

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2017

CVR-nr. 13 50 33 38

NOK A/S

c/o Flexlaw ApS

Svend Aagesens Alle 10 B

2650 Hvidovre

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.

Frederik Lønstrup Homann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for NOK A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 28. maj 2018

Direktion

Frederik Lønstrup Homann

Bestyrelse

Nikolaj Schwartz
Formand

Frederik Lønstrup Homann

Michael Torben Flex

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i NOK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NOK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 vores 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Glostrup, den 28. maj 2018

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34335

Selskabsoplysninger

Selskabet	NOK A/S c/o Flexlaw ApS Svend Aagesens Alle 10 B 2650 Hvidovre CVR-nr.: 13 50 33 38 Stiftet: 2. oktober 1989 Hjemsted: Hvidovre Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 29. regnskabsår
Bestyrelse	Nikolaj Schwartz, Formand Frederik Lønstrup Homann Michael Torben Flex
Direktion	Frederik Lønstrup Homann
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelser	Danske Bank, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Tulehøj ApS

Hovedtal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-388	18	167	-74	-101
Resultat af ordinær primær drift	-381	18	167	3.176	-1
Finansielle poster, netto	-297	-326	-8	-8	127
Årets resultat	-1.243	-249	1.145	2.471	127
Balance:					
Balancesum	7.382	6.952	6.278	5.789	2.614
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.373	0	0	0	0
Egenkapital	2.664	3.908	4.156	3.011	2.340

Hovedtallene for 2015 omfatter kun perioden 1. juli 2015 til 31. december 2015.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -1.243 t.kr. mod -249 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NOK A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter- og omkostninger vedrørende handelsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende handelsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende handelsejendomme

Omkostninger vedrørende handelsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationens værdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationens værdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationens værdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NOK A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationens værdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-387.999	17.673
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.427	0
Andre finansielle indtægter	0	7.598
1 Øvrige finansielle omkostninger	-296.759	-333.803
Resultat før skat	-677.331	-308.532
2 Skat af årets resultat	-565.996	59.779
Årets resultat	-1.243.327	-248.753
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.243.327	-248.753
Disponeret i alt	-1.243.327	-248.753

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	7.380.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.380.000	0
	Anlægsaktiver i alt	7.380.000	0
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	0	6.798.573
	Varebeholdninger i alt	0	6.798.573
6	Udskudte skatteaktiver	0	51.430
	Andre tilgodehavender	0	102.411
	Tilgodehavender i alt	0	153.841
	Likvide beholdninger	2.114	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.114	6.952.414
	Aktiver i alt	7.382.114	6.952.414

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	2.164.178	3.407.505
	Egenkapital i alt	2.664.178	3.907.505
	Hensatte forpligtelser		
6	Hensættelser til udskudt skat	638.246	0
	Hensatte forpligtelser i alt	638.246	0
	Gældsforpligtelser		
7	Kreditinstitutter i øvrigt	1.985.072	2.039.475
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.985.072	2.039.475
7	Gældsforpligtelser	53.165	48.000
	Gæld til pengeinstitutter	203.805	148.727
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.744.539	717.905
	Anden gæld	93.109	90.802
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.094.618	1.005.434
	Gældsforpligtelser i alt	4.079.690	3.044.909
	Passiver i alt	7.382.114	6.952.414
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	84.895	0
Andre finansielle omkostninger	211.864	333.803
	<u>296.759</u>	<u>333.803</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-123.680	-59.779
Årets regulering af udskudt skat	689.676	0
	<u>565.996</u>	<u>-59.779</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	7.372.573	0
Kostpris 31. december 2017	<u>7.372.573</u>	<u>0</u>
Årets regulering til dagsværdi	7.427	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>7.427</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>7.380.000</u>	<u>0</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte afkastprocent er fastsat til 4 %.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	500.000	500.000		
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	3.407.505	3.656.258		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.243.327	-248.753		
	<u>2.164.178</u>	<u>3.407.505</u>		
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	-51.430	0		
Udskudt skat af årets resultat	689.676	-51.430		
	<u>638.246</u>	<u>-51.430</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	716.634	0		
Fremført underskud fra tidligere år	-78.388	-51.430		
	<u>638.246</u>	<u>-51.430</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	53.165	1.726.473	2.038.237	2.087.475
	<u>53.165</u>	<u>1.726.473</u>	<u>2.038.237</u>	<u>2.087.475</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrige kreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.380 t.kr.				

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Moms

Selskabet indgår i fællesregistrering for moms med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81, som det afregnende selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

De samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.