

**Ejendomsselskabet Norden IV  
Komplementar ApS  
CVR-nr. 33370466**

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2015

**Dirigent**

---

Navn: Peter Morten Andreassen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar ApS  
Store Strandstræde 20  
1255 København K

CVR-nr.: 33370466

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

Lars Dalsgaard, formand

Peter Morten Andreassen

Dan Holm Johansen

Erik Viftrup Søndergaard

### **Direktion**

Peter Morten Andreassen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.05.2015

## Direktion

Peter Morten Andreassen  
direktør

## Bestyrelse

Lars Dalsgaard  
formand

Peter Morten Andreassen

Dan Holm Johansen

Erik Viftrup Søndergaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29.05.2015

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at være komplementar i Ejendomsselskabet Norden IV K/S og i datterselskaber.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 17 t.kr., hvorefter egenkapitalen er positiv med 121 t.kr. Resultatet er som forventet.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens administration. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udsudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning		39.306	39
Andre eksterne omkostninger		<u>(37.434)</u>	<u>(37)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.872</b>	<b>2</b>
Andre finansielle indtægter	1	534.155	572
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(550.926)</u>	<u>(693)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(14.899)</b>	<b>(119)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(2.518)</u>	<u>38</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(17.417)</u></b>	<b><u>(81)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(17.417)</u>	<u>(81)</u>
		<b><u>(17.417)</u></b>	<b><u>(81)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.105.531	14.902
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>6.105.531</u>	<u>14.902</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.105.531</u>	<u>14.902</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.756.615	1.178
Andre tilgodehavender		77.406	38
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.834.021</u>	<u>1.216</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.836</u>	<u>6</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.835.857</u>	<u>1.222</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>11.941.388</u></u>	<u><u>16.124</u></u>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>(378.771)</u>	<u>(361)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>121.229</u></b>	<b><u>139</u></b>
Udskudt skat	5	<u>4.483</u>	<u>471</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.483</u></b>	<b><u>471</u></b>
Anden gæld		<u>11.282.384</u>	<u>15.454</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.282.384</u></b>	<b><u>15.454</u></b>
Skyldig selskabsskat		469.420	0
Anden gæld		<u>63.872</u>	<u>60</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>533.292</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.815.676</u></b>	<b><u>15.514</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.941.388</u></b>	<b><u>16.124</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(361.354)	138.646
Årets resultat	0	(17.417)	(17.417)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(378.771)</b>	<b>121.229</b>

## Noter

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	152.277	33
Dagsværdireguleringer	378.350	539
Øvrige finansielle indtægter	3.528	0
	<u>534.155</u>	<u>572</u>
	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	550.926	693
	<u>550.926</u>	<u>693</u>
	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	469.420	(191)
Ændring af udskudt skat	(466.902)	153
	<u>2.518</u>	<u>(38)</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		<u>Nominel værdi kr.</u>
Ordinære anparter	500	1.000,00
	<u>500</u>	<u>500.000</u>

## 5. Udskudt skat

Udskudt skat hviler på finansielle anlægsaktiver.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Norden A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ejendomsselskabet Norden A/S, København