

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

CVR nr. 28 85 16 69

**Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. april 2017

---

**Hans Peter Larsen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

## 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** Michael Ingemann Schmidt

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

## Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2016 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 27. april 2017

Direktion

---

Michael Ingemann Schmidt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 årsregnskabet". 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 konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aalborg, den 27. april 2017

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771231

Søren Korgaard-Møllerup  
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 utilfredsstillende.

Der er ultimo 2016 indkøbt driftsmidler som selskabet afskriver og lejer ud i 2017.

## **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 2016 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 danske 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-19 år
---	---------

Aktiver med en anskaffessum på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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	2016 DKK	2015 DKK
Eksterne omkostninger.....		-29.932	-31.247
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-29.932</b>	<b>-31.247</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-29.932</b>	<b>-31.247</b>
Finansielle indtægter.....	1	8.045	7.938
Finansielle omkostninger.....	2	-1.020	-10
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>-22.907</b>	<b>-23.319</b>
Skat af årets resultat.....	3	6.339	5.284
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-16.568</b>	<b>-18.035</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-16.568	-18.035
<b>I alt</b> .....		<b>-16.568</b>	<b>-18.035</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Driftsmidler.....		2.787.900	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	4	<b>2.787.900</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>2.787.900</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30	30
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.056.278	1.073.914
Udskudte skatteaktiver.....		25.416	31.222
Øvrige tilgodehavender.....		529.701	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.611.425</b>	<b>1.105.166</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>31.337</b>	<b>29.163</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.642.762</b>	<b>1.134.329</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>4.430.662</b>	<b>1.134.329</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		974.923	991.491
<b>Egenkapital.....</b>	<b>5</b>	<b>1.099.923</b>	<b>1.116.491</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.250	17.838
Anden gæld.....		3.318.489	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.330.739</b>	<b>17.838</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.330.739</b>	<b>17.838</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>4.430.662</b>	<b>1.134.329</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		
<b>Nærtstående parter</b>	<b>8</b>		
<b>Ejerforhold</b>	<b>9</b>		

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt tilknyttet virksomhed.....	8.041	7.822
Renteindtægter i øvrigt.....	4	116
	<b>8.045</b>	<b>7.938</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.020	10
	<b>1.020</b>	<b>10</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat.....	-1.964	-2.252
Årets udskudte skat, Tyskland.....	-4.140	-2.858
Skatteeffekt af sambeskatning med tilknyttede virksomheder.....	-235	-174
	<b>-6.339</b>	<b>-5.284</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Driftsmidler</b>
Tilgang.....		2.787.900
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>2.787.900</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>2.787.900</b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	<b>1/1-16 Årets resultat</b>		<b>31/12-16</b>
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	991.491	-16.568	974.923
<b>I alt.....</b>	<b>1.116.491</b>	<b>-16.568</b>	<b>1.099.923</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 8 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

### **9 Ejerforhold**

Følgende ejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:  
Kristensen Properties A/S, Aalborg