u>9.178.283</u>
Værdireguleringer 1. januar	-9.178.283	-15.446.381
Nettoeffekt ved fusion	9.178.283	0
Årets resultat	-24.484	-188.192
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.456.290</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-24.484</u>	<u>-9.178.283</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>475.516</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Stemme- og</u> <u>ejerandel</u>
Amager Strandvej ApS	København NV	125.000	100%

## Noter til årsrapporten

### 11 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-23.863.716	-23.363.716
Årets resultat	0	7.410.640	7.410.640
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>-16.453.076</b>	<b>-15.953.076</b>

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

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	236.061.886	265.530.848
Mellem 1 og 5 år	65.914.967	66.640.886
Langfristet del	301.976.853	332.171.734
Inden for et år	94.002.945	97.665.407
Kortfristet del	94.002.945	97.665.407
	<b>395.979.798</b>	<b>429.837.141</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.562.159	6.851.549
Langfristet del	4.562.159	6.851.549
Inden for et år	0	0
Øvrig kortfristet deposita	4.907.765	3.657.509
Kortfristet del	4.907.765	3.657.509
	<b>9.469.924</b>	<b>10.509.058</b>

## Noter til årsrapporten

### 13 Eventualposter m.v.

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

<u>2016</u>	<u>2015</u>
kr.	kr.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter:

Pantebreve på i alt TDKK 414.044, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>370.066.620</u>	<u>401.305.425</u>
	<b><u>370.066.620</u></b>	<b><u>401.305.425</u></b>

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld i tilnyttede virksomheder:

Pantebreve på i alt TDKK 37.818, der giver pant i investeringsejendomme og projektbeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>3.816.264</u>	<u>15.877.713</u>
	<b><u>3.816.264</u></b>	<b><u>15.877.713</u></b>

Selskabet har ubenyttede ejerpantebrev på 7.930.000 kr.

### 15 Koncernforhold

#### *Koncernregnskab*

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