
EjendomsSelskabet Norden VII Invest A/S

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S, Store
Standstræde 20, 1255 København K

Årsrapport for 2015 (regnskabsår 29/1 - 31/12)

CVR-nr. 36 50 37 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/1 2016

Peter Morten Andreassen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 29. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. januar - 31. december 2015 for EjendomsSelskabet Norden VII Invest A/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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2016

Direktion

Peter Morten Andreassen
adm. direktør

Bestyrelse

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen

Dan Holm Johansen

Erik Viftrup Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i EjendomsSelskabet Norden VII Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden VII Invest A/S for regnskabsåret 29. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 19. januar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	EjendomsSelskabet Norden VII Invest A/S c/o EjendomsSelskabet Norden A/S Store Standstræde 20 1255 København K CVR-nr.: 36 50 37 50 Regnskabsperiode: 29. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Lars Dalsgaard , formand Peter Morten Andreassen Dan Holm Johansen Erik Viftrup Søndergaard
Direktion	Peter Morten Andreassen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VII Invest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på TDKK 49.287, heraf værdireguleringer på TDKK -44.212, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på TDKK 48.287.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 29. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> TDKK
Nettoomsætning		225
Andre eksterne omkostninger		-50
Bruttoresultat før værdireguleringer		175
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-44.212
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-44.037
Finansielle omkostninger	2	-5.250
Resultat før skat		-49.287
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-49.287

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	-49.287
	-49.287

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> TDKK
Investeringsejendomme under opførelse		443.999
Materielle anlægsaktiver	3	443.999
Anlægsaktiver		443.999
Aktiver		443.999

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> TDKK
Selskabskapital		1.000
Overført resultat		-49.287
Egenkapital	4	-48.287
Gæld til tilknyttede virksomheder		492.286
Kortfristede gældsforpligtelser		492.286
Gældsforpligtelser		492.286
Passiver		443.999
Kapitalforhold	1	

Noter til årsrapporten

1 Kapitalforhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Moderselskabet EjendomsSelskabet Norden IV K/S har afgivet tilsagn om at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet. Tilsagnet er gældende til og med 31. december 2016.

	2015 TDKK
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.250
	5.250
3 Materielle anlægsaktiver	
	Investeringseje ndomme under opførelse TDKK
Kostpris 29. januar	0
Tilgang i årets løb	488.211
Kostpris 31. december	488.211
Ned- og afskrivninger 29. januar	0
Årets nedskrivninger	44.212
Ned- og afskrivninger 31. december	44.212
Regnskabsmæssig værdi 31. december	443.999

4 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 29. januar	1.000	0	1.000
Årets resultat	0	-49.287	-49.287
Egenkapital 31. december	1.000	-49.287	-48.287

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VII Invest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015 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.

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 og revision mv.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsjendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.