

**Ejendomsselskabet Nortvig A/S**

**Ove Jensens Alle 31 I**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 32 65 11 35**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/03 2016

---

Thomas Nortvig  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	14
Noter til årsrapporten	15

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Nortvig A/S  
Ove Jensens Alle 31 I  
8700 Horsens

Telefon: 23 49 51 03

CVR-nr.: 32 65 11 35

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Horsens

### **Bestyrelse**

Johann Antitsch, formand  
Thomas Nortvig  
Thomas Top Iversen

### **Direktion**

Thomas Nortvig, direktør

### **Revision**

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Nortvig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. februar 2016

## Direktion

Thomas Nortvig  
direktør

## Bestyrelse

Johann Antitsch  
formand

Thomas Nortvig

Thomas Top Iversen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nortvig A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nortvig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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, 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.

#### 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 17. februar 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og handel og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret fået tilført et koncerntilskud fra moderselskabet Nortvig Holding Horsens ApS på kr. 1.038.619. Koncerntilskuddet er ført direkte på egenkapitalen og påvirker således ikke årets resultat.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 41.976, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.713.808.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nortvig A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.



## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger, .

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>157.065</b>	<b>153</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(30.071)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>126.994</b>	<b>153</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(62.904)</u>	<u>(87)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>64.090</b>	<b>66</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(22.114)</u>	<u>(16)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>41.976</b></u>	<u><b>50</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>41.976</u>	<u>50</u>
		<u><b>41.976</b></u>	<u><b>50</b></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.728.816	3.759
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.728.816</u>	<u>3.759</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.728.816</u>	<u>3.759</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.200	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.200</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>254.086</u>	<u>185</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>273.286</u>	<u>185</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.002.102</u>	<u>3.944</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		1.213.808	133
<b>Egenkapital</b>	4	<u>1.713.808</u>	<u>633</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.469.672	2.467
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>1.469.672</u>	<u>2.467</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	21.000	22
Gæld til tilknyttede virksomheder		670.758	701
Selskabsskat		22.114	16
Anden gæld		104.750	105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>818.622</u>	<u>844</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.288.294</u>	<u>3.311</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>4.002.102</u>	<u>3.944</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	133.213	633.213
Årets resultat	0	41.976	41.976
Tilskud fra koncern	0	1.038.619	1.038.619
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>1.213.808</b>	<b>1.713.808</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Årets resultat		41.976	50
Reguleringer	9	115.089	103
Ændring i driftskapital	10	(48.509)	48
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>108.556</b>	<b>201</b>
Renteudbetalinger og lignende		(62.904)	(87)
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>45.652</b>	<b>114</b>
Betalt selskabsskat		(16.224)	(17)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>29.428</b>	<b>97</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(998.710)	(21)
Koncerttilskud		1.038.619	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>39.909</b>	<b>(21)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>69.337</b>	<b>76</b>
Likvider 1. januar 2015		184.749	109
<b>Likvider 31. december 2015</b>		<b>254.086</b>	<b>185</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		254.086	185
<b>Likvider 31. december 2015</b>		<b>254.086</b>	<b>185</b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	20.500	19
Andre finansielle omkostninger	<u>42.404</u>	<u>68</u>
	<b><u>62.904</u></b>	<b><u>87</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>22.114</u>	<u>16</u>
	<b><u>22.114</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
		<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>3.758.887</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>3.758.887</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		0
Årets afskrivninger		<u>30.071</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>30.071</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>3.728.816</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld 1. januar 2015</b>	<b>Gæld 31. december 2015</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.489.382	1.490.672	21.000	1.386.000
	<b>2.489.382</b>	<b>1.490.672</b>	<b>21.000</b>	<b>1.386.000</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen kautions- og eventualforpligtelser.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.491 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 3.729.

## Noter til årsrapporten

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Thomas Nortvig

#### Ejerforhold

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

Nortvig Holding Horsens ApS  
Ove Jensens Alle 35I  
8700 Horsens

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	62.904	87
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	30.071	0
Skat af årets resultat	22.114	16
	<u><b>115.089</b></u>	<u><b>103</b></u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(19.117)	19
Ændring i leverandører mv.	(29.392)	29
	<u><b>(48.509)</b></u>	<u><b>48</b></u>