

## Nitoka A/S

Ågade 36

7442 Engesvang

CVR-nr. 75791917

## Årsrapport for 2017

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. april 2018

---

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 19. februar 2018

### Direktion

Tom Færg Pedersen  
Direktør

### Bestyrelse

Søren Dam Andersen  
Formand

Tom Færg Pedersen  
Direktør

Lene Pedersen



## 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 2017. 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 et 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

#### 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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



**Nitoka A/S**

**Den uafhængige revisors erklæringer**

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

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

Silkeborg, den 19. februar 2018

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

Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor  
mne2903



## Nitoka A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nitoka A/S Ågade 36 7442 Engesvang
CVR-nr.	75791917
Stiftelsesdato	29. juni 1984
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<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



Nitoka A/S

## 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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 2.446.284, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 37.156.726, og en egenkapital på kr. 20.561.803.



## Nitoka A/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nitoka A/S for 2017 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.

#### 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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.





## Nitoka A/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### 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 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	80 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager



## Anvendt regnskabspraksis

sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret 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

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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.

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 nominal 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	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.565.708</b>	<b>2.103.969</b>
Personaleomkostninger	1	-794.694	-562.333
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-88.220	-67.459
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		367.000	456.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.049.794</b>	<b>1.930.177</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.159.161	2.322.313
Andre finansielle indtægter		131	0
Finansielle omkostninger		-386.050	-368.917
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.823.036</b>	<b>3.883.573</b>
Skat af årets resultat		-376.752	-356.646
<b>Årets resultat</b>		<b>2.446.284</b>	<b>3.526.927</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.822.847	2.322.313
Overført resultat		623.437	1.204.614
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.446.284</b>	<b>3.526.927</b>

## Nitoka A/S

### Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.200.949	1.227.835
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		175.846	169.805
Investeringsjendomme		24.085.000	23.193.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.461.795</b>	<b>24.590.640</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.719.535	9.559.585
Andre værdipapirer og kapitalandele		65.000	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>10.784.535</b>	<b>9.599.585</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.246.330</b>	<b>34.190.225</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.597	35.415
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		729.060	390.662
Andre tilgodehavender		24.200	27.141
<b>Tilgodehavender</b>		<b>784.857</b>	<b>453.218</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>125.539</b>	<b>188.295</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>910.396</b>	<b>641.513</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.156.726</b>	<b>34.831.738</b>

Nitoka A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	900.000	900.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3	8.434.495	6.611.648
Overført resultat	4	11.227.308	10.603.871
<b>Egenkapital</b>		<b>20.561.803</b>	<b>18.115.519</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.577.974	1.486.659
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.577.974</b>	<b>1.486.659</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.503.112	12.979.862
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.503.112</b>	<b>12.979.862</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		475.440	467.765
Gæld til banker		409.162	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		582.660	520.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.238	22.916
Gæld til tilknyttede virksomheder		128.782	119.225
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	793.902	953.393
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		95.653	165.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.513.837</b>	<b>2.249.698</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.016.949</b>	<b>15.229.560</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.156.726</b>	<b>34.831.738</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2017	2016	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	760.314	533.039	
Andre omkostninger til social sikring	11.893	15.709	
Andre personaleomkostninger	22.487	13.585	
	<u>794.694</u>	<u>562.333</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>	
 <b>2. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	900.000	900.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
 <b>3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>			
Saldo primo	6.611.648	4.289.335	
Årets tilgang	1.822.847	2.322.313	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>8.434.495</u>	<u>6.611.648</u>	
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	10.603.871	9.399.257	
Årets tilgang	623.437	1.204.614	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>11.227.308</u>	<u>10.603.871</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	12.503.112	475.440	10.503.426
	<u>12.503.112</u>	<u>475.440</u>	<u>10.503.426</u>
<b>6. Anden gæld</b>			
Selskabsskat	381.439	449.554	
Anden gæld	412.463	503.839	
	<u>793.902</u>	<u>953.393</u>	
<b>7. Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet har kautioneret overfor sine datterselskabers engagement med pengeinstitut og realkreditinstitut, som på statuttidspunktet udgjorde en nettoforpligtelse på t.kr. 33.289.			
Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1/1 2019 og restforpligtelsen udgør t.kr. 28.			

Noter

2017

2016

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af nærværende årsrapport.

**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. 18.790.

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. 11.903.

