

## Nitoka A/S

Ågade 36

7442 Engesvang

CVR-nr. 75791917

## Årsrapport for 2015

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. april 2016

---

Tom Færg Pedersen  
Dirigent



## Nitoka A/S

### Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 15. marts 2016

### Direktion

Tom Færg Pedersen  
Direktør

### Bestyrelse

Søren Dam Andersen  
Formand

Tom Færg Pedersen  
Direktør

Lene Pedersen



Nitoka A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 2015. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Nitoka A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 15. marts 2016

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor



## Nitoka A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nitoka A/S Ågade 36 7442 Engesvang
CVR-nr.	75791917
Stiftelsesdato	29. juni 1984
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Søren Dam Andersen, Formand Tom Færg Pedersen, Direktør Lene Pedersen
<b>Direktion</b>	Tom Færg Pedersen, Direktør
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
<b>Pengeinstitut</b>	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 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 3.179.579, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 31.117.075, og en egenkapital på kr. 14.894.211.

### 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### 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.

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.

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.





## Nitoka A/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### 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:

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

Der afskrives ikke på grunde.

#### 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme 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.

### 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 retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af 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.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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



## Nitoka A/S

### Anvendt regnskabspraksis

modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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



## Nitoka A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.120.685</b>	<b>2.330.871</b>
Personaleomkostninger	1	-1.039.508	-979.812
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-59.094	-143.368
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		650.000	227.148
Dagsværdireguleringer af gæld		107.676	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.779.759</b>	<b>1.434.839</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.144.294	2.828.597
Finansielle omkostninger		-559.641	-427.267
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.364.412</b>	<b>3.836.169</b>
Skat af årets resultat		-184.833	-102.420
<b>Årets resultat</b>		<b>3.179.579</b>	<b>3.733.749</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	49.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.289.335	0
Overført resultat		-1.109.756	3.684.549
		<b>3.179.579</b>	<b>3.733.749</b>

Nitoka A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		836.464	854.985
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		210.378	190.913
Investeringsjendomme	2	22.737.000	22.087.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.783.842</b>	<b>23.132.898</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	7.173.411	5.050.939
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	40.000	9.178
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.213.411</b>	<b>5.060.117</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.997.253</b>	<b>28.193.015</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.917	38.516
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.986	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.903</b>	<b>38.516</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>67.919</b>	<b>61.667</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>119.822</b>	<b>100.183</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.117.075</b>	<b>28.293.198</b>

Nitoka A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	900.000	900.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	4.289.335	0
Overført resultat	6	9.704.876	10.765.432
Udbytte for regnskabsåret	7	0	49.200
<b>Egenkapital</b>		<b>14.894.211</b>	<b>11.714.632</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.371.809	1.311.441
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.371.809</b>	<b>1.311.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.142.008	13.598.738
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>13.142.008</b>	<b>13.598.738</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		462.825	457.524
Gæld til banker		252	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		600.100	568.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.721	48.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.502	131.716
Selskabsskat		93.138	195.871
Anden gæld		298.944	222.382
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		109.565	43.425
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.709.047</b>	<b>1.668.387</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.851.055</b>	<b>15.267.125</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.117.075</b>	<b>28.293.198</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	993.871	943.783
Omkostninger til social sikring	19.389	24.348
Andre personaleomkostninger	26.248	11.681
	<b>1.039.508</b>	<b>979.812</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.724.448	16.724.448
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.724.448</b>	<b>16.724.448</b>
Opskrivninger primo	5.362.552	5.233.552
Årets opskrivninger	650.000	129.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.012.552</b>	<b>5.362.552</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.737.000</b>	<b>22.087.000</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
TP Byg, Engesvang ApS	Ikast-Brande	100,00	141.461	16.461
Funder Skovparken ApS	Ikast-Brande	100,00	7.031.950	2.106.011
			<b>7.173.411</b>	<b>2.122.472</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Engesvang Kro ApS	Ikast-Brande	20,00	163.777	117.888
			<b>163.777</b>	<b>117.888</b>

## Noter

	2015	2014
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	900.000	900.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>900.000</b>	<b>900.000</b>

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

**5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Årets tilgang	4.289.335	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.289.335</b>	<b>0</b>

**6. Overført resultat**

Saldo primo	10.765.432	7.080.883
Årets tilgang	-1.109.756	3.684.549
Korrektion udbytte	49.200	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>9.704.876</b>	<b>10.765.432</b>

**7. Udbytte for regnskabsåret**

Saldo primo	49.200	48.300
Korrektion primo	-49.200	0
Årets tilgang	0	49.200
Årets afgang	0	-48.300
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>49.200</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.142.008	462.825	11.541.002
	<b>13.142.008</b>	<b>462.825</b>	<b>11.541.002</b>

**9. Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret overfor sit datterselskab, Funder Skovparken ApS engagement med pengeinstitut som på statutstidspunktet udgjorde en nettogæld på t.kr. 1.617.

Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1/1 2019. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 84.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb for koncernen udgør t.kr. 176.

**10. 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. 18.411.



## Nitoka A/S

### Noter

2015

2014

Til sikkerhed for engagement med Den jyske Sparekasse er der lyst ejerpantebrev nom. t.kr. 1.480 i selskabets ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 11.346.

