

Emdrup Park ApS

Svanevej 12
2400 København NV
CVR-nr. 27 98 75 83

Årsrapport for 2016

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

dirigent

Mark Christian Johannessen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Emdrup Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2017

Direktion

Ole Steensbro
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Emdrup Park ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Emdrup Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 Ethiske 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

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

Emdrup Park ApS
Svanevej 12
2400 København NV

CVR-nr.: 27 98 75 83
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Ole Steensbro, direktør

Revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og drive ejendommen Emdrup Park og besidde kapitalandele i andre selskaber. Salget af ejendommen Emdrup Park er gennemført i et tidligere regnskabsår. Selskabet har i et tidligere regnskabsår købt selskabet P/S Enghave Brygge.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 2.064.821, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 89.072.239.

Nordicom-koncernen (Nordicom) og selskabet har siden 2009 været i en vanskelig finansiel 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.

Moderselskabet Nordicom Udvikling A/S har i 2016 foretaget konvertering af gæld til egenkapital i selskabet med 93,5 mio. kr., hvorefter selskabets egenkapital igen er positiv.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Datterselskabet P/S Enghave Brygge solgte i 2013 ejendommene ved Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Handlen var struktureret således, at der som led i handlen blev opnået en gældseftergivelse på i alt 80 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. afhang af købers indfrielse af sine låneforpligtelser inden for de efterfølgende år. Disse 35 mio. kr., der er indregnet som en gældsforpligtelse i datterselskabets balance pr. 31. december 2016, repræsenterer en betinget gældseftergivelse. P/S Enghave Brygge har i 2017 modtaget bekræftelse på, at betingelserne for eftergivelsen er opfyldt, og gældseftergivelsen vil således blive indregnet i datterselskabets resultatopgørelse i 2017. Egenkapitaleffekten af gældseftergivelsen i Emdrup Park ApS i 2017 er positiv med ca. 28 mio. kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emdrup Park ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

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 underskud, 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 nettorealisationsværdi.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-23.906	-12.750
Bruttoresultat		-23.906	-12.750
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-355.182	-740.194
Finansielle omkostninger	2	-3.109.423	-3.344.291
Resultat før skat		-3.488.511	-4.097.235
Skat af årets resultat	3	1.423.690	1.052.570
Årets resultat		-2.064.821	-3.044.665
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-529.619
Overført resultat		-2.064.821	-2.515.046
		-2.064.821	-3.044.665

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>69.966.456</u>	<u>70.321.638</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>69.966.456</u>	<u>70.321.638</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>69.966.456</u>	<u>70.321.638</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.595.982	17.430.252
Andre tilgodehavender		15.845	11.625
Udskudt skatteaktiv		<u>505.956</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>19.117.783</u>	<u>17.441.877</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.117.783</u>	<u>17.441.877</u>
Aktiver i alt		<u>89.084.239</u>	<u>87.763.515</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	125.000
Overført resultat		88.946.239	-2.515.046
Egenkapital	5	89.072.239	-2.390.046
Hensættelse til udskudt skat		0	821.373
Hensatte forpligtelser i alt		0	821.373
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	89.320.188
Anden gæld		12.000	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser		12.000	89.332.188
Gældsforpligtelser i alt		12.000	89.332.188
Passiver i alt		89.084.239	87.763.515
Forudsætning om gennemførelse af restruktureringsplan	1		
Eventualposter m.v.	6		
Sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

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.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.109.415	3.344.291
Andre finansielle omkostninger	<u>8</u>	<u>0</u>
	<u>3.109.423</u>	<u>3.344.291</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-131.108	-125.406
Årets udskudte skat	-1.310.920	-927.164
Regulering af skat vedrørende tidligere år	34.747	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-16.409</u>	<u>0</u>
	<u>-1.423.690</u>	<u>-1.052.570</u>

Selskabet har pr. 31/12 2016 ikke-indregnede skatteaktiver for TDKK 13.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	<u>67.906.449</u>	<u>67.906.449</u>
Kostpris 31. december	<u>67.906.449</u>	<u>67.906.449</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.415.189	3.155.383
Årets resultat	<u>-355.182</u>	<u>-740.194</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.060.007</u>	<u>2.415.189</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>69.966.456</u>	<u>70.321.638</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapi tal</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
P/S Enghave Brygge	København	500.000	100%

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.515.046	-2.390.046
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	1.000	93.526.106	93.527.106
Årets resultat	0	-2.064.821	-2.064.821
Egenkapital 31. december	126.000	88.946.239	89.072.239

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Moderselskabet Nordicom Udvikling A/S har i 2016 fortaget konvertering af gæld til egenkapital med 93,5 mio. kr., hvorved selskabskapitalen er forhøjet med nom. kr. 1.000.

6 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.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagementer med en gæld på nom. 89,4 mio. kr. i tilknyttede virksomheder er stillet sikkerhed i kaitalandele, der har en regnskabsmæssig værdi af

2016	2015
kr.	kr.
69.966.456	70.321.638
69.966.456	70.321.638

Noter til årsrapporten

8 Koncernforhold

Koncernregnskab

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