

NOKA EJENDOMME ApS
Selmersvej 24 - 2970 Hørsholm.

(CVR-nr. 30 73 20 30)

ÅRSRAPPORT FOR 2015
(9. Regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3/6 2016**

Dirigent.

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3 - 4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance:	
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter.....	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER.

SELSKABET: Noka Ejendomme ApS
Selmersvej 24
2970 Hørsholm

CVR-nr. 30 73 20 30

DIREKTION: Kåre Christensen
Palle Sylvester Hoe

REVISION: Willads & Vibe-Hastrup
Godkendte revisorer ApS
Trækbanen 8
3000 Helsingør

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

REGNSKABSÅR: 1. januar - 31. december

LEDELSESPÅTEGNING.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Noka Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 3. juni 2016.

DIREKTION:



Kåre Christensen



Palle Sylvester Hoe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.

Til kapitalejerne i Noka Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Noka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Helsingør, den 3. juni 2016.

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



Jan Vibe-Hastrup, H.D.
registreret revisor

LEDELSESBERETNING.

Selskabets hovedaktiviteter.

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

Udvikling i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2015 udviser et overskud på kr. 151.369 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.020.532.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Generelt.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B. Udarbejdelsen af årsrapporten er foretaget efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN.

Nettoomsætning.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder i ejendommen og indregnes ved forfald.

Andre driftsindtægter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, offentlige afgifter, forsikringer, vedligeholdelse, grundejernes investeringsfond m.v.

Finansielle poster.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kurstab, amortisering af realkreditlån m.v.

Skat af årets resultat.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN.**Materielle anlægsaktiver.**

Investeringsjendomme indregnes til kostpris og måles til en skønnet markedsværdi efter en afkastbaseret beregningsmodel. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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. Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser, der er forbundne med ejendomme måles til dagsværdi og øvrige forpligtelser måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER.

NOTE:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning.....	1.092.520	937.930
Andre driftsindtægter.....	-49.158	728.220
Andre eksterne omkostninger.....	<u>-473.384</u>	<u>-1.469.202</u>
<u>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</u>	569.978	196.948
Andre finansielle omkostninger	-406.325	-428.983
Regulering af ejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.....	<u>31.793</u>	<u>1.323.065</u>
<u>RESULTAT FØR SKAT.....</u>	195.446	1.091.030
1. Skat af årets resultat.....	<u>-44.077</u>	<u>-254.306</u>
<u>ÅRETS RESULTAT.....</u>	<u><u>151.369</u></u>	<u><u>836.724</u></u>
Der foreslås anvendt således:		
Overført til næste år.....	<u><u>151.369</u></u>	<u><u>836.724</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.NOTE:**AKTIVER.**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
2. Investeringsejendomme.....	<u>18.200.000</u>	<u>16.750.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>	<u>18.200.000</u>	<u>16.750.000</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	31.835	0
Andre tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>525.645</u>
	<u>31.835</u>	<u>525.645</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....	<u>2.581.300</u>	<u>308.677</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>	<u>2.613.135</u>	<u>834.322</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u><u>20.813.135</u></u>	<u><u>17.584.322</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.NOTE:**PASSIVER.**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>EGENKAPITAL:</u>		
3. ANPARTSKAPITAL.....	200.000	200.000
4. OVERFØRT RESULTAT.....	2.820.532	2.669.163
<u>EGENKAPITAL I ALT.....</u>	<u>3.020.532</u>	<u>2.869.163</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER:</u>		
Hensættelse til udskudt skat.....	806.830	762.753
5. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</u>		
Realkreditgæld.....	13.310.545	11.176.128
	<u>13.310.545</u>	<u>11.176.128</u>
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</u>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	87.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....	0	1.333.453
Gæld til associerede virksomheder.....	2.876.678	255.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	107.383	791.881
Anden gæld.....	604.167	395.944
	<u>3.675.228</u>	<u>2.776.278</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....</u>	<u>16.985.773</u>	<u>13.952.406</u>
<u>PASSIVER I ALT.....</u>	<u>20.813.135</u>	<u>17.584.322</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		
7. Eventualforpligtelser.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>NOTE 1: Skat af årets resultat.</u>		
Skat af årets resultat.....	0	0
Regulering af udskudt skat.....	<u>-44.077</u>	<u>-254.306</u>
	<u>-44.077</u>	<u>-254.306</u>
<u>NOTE 2: Investeringsejendomme.</u>		
Anskaffelsessum primo.....	12.474.943	11.299.943
Årets tilgang.....	<u>1.412.343</u>	<u>1.175.000</u>
Anskaffelsessum ultimo.....	<u>13.887.286</u>	<u>12.474.943</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	4.275.057	2.950.057
Årets op- og nedskrivninger.....	<u>37.657</u>	<u>1.325.000</u>
Op- og nedskrivninger ultimo.....	<u>4.312.714</u>	<u>4.275.057</u>
<u>Bogført værdi ultimo.....</u>	<u>18.200.000</u>	<u>16.750.000</u>
<p>Investeringsejendomme omfatter ejendommen Sct. Anna Gade 54A og 58B, 3000 Helsingør.</p> <p>Ejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model. I beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,5%. En ændring i afkastkravet på 0,5% medfører en ændring i den beregnede værdi på ca.t.kr. 1.500.</p>		
<u>NOTE 3: Anpartskapital.</u>		
Saldo primo.....	200.000	200.000
Indskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo.....	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>NOTE 4: Overført resultat.</u>		
Overført primo.....	2.669.163	1.832.439
Overført af årets resultat.....	<u>151.369</u>	<u>836.724</u>
Saldo ultimo.....	<u><u>2.820.532</u></u>	<u><u>2.669.163</u></u>

NOTE 5: Langfristede gældsforpligtelser.

	Forfald inden for 1 år	Forfald efter 1 år	Amortiseret gæld i alt	Nominel gæld i alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Prioritetsgæld.....	<u>87.000</u>	<u>13.310.545</u>	<u>13.397.545</u>	<u>13.361.127</u>

Heraf forfalder mio.kr. 12,9 efter mere end 5 år.

NOTE 6: Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Prioritetsgæld med pant i ejendomme med en bogført værdi på kr. 18.200.000 andrager kr. 13.361.127.

NOTE 7: Eventualforpligtelser.

Ingen.