

---

***EjendomsSelskabet Norden  
VI Invest P/S  
under frivillig likvidation***

Hauser Plads 32, 1. sal, 1127 København K

**Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 33 65 00 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/1 2020

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 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S under frivilig likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2020

## Likvidator

Christian Kruse-Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S under frivillig likvidation

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at moderselskabet EjendomsSelskabet Norden VIII K/S har afgivet tilsagn om at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet til og med 31. december 2020.

## 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 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.

## 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 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.
- 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 2020

**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 under frivillig likvidation  
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

## Likvidator

Christian Kruse-Madsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S for 2019 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 2019 udviser et underskud på TDKK 1.325, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 200.

## Kapitalberedskabet

Ledelsen konstaterer, at mere end halvdelen af selskabets kapital er tabt. Det skal i denne forbindelse nævnes, at selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet EjendomsSelskabet Norden VIII K/S, således at selskabets forpligtelser kan indfries i takt med, at de forfalder i perioden indtil 31. december 2020.

Erklæringen om finansiel støtte forudsætter, at majoriteten af selskabets anparter ikke overdrages, og at selskabet ikke tages under konkursbehandling. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje. For yderligere informationer, henvises til note 1.

## 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	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>582</b>
Avance/ tab ved salg af ejendomme		-499	3.165
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		0	-747
Andre eksterne omkostninger		-1.326	-1.763
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-1.825</b>	<b>1.237</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-1.825</b>	<b>1.237</b>
Finansielle indtægter	2	500	2
Finansielle omkostninger	3	0	-900
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.325</b>	<b>339</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.325</b>	<b>339</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	34.000
Overført resultat		-1.325	-33.661
		<b>-1.325</b>	<b>339</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	30.513
Andre tilgodehavender		846	2.319
<b>Tilgodehavender</b>		<b>846</b>	<b>32.832</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>535</b>	<b>2.974</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.381</b>	<b>35.806</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.381</b>	<b>35.806</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		-800	525
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	34.000
<b>Egenkapital</b>		<b>200</b>	<b>35.525</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91	281
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.090	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.181</b>	<b>281</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.181</b>	<b>281</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.381</b>	<b>35.806</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000	525	34.000	35.525
Betalt ordinært udbytte	0	0	-34.000	-34.000
Årets resultat	0	-1.325	0	-1.325
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>	<b>200</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Ledelsen konstaterer, at mere end halvdelen af selskabets kapital er tabt. Det skal i denne forbindelse nævnes, at selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet EjendomsSelskabet Norden VIII K/S, således at selskabets forpligtelser kan indfries i takt med, at de forfalder i perioden indtil 31. december 2020.

Erklæringen om finansiel støtte forudsætter, at majoriteten af selskabets anparter ikke overdrages, og at selskabet ikke tages under konkursbehandling. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	488	0
Andre finansielle indtægter	12	2
	<b>500</b>	<b>2</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	847
Andre finansielle omkostninger	0	53
	<b>0</b>	<b>900</b>

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en sag, hvor køber af en af selskabet solgt ejendom, har fremsat et kompensationskrav. Selskabet forventer ikke at sagen medfører væsentlige omkostninger for selskabet.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S for 2019 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 2019 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

### **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***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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.