

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 2016

**CVR-nr. 13 50 33 38**

**NOK A/S**

**c/o Flexlaw ApS**

**Kløverprisvej 10 B**

**2650 Hvidovre**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2017

---

Frederik Lønstrup Homann  
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | [pkf@pkf.dk](mailto:pkf@pkf.dk) | [www.pkf.dk](http://www.pkf.dk)  
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 18. april 2017

### **Direktion**

Frederik Lønstrup Homann

### **Bestyrelse**

Nikolaj Schwartz  
Formand

Frederik Lønstrup Homann

Nickey Jørgensen

# 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 2016, 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 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 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 18. april 2017

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

Peter Krogsrud Eriksen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NOK A/S c/o Flexlaw ApS Kløverprisvej 10 B 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 13 50 33 38 Stiftet: 2. oktober 1989 Hjemsted: Hvidovre Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 28. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Nikolaj Schwartz, Formand Frederik Lønstrup Homann Nickey Jørgensen
<b>Direktion</b>	Frederik Lønstrup Homann
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Tulehøj ApS

## Hovedtal

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Resultatoppgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	18	167	-74	-101	-145
Resultat af ordinær primær drift	18	167	3.176	-1	1.175
Finansielle poster, netto	-326	-8	-8	127	43
Årets resultat	-249	1.145	2.471	127	973
<b>Balance:</b>					
Balancesum	6.952	6.278	5.789	2.614	2.740
Egenkapital	3.908	4.156	3.011	2.340	2.407

Hovedtallene for 2015 omfatter 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 resultat efter skat udgør -249 t.kr. mod 1.145 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

## 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

### 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.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2016</u>	<u>1/7 - 31/12 2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>17.672</b>	<b>166.559</b>
Andre finansielle indtægter	7.598	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-333.802</u>	<u>-7.963</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-308.532</b>	<b>158.596</b>
1 Skat af årets resultat	<u>59.779</u>	<u>986.866</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-248.753</u></b>	<b><u>1.145.462</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.145.462
Disponeret fra overført resultat	<u>-248.753</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-248.753</u></b>	<b><u>1.145.462</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	6.798.573	5.784.125
	Varebeholdninger i alt	6.798.573	5.784.125
2	Udskidte skatteaktiver	51.430	51.430
	Andre tilgodehavender	102.411	442.138
	Tilgodehavender i alt	153.841	493.568
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.952.414</b>	<b>6.277.693</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.952.414</b>	<b>6.277.693</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	3.407.505	3.656.258
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.907.505</b>	<b>4.156.258</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.039.475	0
5 Deposita	0	60.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.039.475	60.000
5 Gældsforpligtelser	48.000	0
Gæld til pengeinstitutter	148.727	104.641
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	32.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	717.905	1.796.984
Anden gæld	90.802	127.310
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.005.434	2.061.435
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.044.909</b>	<b>2.121.435</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.952.414</b>	<b>6.277.693</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

## Noter

---

	<u>1/1 - 31/12 2016</u>	<u>1/7 - 31/12 2015</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-59.779	5.708
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-992.574</u>
	<u><b>-59.779</b></u>	<u><b>-986.866</b></u>
	<u><b>31/12 2016</b></u>	<u><b>31/12 2015</b></u>
<b>2. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2016	51.430	-941.144
Udskudt skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>992.574</u>
	<u><b>51.430</b></u>	<u><b>51.430</b></u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>51.430</u>	<u>51.430</u>
	<u><b>51.430</b></u>	<u><b>51.430</b></u>
	<u><b>31/12 2016</b></u>	<u><b>31/12 2015</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	3.656.258	2.510.796
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-248.753</u>	<u>1.145.462</u>
	<u><b>3.407.505</b></u>	<u><b>3.656.258</b></u>



## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	48.000	1.834.975	2.087.475	0
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>60.000</u>
	<b><u>48.000</u></b>	<b><u>1.834.975</u></b>	<b><u>2.087.475</u></b>	<b><u>60.000</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrige kreditinstitutter, er der givet pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.799 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81, som administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

#### 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.

Den samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.