

---

# ***EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S***

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

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 33 65 00 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/1 2019

Peter Andreassen  
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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2019

## Direktion

Peter Morten Andreassen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Lars Dalsgaard  
formand

Peter Morten Andreassen

Erik Viftrup Søndergaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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.

## 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 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.
- 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 29. januar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/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 65 00 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 16. maj 2011  
Hjemstedskommune: København

Komplementar:  
EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S

## Bestyrelse

Lars Dalsgaard, formand  
Peter Morten Andreassen  
Erik Viftrup Søndergaard

## Direktion

Peter Morten Andreassen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S for 2018 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**

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje, udvikle og udleje fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden dermed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 339, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 35.525.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Efter balancedagen har selskabet afhændet den resterende del af ejendomsporteføljen til bogført værdi og er herefter uden egentlig aktivitet.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>582</b>	<b>499</b>
Avance/ tab ved salg af ejendomme		3.165	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-747	-740
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.763</u>	<u>-51</u>
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.237</b>	<b>-292</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>15.789</u>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.237</b>	<b>15.497</b>
Finansielle indtægter	1	2	6
Finansielle omkostninger	2	<u>-900</u>	<u>-721</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>339</b>	<b>14.782</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>339</b>	<b>14.782</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Udlodning		0	36.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		34.000	0
Overført resultat		<u>-33.661</u>	<u>-21.218</u>
		<b>339</b>	<b>14.782</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme		0	87.073
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>87.073</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>87.073</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	369
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.513	0
Andre tilgodehavender		2.319	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.832</b>	<b>369</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.974</b>	<b>123</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.806</b>	<b>492</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.806</b>	<b>87.565</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		525	34.186
Foreslået udbytte for regnskabsåret		34.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>35.525</b>	<b>35.186</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>0</b>	<b>162</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		281	577
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	51.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>281</b>	<b>52.217</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>281</b>	<b>52.379</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.806</b>	<b>87.565</b>
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbyt-	I alt
	TDKK	TDKK	te for regnskabs-	TDKK
			året	
			TDKK	
Egenkapital 1. januar	1.000	34.186	0	35.186
Årets resultat	0	-33.661	34.000	339
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>525</b>	<b>34.000</b>	<b>35.525</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>2</u>	<u>6</u>
	<b><u>2</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	847	720
Andre finansielle omkostninger	<u>53</u>	<u>1</u>
	<b><u>900</u></b>	<b><u>721</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar		68.481
Afgang i årets løb		<u>-68.481</u>
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar		18.592
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>-18.592</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>0</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i eksisterende lejekontrakter. Grundlaget for værdiberegningen er den enkelte ejendoms nettodriftsresultat.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	162
Langfristet del	0	162
Inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>162</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S for 2016 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 2018 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 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet skat af ordinært resultat eller indregnet udskudt skat.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.



# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **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.