

---

# ***EjendomsSelskabet Norden IV K/S***

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S, Hauser Plads  
32, 1. sal, 1127 København K

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 33 60 06 82

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 31/1 2018

Michael Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for EjendomsSelskabet Norden IV K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2018

## **EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S**

Lars Dalsgaard  
formand

Peter Morten Andreassen  
direktør

## **Tilsynsråd**

Michael Nielsen

Michael Bruhn

Peter Frische

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i EjendomsSelskabet Norden IV K/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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.

## 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 revision 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 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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 31. januar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

## **Kommanditselskabet**

EjendomsSelskabet Norden IV K/S  
c/o EjendomsSelskabet Norden A/S  
Hauser Plads 32, 1. sal  
1127 København K

Telefon: 33694141  
Hjemmeside: [www.norden.dk](http://www.norden.dk)

CVR-nr.: 33 60 06 82  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

Komplementar:  
EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S

## **Tilsynsråd**

Michael Nielsen  
Michael Bruhn  
Peter Frische

## **EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S**

Lars Dalsgaard  
  
Peter Morten Andreassen

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2017 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.

### Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er direkte eller indirekte at investere i ejendomme med et udviklingsbehov med henblik på at generere en udviklingsgevinst ved videresalg. Koncernens geografiske fokus er Hovedstadsområdet, og investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme med anvendelse inden for erhvervs- og boligformål. Selskabet foretager ikke længere nye investeringer.

### Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på TDKK 152.295, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 2.701.

Selskabet afhændede i 2016 størstedelen af sin ejendomsportefølje og efter indfrielsen af selskabets bankfinansiering blev størstedelen af selskabets likviditet udloddet til ejerne.

Selskabet afhændede i regnskabsåret 2014 et datterselskab, hvor der i salgsaftalen var mulighed for efterregulering af købesummen. Efterreguleringen er i regnskabsåret endeligt opgjort til en omkostning på MDKK 150.

Selskabet afhændede i regnskabsåret 2017 sit helejede datterselskab.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.221</b>	<b>-3.220</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-150.000	61.517
Finansielle omkostninger	1	-74	-4.618
<b>Resultat før skat</b>		<b>-152.295</b>	<b>53.679</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-152.295</b>	<b>53.679</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Udlodning	25.000	7.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.971
Overført resultat	-177.295	41.708
	<b>-152.295</b>	<b>53.679</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	2	0	56.404
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>56.404</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>56.404</b>
Andre tilgodehavender		0	839
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>839</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.363</b>	<b>23.353</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.363</b>	<b>24.192</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.363</b>	<b>80.596</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		33.445	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	55.404
Overført resultat		-30.744	-30.408
<b>Egenkapital</b>		<b>2.701</b>	<b>29.996</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	35.881
Anden gæld		13.662	14.719
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.662</b>	<b>50.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.662</b>	<b>50.600</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.363</b>	<b>80.596</b>
Anvendt regnskabspraksis	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	5.000	55.404	-30.408	29.996
Kontant kapitalindskud	32.445	0	117.555	150.000
Udlodning	-4.000	0	-21.000	-25.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-55.404	55.404	0
Årets resultat	0	0	-152.295	-152.295
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>33.445</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-30.744</u></b>	<b><u>2.701</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	2.069
Andre finansielle omkostninger	74	2.549
	<u>74</u>	<u>4.618</u>
<b>2 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.000	2.000
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	-1.000	0
Afgang i årets løb	0	-1.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>1.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	55.404	-22.960
Årets afgang	0	73.393
Årets resultat	0	4.971
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-55.404	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>55.404</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>0</u>	<u>56.404</u>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2017 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 2017 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder til administration, advokat, revision mv.

#### Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### 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.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er etableret som kommanditselskab, derfor anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen.

Som en konsekvens af ovenstående er der ikke afsat aktuel skat eller udskudt skat til indregning i årsregnskabet.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

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

#### Tilgodehavender

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

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.