

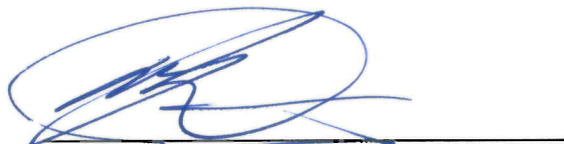
## Noka Ejendomme ApS

Bolbro Villavej 15  
2960 Rungsted kyst

CVR-nr. 30 73 20 30

Årsrapport for 2018  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. marts 2019



Kåre Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance 31. december 2018	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Noka Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 21. marts 2019

**Direktion**



Kåre Christensen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Noka Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Noka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 21. marts 2019

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
CVR-nr. 29 61 96 70



Jan Vibe-Hastrup  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1398

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Noka Ejendomme ApS  
Bolbro Villavej 15  
2960 Rungsted kyst

CVR-nr.: 30 73 20 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Kåre Christensen, direktør

### Revision

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
Nordlysvænget 10A  
3000 Helsingør

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver virksomhed med investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 452.168, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.701.114.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Noka Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet og er ligesom omkostninger periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice, Grundejernes Investeringsfond m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.263.033</b>	<b>1.246.461</b>
Andre driftsindtægter		14.618	14.500
Andre eksterne omkostninger		<u>-553.234</u>	<u>-597.167</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>724.417</b>	<b>663.794</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>724.417</b>	<b>663.794</b>
Finansielle omkostninger		<u>-144.451</u>	<u>-191.535</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>579.966</b>	<b>472.259</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-127.798</u>	<u>-104.038</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>452.168</u></b>	<b><u>368.221</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		400.000	200.000
Overført resultat		<u>52.168</u>	<u>168.221</u>
		<b><u>452.168</u></b>	<b><u>368.221</u></b>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	<u>18.200.000</u>	<u>18.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>18.200.000</u></b>	<b><u>18.200.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>18.200.000</u></b>	<b><u>18.200.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>759</u>	<u>46.399</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>759</u></b>	<b><u>46.399</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>312.085</u></b>	<b><u>53.388</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>312.844</u></b>	<b><u>99.787</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>18.512.844</u></u></b>	<b><u><u>18.299.787</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.101.114	3.048.946
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	200.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>3.701.114</b>	<b>3.448.946</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	907.254	894.758
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>907.254</b>	<b>894.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.031.325	13.125.785
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.031.325</b>	<b>13.125.785</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	93.108	92.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	64.500
Gæld til associerede virksomheder		17.634	16.796
Selskabsskat		0	33.088
Skyldigt sambeskatningsbidrag		115.302	0
Anden gæld		39.964	44.792
Deposita og forudbetalt leje		547.143	578.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>873.151</b>	<b>830.298</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.904.476</b>	<b>13.956.083</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.512.844</b>	<b>18.299.787</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	33.088
Årets udskudte skat	12.496	70.950
Sambeskatningsbidrag	<u>115.302</u>	<u>0</u>
	<u><b>127.798</b></u>	<u><b>104.038</b></u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>18.200.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>18.200.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>18.200.000</b></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme omfatter ejendommen Sct. Anna Gade 54A og 58A, 3000 Helsingør. Ejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,20</u>	<u>4,70</u>	<u>5,20</u>
Dagsværdi	<u>20.262.000</u>	<u>18.200.000</u>	<u>16.366.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.062.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.834.000</u>



## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	3.048.946	200.000	3.448.946
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	52.168	400.000	452.168
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>3.101.114</b>	<b>400.000</b>	<b>3.701.114</b>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
200 -anparter á kr. 1.000	200.000
	<b>200.000</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	894.758	823.808
Hensat i året	<u>12.496</u>	<u>70.950</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b><u>907.254</u></b>	<b><u>894.758</u></b>
Materielle anlægsaktiver	944.726	932.608
Låneomkostninger	<u>-37.472</u>	<u>-37.850</u>
	<b><u>907.254</u></b>	<b><u>894.758</u></b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.218.760</u>	<u>13.124.433</u>	<u>93.108</u>	<u>12.625.169</u>
	<b><u>13.218.760</u></b>	<b><u>13.124.433</u></b>	<b><u>93.108</u></b>	<b><u>12.625.169</u></b>

## 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Karmas ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2018 eller senere.

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med pant i ejendomme med en bogført værdi på kr. 18.200.000 andrager kr. 13.218.760.