

**Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS**  
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 28 85 16 69

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26. april 2016

---

**Hans Peter Larsen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 28 85 16 69  
Stiftet: 23. juni 2005  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kent Hoeg Sørensen

**Revision** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 33 77 12 31

**Pengeinstitut** Nordea Bank Danmark A/S  
Prinsensgade 15  
DK-9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS. Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2016

Direktion

---

Kent Hoeg Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS*

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vores revision 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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

Aalborg, den 26. april 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor

Line Borregaard  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for indeværende år er tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nitivej, Frederiksberg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.



# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Eksterne omkostninger.....		-31.138	-58.859
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-31.138</b>	<b>-58.859</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-31.138</b>	<b>-58.859</b>
Finansielle indtægter.....	1	7.829	12.021
Finansielle omkostninger.....	2	-10	0
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>-23.319</b>	<b>-46.838</b>
Skat af årets resultat.....	3	5.284	9.762
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-18.035</b>	<b>-37.076</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-18.035	-37.076
<b>I alt</b> .....		<b>-18.035</b>	<b>-37.076</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30	30
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.073.914	1.012.380
Udsudte skatteaktiver.....		31.222	61.479
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.105.166</b>	<b>1.073.889</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>29.163</b>	<b>80.204</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.134.329</b>	<b>1.154.093</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>1.134.329</b>	<b>1.154.093</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		991.491	1.009.526
<b>Egenkapital.....</b>	<b>4</b>	<b>1.116.491</b>	<b>1.134.526</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.838	19.567
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.838</b>	<b>19.567</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.838</b>	<b>19.567</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>1.134.329</b>	<b>1.154.093</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Nærtstående parter</b>	<b>7</b>		
<b>Ejerforhold</b>	<b>8</b>		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
	DKK	DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægt tilknyttet virksomhed.....	7.822	12.019	
Renteindtægter i øvrigt.....	7	2	
	<b>7.829</b>	<b>12.021</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger i øvrigt.....	10	0	
	<b>10</b>	<b>0</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat.....	-2.252	-7.114	
Årets udskudte skat, Tyskland.....	-2.858	-2.648	
Skatteeffekt af sambeskatning med tilknyttede virksomheder.....	-174	0	
	<b>-5.284</b>	<b>-9.762</b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	<b>1/1-15</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.009.526	-18.035	991.491
<b>I alt.....</b>	<b>1.134.526</b>	<b>-18.035</b>	<b>1.116.491</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 5 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Noter

### 7 Nærtstående parter

Følgende udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed:

#### Bestemmende indflydelse

Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg  
Kristensen Properties A/S, Aalborg

#### Grundlag

Ultimativt moderselskab  
Moderselskab

### 8 Ejerforhold

Følgende ejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kristensen Properties A/S, Aalborg