

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 1. juli - 31. december 2015

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 27. juni 2016.

Peer O. Appel
Dirigent

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

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 27. juni 2016

Direktion

Peer O. Appel

Bestyrelse

Michael Engsbye
Formand

Nickey Jørgensen

Peer O. Appel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i NOK A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NOK A/S for regnskabsåret 1. juli - 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 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 selskabets 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 selskabets 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 for regnskabsåret 1. juli - 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 27. juni 2016

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

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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. juli - 31. december 27. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Engsbye, Formand Nickey Jørgensen Peer O. Appel
Direktion	Peer O. Appel
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Danske Bank, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Tulehøj ApS

Hovedtal

	<u>2015</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatoppgørelse:					
Bruttofortjeneste	167	-74	-101	-145	-89
Resultat af ordinær primær drift	167	3.176	-1	1.175	-89
Finansielle poster, netto	-8	-8	127	43	-36
Årets resultat	1.145	2.471	127	973	-125
Balance:					
Balancesum	6.278	5.789	2.614	2.740	1.643
Egenkapital	4.156	3.011	2.340	2.407	1.628

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.145 t.kr. mod 2.471 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for 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.

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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende handelsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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 salgpris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/7 2015</u> <u>- 31/12 2015</u>	<u>1/7 2014</u> <u>- 30/6 2015</u>
Bruttofortjeneste	166.559	-73.969
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	3.250.000
Resultat før finansielle poster	166.559	3.176.031
Øvrige finansielle omkostninger	-7.963	-8.239
Resultat før skat	158.596	3.167.792
1 Skat af årets resultat	986.866	-696.914
Årets resultat	1.145.462	2.470.878
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.145.462	2.470.878
Disponeret i alt	1.145.462	2.470.878

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	0	5.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	5.750.000
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
Anlægsaktiver i alt	0	5.750.000
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	5.784.125	0
Varebeholdninger i alt	5.784.125	0
4 Udskudte skatteaktiver	51.430	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	5.708
Andre tilgodehavender	442.138	0
Tilgodehavender i alt	493.568	5.708
Likvide beholdninger	0	33.216
Omsætningsaktiver i alt	6.277.693	38.924
Aktiver i alt	6.277.693	5.788.924

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	3.656.258	2.510.796
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	<u>4.156.258</u>	<u>3.010.796</u>
 Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	0	941.144
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>941.144</u>
 Gældsforpligtelser		
Deposita	60.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.000	0
Gæld til pengeinstitutter	104.641	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.796.983	996.984
Anden gæld	127.311	840.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.061.435	1.836.984
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.121.435</u>	<u>1.836.984</u>
 Passiver i alt	 <u>6.277.693</u>	 <u>5.788.924</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>1/7 2015</u> <u>- 31/12 2015</u>	<u>1/7 2014</u> <u>- 30/6 2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.708	0
Årets regulering af udskudt skat	-992.574	696.914
	<u>-986.866</u>	<u>696.914</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	1.079.704	1.079.704
Afgang i årets løb	-1.079.704	0
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>1.079.704</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	4.670.296	1.420.296
Årets regulering til dagsværdi	0	3.250.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-4.670.296	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>4.670.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>5.750.000</u>
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli 2015	0	41.607
Afgang i årets løb	0	-41.607
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	0	26.093
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-26.093
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2015	-941.144	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>992.574</u>	<u>-941.144</u>
	<u>51.430</u>	<u>-941.144</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	-1.027.465
Fremført underskud fra tidligere år	<u>51.430</u>	<u>86.321</u>
	<u>51.430</u>	<u>-941.144</u>
<p>Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring af skatteprocenter behandles regnskabsmæssigt som en ændring af regnskabsmæssige skøn.</p>		
	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	2.510.796	39.918
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.145.462</u>	<u>2.470.878</u>
	<u>3.656.258</u>	<u>2.510.796</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2015	0	1.800.000
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-1.800.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

8. Pansætninger 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 2015 udgør 5.784 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Tulehøj ApS, CVR-nr. 35 65 23 45 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.