
Ejendomsselskabet Norden VIII K/S

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

Årsrapport for 2015 (regnskabsår 19/10 - 31/12)

CVR-nr. 37 17 93 02

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 19. oktober - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. oktober - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Norden VIII K/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

EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
direktør

Tilsynsråd

Peter Frische
formand

Michael Bruhn

Michael Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Norden VIII K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden VIII K/S for regnskabsåret 19. oktober - 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 19. oktober - 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 VIII K/S
c/o EjendomsSelskabet Norden A/S
Store Standstræde 20
1255 København K

CVR-nr.: 37 17 93 02
Regnskabsperiode: 19. oktober - 31. december
Stiftet: 19. oktober 2015
Hjemstedskommune: København

Komplementar:
EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S

Tilsynsråd

Peter Frische, formand
Michael Bruhn
Michael Nielsen

EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S

Lars Dalsgaard
Peter Morten Andreassen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Norden VIII K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på TDKK 1.578, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 422.

Begivenheder efter balancedagen

Der er indgået aftale om køb af ejendommen Hauser Plads 30-32 med overtagelse 1. februar 2016. Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 19. oktober - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> TDKK
Andre eksterne omkostninger		-1.578
Resultat før skat		-1.578
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-1.578

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0
Overført resultat		-1.578
		-1.578

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> TDKK
Andre tilgodehavender		1.014
Tilgodehavender		1.014
Likvide beholdninger		218
Omsætningsaktiver		1.232
Aktiver		1.232

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> TDKK
Selskabskapital		2.000
Overført resultat		-1.578
Egenkapital	1	<u>422</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>810</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>810</u>
Gældsforpligtelser		<u>810</u>
Passiver		<u>1.232</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	2	

Noter til årsrapporten

1 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 19. oktober	2.000	0	2.000
Årets resultat	0	-1.578	-1.578
Egenkapital 31. december	2.000	-1.578	422

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 608.000.

2 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Norden VIII K/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.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

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

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 investerings-ejendomme.

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

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.