

Nitoka A/S

Ågade 36

7442 Engesvang

CVR-nr. 75791917

Årsrapport for 2016

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. marts 2017

Tom Færg Pedersen
Dirigent



Nitoka A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15



Nitoka A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Nitoka A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 24. februar 2017

Direktion

Tom Færg Pedersen
Direktør

Bestyrelse

Søren Dam Andersen
Formand

Tom Færg Pedersen
Direktør

Lene Pedersen



Nitoka A/S

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Nitoka A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nitoka A/S for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Nitoka A/S

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 24. februar 2017

AKTIV REVISION Silkeborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen
Registreret revisor



Nitoka A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nitoka A/S Ågade 36 7442 Engesvang
CVR-nr.	75791917
Stiftelsesdato	29. juni 1984
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Søren Dam Andersen, Formand Tom Færg Pedersen, Direktør Lene Pedersen
Direktion	Tom Færg Pedersen, Direktør
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
Pengeinstitut	Den jyske Sparekasse Østergade 21 7430 Ikast



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 3.526.927, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 34.831.738, og en egenkapital på kr. 18.115.519.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Nitoka A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nitoka A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov:

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen primo i år er faldet med 306 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til tilknyttede virksomheder betragtes som en kapitaltilførsel og indregnes under posten kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Tilskud modtaget fra tilknyttede virksomheder indregnes som udbytte.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.



Nitoka A/S

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	100 t.kr.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.



Nitoka A/S

Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en



Nitoka A/S

Anvendt regnskabspraksis

retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Nitoka A/S

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.103.969	2.120.685
Personaleomkostninger	1	-562.333	-1.039.508
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-67.459	-59.094
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		456.000	650.000
Driftsresultat		1.930.177	1.672.083
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.322.313	2.144.294
Finansielle omkostninger		-368.917	-559.641
Resultat før skat		3.883.573	3.256.736
Skat af årets resultat		-356.646	-184.833
Årets resultat		3.526.927	3.071.903
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.322.313	4.289.335
Overført resultat		1.204.614	-1.217.432
Resultatdisponering		3.526.927	3.071.903

Nitoka A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.227.835	836.464
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		169.805	210.378
Investeringsjendomme		23.193.000	22.737.000
Materielle anlægsaktiver		24.590.640	23.783.842
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	9.559.585	7.173.411
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver		9.599.585	7.213.411
Anlægsaktiver		34.190.225	30.997.253
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.415	37.917
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		390.662	94.212
Andre tilgodehavender		27.141	0
Tilgodehavender		453.218	132.129
Likvide beholdninger		188.295	67.919
Omsætningsaktiver		641.513	200.048
Aktiver		34.831.738	31.197.301

Nitoka A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	900.000	900.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	6.611.648	4.289.335
Overført resultat	5	10.603.871	9.399.257
Egenkapital		18.115.519	14.588.592
Hensættelser til udskudt skat		1.486.659	1.371.809
Hensatte forpligtelser		1.486.659	1.371.809
Gæld til realkreditinstitutter		12.979.862	13.447.627
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.979.862	13.447.627
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		467.765	462.825
Gæld til banker		0	252
Modtagne forudbetalinger fra kunder		520.500	600.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.916	32.721
Gæld til tilknyttede virksomheder		119.225	109.244
Selskabsskat		449.554	175.622
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		503.839	298.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		165.899	109.565
Kortfristede gældsforpligtelser		2.249.698	1.789.273
Gældsforpligtelser		15.229.560	15.236.900
Passiver		34.831.738	31.197.301
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	533.039	993.871
Andre omkostninger til social sikring	15.709	19.389
Andre personaleomkostninger	13.585	26.248
	562.333	1.039.508
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	4

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i		
		%	Egenkapital	Resultat
TP Byg, Engesvang ApS	Engesvang	100,00	131.542	-9.919
Funder Skovparken ApS	Engesvang	100,00	9.378.043	2.944.407
Funder Byparken ApS	Engesvang	100,00	50.000	-13.861
			9.559.585	2.920.627

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	900.000	900.000
Saldo ultimo	900.000	900.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år. Selskabskapitalen består af 900.000 aktier á 1 kr.

4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	4.289.335	0
Årets tilgang	2.322.313	4.289.335
Saldo ultimo	6.611.648	4.289.335

5. Overført resultat

Saldo primo	9.704.876	10.814.632
Korrektion primo	-305.619	-197.943
Årets tilgang	1.204.614	-1.217.432
Saldo ultimo	10.603.871	9.399.257

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.979.862	467.765	11.055.486
	12.979.862	467.765	11.055.486

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1/1 2019. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 56.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb udgør t.kr. 450.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 15.763 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 18.562.

Til sikkerhed for engagement med Den jyske Sparekasse er der lyst ejerpantebreve nom. t.kr. 1.480 i selskabets ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 11.803.

Selskabet har kautioneret overfor sine datterselskabers engagement med pengeinstitut som på statutidspunktet udgjorde en nettogæld på t.kr. 5.484.

