

**Ejendomsselskabet Norden IV  
Komplementar A/S  
CVR-nr. 33370466  
Store Strandstræde 20  
1255 København K**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

**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 2015          | 8           |
| Balance pr. 31.12.2015              | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 11          |
| Noter                               | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S  
Store Strandstræde 20  
1255 København K

CVR-nr.: 33370466

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Lars Dalsgaard, formand  
Peter Morten Andreassen  
Dan Holm Johansen  
Erik Viftrup Søndergaard

### **Direktion**

Peter Morten Andreassen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2016

### 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 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 23.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

Claus Jorch Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 1.040 t.kr., hvorefter egenkapitalen er negativ med 919 t.kr. Resultatet er som forventet.

Selskabet forventer et positivt afkast af selskabets kapitalandele, som vil reetablere egenkapitalen inden for 1-2 år.

### **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.

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.

## 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

### Andre finansielle forpligtelser

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>       | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 42.934                    | 40                    |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | <u>(40.890)</u>           | <u>(38)</u>           |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>2.044</b>              | <b>2</b>              |
| <br>   |             |                           |                       |
| Andre finansielle indtægter                      | 1           | 994                       | 534                   |
| Andre finansielle omkostninger                   | 2           | <u>(679.520)</u>          | <u>(551)</u>          |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>(676.482)</b>          | <b>(15)</b>           |
| <br>   |             |                           |                       |
| Skat af ordinært resultat                        | 3           | <u>(363.527)</u>          | <u>(2)</u>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>(1.040.009)</u></b> | <b><u>(17)</u></b>    |
| <br>   |             |                           |                       |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                           |                       |
| Overført resultat                                |             | <u>(1.040.009)</u>        | <u>(17)</u>           |
|  |             | <b><u>(1.040.009)</u></b> | <b><u>(17)</u></b>    |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |             | 7.319.920           | 6.106                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <u>7.319.920</u>    | <u>6.106</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <u>7.319.920</u>    | <u>6.106</u>          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                   | 5.757                 |
| Andre tilgodehavender                        |             | 150.474             | 75                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>150.474</u>      | <u>5.832</u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>1.819</u>        | <u>2</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <u>152.293</u>      | <u>5.834</u>          |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <u>7.472.213</u>    | <u>11.940</u>         |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                       | 4           | 500.000                 | 500                   |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>(1.418.780)</u>      | <u>(379)</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>(918.780)</u></b> | <b><u>121</u></b>     |
| Udskudt skat                             | 5           | <u>0</u>                | <u>4</u>              |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |             | <b><u>0</u></b>         | <b><u>4</u></b>       |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |             | <u>7.429.658</u>        | <u>11.282</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>7.429.658</u></b> | <b><u>11.282</u></b>  |
| Skyldig selskabsskat                     |             | 368.010                 | 469                   |
| Anden gæld                               |             | <u>593.325</u>          | <u>64</u>             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>961.335</u></b>   | <b><u>533</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>8.390.993</u></b> | <b><u>11.815</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>7.472.213</u></b> | <b><u>11.940</u></b>  |
| Ejerforhold                              | 6           |                         |                       |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                                 | (378.771)  | 121.229              |
| Årets resultat            | 0                                       | (1.040.009)  | (1.040.009)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>(1.418.780)</b>                                       | <b>(918.780)</b>     |

## Noter

|  | <b>2015</b> | <b>2014</b>  |
|--|-------------|--------------|
|  | <b>kr.</b>  | <b>t.kr.</b> |
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>              |             |              |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0           | 152          |
| Dagsværdireguleringer                              | 0           | 378          |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 994         | 4            |
|  | <b>994</b>  | <b>534</b>   |

|  | <b>2015</b>    | <b>2014</b>  |
|--|----------------|--------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b> |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b> |                |              |
| Dagsværdireguleringer                    | 241.923        | 0            |
| Øvrige finansielle omkostninger          | 437.597        | 551          |
|  | <b>679.520</b> | <b>551</b>   |

|                                     | <b>2015</b>    | <b>2014</b>  |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
|                                     | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b> |
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b> |                |              |
| Aktuel skat                         | 368.010        | 469          |
| Ændring af udskudt skat             | (4.483)        | (467)        |
|                                     | <b>363.527</b> | <b>2</b>     |

|                              | <b>Antal</b> | <b>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</b> | <b>Nominel<br/>værdi<br/>kr.</b> |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b> |              |                                    |                                  |
| Ordinære anparter            | 500          | 1.000,00                           | 500.000                          |
|                              | <b>500</b>   |                                    | <b>500.000</b>                   |

## 5. Udskudt skat

Udskudt skat hviler på finansielle anlægsaktiver.

## 6. Ejerforhold

## **Noter**

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

Pan Management Care ApS, Charlottenlund

LD Equity Invest ApS, Svendborg

Dan Holm Johansen ApS, København

EVS ApS, Virum