

Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S
CVR-nr. 27292194
Kolding Åpark 2, 4.
6000 Kolding

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.06.2016

Dirigent

Navn: Carsten Hove

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.04.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S
Kolding Åpark 2, 4.
6000 Kolding

CVR-nr.: 27292194

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Carsten Henrik Ørssleff, formand

Åge Tang-Andersen

Arne Hougaard Mikkelsen

Direktion

Martin Jensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.06.2016

Direktion

Martin Jensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Carsten Henrik Ørssleff
formand

Åge Tang-Andersen

Arne Hougaard Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nokiavej 10 A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 28.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i at eje og udleje ejendommen Nokiavej 10, Lund, 8700 Horsens.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for indeværende år realiseret et overskud på 1.656 t.kr. mod et overskud på 1.238 t.kr. sidste år.

Selskabets resultat er tilfredsstillende.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Udover ændringer beskrevet nedenfor er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har hidtil indregnet grunde og bygninger til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ledelsen har valgt fremadrettet at måle grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, men uden tillæg af opskrivninger i overensstemmelse med øvrige selskaber i Bjert Ejendomme A/S-koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at dette giver et mere retvisende billede af værdiansættelsen af selskabets ejendom, idet ejendommen er en industriejendom underlagt løbende værdiforringelse. Ejendommen er endvidere udlejet på en tidsbegrænset lejekontrakt, hvorfor det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi.

Effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis

Den samlede effekt af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 62 t.kr. (2014/15: 62 t.kr.). Årets skat af praksisændringerne udgør 14 t.kr. (2014/15: 14 t.kr.), hvorefter årets resultat forøges med 48 t.kr. (2014/15: 48 t.kr.) Balancesummen reduceres med 1.790 t.kr. (30.04.2015: 1.853 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 30.04.2016 reduceres med 1.445 t.kr. (30.04.2015: 1.494 t.kr.). Effekten af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.536.798	5.145.334
Af- og nedskrivninger	1	<u>(1.525.217)</u>	<u>(1.458.577)</u>
Driftsresultat		4.011.581	3.686.757
Andre finansielle indtægter	2	0	14.369
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.889.060)</u>	<u>(2.139.520)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.122.521	1.561.606
Skat af ordinært resultat	4	<u>(466.955)</u>	<u>(323.361)</u>
Årets resultat		<u>1.655.566</u>	<u>1.238.245</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.655.566</u>	<u>1.238.245</u>
		<u>1.655.566</u>	<u>1.238.245</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		49.699.856	51.225.073
Materielle anlægsaktiver	5	49.699.856	51.225.073
Anlægsaktiver		49.699.856	51.225.073
Tilgodehavende selskabsskat		0	327.318
Tilgodehavender		0	327.318
Likvide beholdninger		113.322	111.889
Omsætningsaktiver		113.322	439.207
Aktiver		<u>49.813.178</u>	<u>51.664.280</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	1.100.000	1.100.000
Overført overskud eller underskud		7.004.385	5.348.819
Egenkapital		8.104.385	6.448.819
Udskudt skat		3.622.747	3.155.792
Hensatte forpligtelser		3.622.747	3.155.792
Bankgæld		13.653.151	16.068.339
Deposita		2.522.400	2.522.400
Langfristede gældsforpligtelser	7	16.175.551	18.590.739
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.414.941	2.627.075
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.935.121	20.122.667
Anden gæld		560.433	719.188
Kortfristede gældsforpligtelser		21.910.495	23.468.930
Gældsforpligtelser		38.086.046	42.059.669
Passiver		49.813.178	51.664.280
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.100.000	1.948.465	4.845.464	7.893.929
Ændring i regnskabspraksis	0	(1.948.465)	503.355	(1.445.110)
Årets resultat	0	0	1.655.566	1.655.566
Egenkapital ultimo	1.100.000	0	7.004.385	8.104.385

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.525.217	1.458.577
	1.525.217	1.458.577
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	14.369
	0	14.369
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	962.454	1.247.774
Renteomkostninger i øvrigt	925.854	884.373
Øvrige finansielle omkostninger	752	7.373
	1.889.060	2.139.520
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(327.318)
Ændring af udskudt skat	466.955	666.332
Effekt af ændrede skattesatser	0	(15.653)
	466.955	323.361

Noter

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	62.786.670
Kostpris ultimo	62.786.670
Opskrivninger primo	2.498.032
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(2.498.032)
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	(12.206.924)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	645.327
Årets afskrivninger	(1.525.217)
Af- og nedskrivninger ultimo	(13.086.814)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.699.856

Indregnede renter	620.623
-------------------	----------------

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.100	1.000,00	1.100.000
	1.100		1.100.000

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	100.000
Virksomhedskapital ultimo	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015/16 kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Bankgæld	2.627.075	2.414.941	13.653.151	3.969.828
Deposita	0	0	2.522.400	2.522.400
	<u>2.627.075</u>	<u>2.414.941</u>	<u>16.175.551</u>	<u>6.492.228</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjert Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.700 t.kr. pr. 30.04.2016 mod 51.225 t.kr. pr. 30.04.2015.

Der er derudover givet sikkerhed til långivere i form af transport i lejeindtægter.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bjert Erhvervsejendomme A/S, Kolding Åpark 2, 4., 6000 Kolding.