

Noka Ejendomme ApS

Rungsted Strandvej 169B
2960 Rungsted kyst

CVR-nr. 30 73 20 30

Årsrapport for 2023
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2024

Kåre Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 25. juni 2024

Direktion

Kåre Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Noka Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Noka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 25. juni 2024

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

Peter Willads
Statsautoriseret revisor
mne27850

Selskabsoplysninger

Selskabet

Noka Ejendomme ApS
Rungsted Strandvej 169B
2960 Rungsted kyst

CVR-nr.: 30 73 20 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. august 2007

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Kåre Christensen, direktør

Revisor

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

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S
Slotsgade 19
3400 Hillerød

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 2023 udviser et underskud på DKK 2.062.680, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 423.002.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Nettoomsætning 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 aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Handelsejendom

Ejendom, som ikke er købt som investeringsejendom, og som efterfølgende er afhændet igen, er indregnet som handelsejendom. Handelsejendom er målt til kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationseværdi.

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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Nettoomsætning		1.491.241	1.323.576
Andre driftsindtægter		17.510	10.094
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.082.445</u>	<u>-587.820</u>
Bruttoresultat		426.306	745.850
Andre driftsomkostninger		<u>-2.809.973</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-2.383.667	745.850
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>500.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-1.883.667	745.850
Finansielle indtægter	2	161.520	1.092.312
Finansielle omkostninger	3	<u>-925.101</u>	<u>-248.451</u>
Resultat før skat		-2.647.248	1.589.711
Skat af årets resultat	4	<u>584.568</u>	<u>-349.723</u>
Årets resultat		<u>-2.062.680</u>	<u>1.239.988</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.062.680</u>	<u>1.239.988</u>
		<u>-2.062.680</u>	<u>1.239.988</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme		18.700.000	18.200.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>18.700.000</u>	<u>18.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.700.000</u>	<u>18.200.000</u>
Handelsejendom		0	19.074.825
Handelsejendom		<u>0</u>	<u>19.074.825</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.051	803
Andre tilgodehavender		0	42.859
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		74.809	0
Tilgodehavender		<u>75.860</u>	<u>43.662</u>
Likvide beholdninger		<u>12.365.737</u>	<u>313.302</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.441.597</u>	<u>19.431.789</u>
Aktiver i alt		<u>31.141.597</u>	<u>37.631.789</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		223.002	2.285.682
Egenkapital		<u>423.002</u>	<u>2.485.682</u>
Hensættelse til udskudt skat		409.278	919.037
Hensatte forpligtelser i alt		<u>409.278</u>	<u>919.037</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.706.255	12.937.610
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>12.706.255</u>	<u>12.937.610</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	231.355	230.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.393	87.509
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.467.113	19.980.326
Selskabsskat		0	360.360
Anden gæld		106.759	12.190
Periodeafgrænsningsposter		0	14.450
Deposita og forudbetalt leje		647.442	604.264
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.603.062</u>	<u>21.289.460</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.309.317</u>	<u>34.227.070</u>
Passiver i alt		<u>31.141.597</u>	<u>37.631.789</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	DKK 200.000	DKK 2.285.682	DKK 2.485.682
Årets resultat	0	-2.062.680	-2.062.680
Egenkapital 31. december 2023	<u>200.000</u>	<u>223.002</u>	<u>423.002</u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>161.520</u>	<u>1.092.312</u>
	<u>161.520</u>	<u>1.092.312</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	566.364	29.731
Andre finansielle omkostninger	<u>358.737</u>	<u>218.720</u>
	<u>925.101</u>	<u>248.451</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	360.360
Årets udskudte skat	-509.759	-10.637
Sambeskatningsbidrag	<u>-74.809</u>	<u>0</u>
	<u>-584.568</u>	<u>349.723</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
		DKK
Kostpris 1. januar 2023		<u>14.275.260</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>14.275.260</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar 2023	3.924.740
Årets værdireguleringer	500.000
Værdireguleringer 31. december 2023	4.424.740
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	18.700.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme omfatter ejendommen Sct. Anna Gade 54A og 58A, 3000 Helsingør. Ejendommen udlejes udelukkende til beboelse. Ejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	21.000.000	18.700.000	16.800.000
Ændring i dagsværdi	2.300.000	0	-1.900.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	DKK 13.167.971	DKK 12.937.610	DKK 231.355	DKK 11.767.016
	<u>13.167.971</u>	<u>12.937.610</u>	<u>231.355</u>	<u>11.767.016</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Karmas ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med pant i ejendomme med en bogført værdi på kr. 18.700.000 andrager kr.12.937.610.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kåre Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kåre Christensen

Direktør

ID: 87ba6903-cb8d-487d-b56e-9a9825f60f92

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 12:57:14

Underskrevet med MitID



Peter Willads

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Willads

Revisor

ID: cece867f-99c7-48bf-9f6f-55fb0bd63113

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 13:01:02

Underskrevet med MitID



Kåre Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kåre Christensen

Dirigent

ID: 87ba6903-cb8d-487d-b56e-9a9825f60f92

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 13:24:45

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1b80e0MNjHZ251909002

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.