
EjendomsSelskabet Norden VIII K/S

c/o EjendomsSelskabet Norden A/S,
Tranevej 27 A, st. tv.

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 17 93 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 11/2 2021

Christian Kruse-Madsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 13

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Tilsynsråd og EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S under frivillig likvidation har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2021

Direktion

Christian Kruse-Madsen,
likvidator i EjendomsSelskabet
Norden VIII Komplementar A/S
under frivillig likvidation

Tilsynsråd

Martin Vang Hansen
formand

Jan Dybdahl Østergaard

Michael Bruhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i EjendomsSelskabet Norden VIII K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, for såvel koncernen som kommanditselskabet ("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 koncernen 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen eller kommanditselskabet, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og kommanditselskabets 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen og kommanditselskabet 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 11. februar 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	EjendomsSelskabet Norden VIII K/S c/o EjendomsSelskabet Norden A/S Tranevej 27 A, st. tv. 2400 København NV CVR-nr.: 37 17 93 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Komplementar	EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S under frivillig likvidation
Tilsynsråd	Martin Vang Hansen, formand Jan Dybdahl Østergaard Michael Bruhn
Direktion	Christian Kruse-Madsen, likvidator i EjendomsSelskabet Norden VIII Komplementar A/S under frivillig likvidation
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål har tidligere været direkte eller indirekte at investere i ejendomme med et udviklingsbehov med henblik på at generere en udviklingsgevinst ved videresalg.

Koncernen har i foregående regnskabsår solgt de sidste ejendomme og komplementarselskabet er trådt i likvidation. EjendomsSelskabet Norden VIII K/S forventes derfor lukket snarest muligt.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på TDKK 258, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 13.721.

Selskabets investeringsperiode er udløbet, hvorfor der fremover alene fokuseres på at afhænde de resterende aktiver.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Nettoomsætning		0	4.222	0	0
Avance / tab ved salg af ejendomme		0	-11.064	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		0	-1.370	0	0
Andre eksterne omkostninger		-163	-2.109	-53	-650
Bruttoresultat før værdireguleringer		-163	-10.321	-53	-650
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-163	-10.321	-53	-650
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-266	-10.200
Finansielle indtægter	1	0	12	134	1.020
Finansielle omkostninger	2	-95	-32	-73	-511
Resultat før skat		-258	-10.341	-258	-10.341
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		-258	-10.341	-258	-10.341

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Udlodning		91.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-14.422
Overført resultat		-91.258	4.081
		-258	-10.341

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0	126	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	126	0
Anlægsaktiver		0	0	126	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	186	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	671	90.928
Andre tilgodehavender		1.020	4.846	306	4.000
Tilgodehavender		1.020	5.032	977	94.928
Likvide beholdninger		14.191	102.371	12.675	10.713
Omsætningsaktiver		15.211	107.403	13.652	105.641
Aktiver		15.211	107.403	13.778	105.641

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital		115.500	115.500	115.500	115.500
Overført resultat		-101.779	-10.521	-101.779	-10.521
Egenkapital		13.721	104.979	13.721	104.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser		837	1.858	57	662
Anden gæld		653	566	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.490	2.424	57	662
Gældsforpligtelser		1.490	2.424	57	662
Passiver		15.211	107.403	13.778	105.641
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	115.500	-10.521	104.979
Udlodning	0	-91.000	-91.000
Årets resultat	0	-258	-258
Egenkapital 31. december	115.500	-101.779	13.721

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	115.500	-10.521	104.979
Udlodning	0	-91.000	-91.000
Årets resultat	0	-258	-258
Egenkapital 31. december	115.500	-101.779	13.721

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	134	1.020
Andre finansielle indtægter	0	12	0	0
	0	12	134	1.020
2 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	488
Andre finansielle omkostninger	95	32	73	23
	95	32	73	511

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
3 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	58.241	58.241
Kostpris 31. december	58.241	58.241
Værdireguleringer 1. januar	-64.778	14.422
Årets resultat	-266	-10.200
Udbytte til moderselskabet	0	-69.000
Værdireguleringer 31. december	-65.044	-64.778
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.929	6.537
Regnskabsmæssig værdi 31. december	126	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Norden VI Invest P/S under frivillig likvidation	København K	1.000	100%	126	-74
Ejendomsselskabet					
Norden af 2008 P/S under frivillig likvidation	København K	500	100%	-6.929	-194

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernen er part i en sag, hvor en ejerforening hvor koncernen tidligere har været ejerlejlighedsejer, har fremsat et krav mod koncernen. Koncernen forventer ikke at modparten får medhold i kravet og at sagen således ikke medfører væsentlige omkostninger for selskabet.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor dattervirksomhederne.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden VIII K/S for 2020 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.

Koncern- og årsregnskab for 2020 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet EjendomsSelskabet Norden VIII K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabets dattervirksomheder er etableret som partnerselskaber (P/S).

I såvel et K/S som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.