

Edison Park 4  
DK-6715 Esbjerg N

Tlf. 76 11 44 00  
Fax 76 11 44 01

[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

CVR-nr. 32 28 52 01

**Nankas Holding ApS**  
**Møllegade 63, 8660 Skanderborg**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 26 73 28 08**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5 / 4 2016



---

**Flemming Therkelsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Nankas Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17. marts 2016

**Direktion**



Flemming Therkelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Nankas Holding ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nankas Holding 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

Esbjerg, den 17. marts 2016

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nankas Holding ApS  
Møllegade 63  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26 73 28 08

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Flemming Therkelsen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

**Associeret virksomhed**

Vestjysk Ejendomsinvest A/S, Varde

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 332.648 mod -748.419 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nankas Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moder- virksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | <u>2015</u>    | <u>2014</u>     |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>   | <b>-4.261</b>  | <b>-10.430</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 0              | 0               |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>-4.261</b>  | <b>-10.430</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 199.839        | -696.220        |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      | 37.483         | 53.945          |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 14.707         | 14.707          |
| Andre finansielle indtægter                                | 0              | 29.773          |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                          | -107.930       | -132.034        |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>139.838</b> | <b>-740.259</b> |
| 2 Skat af årets resultat                                   | 192.810        | -8.160          |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>332.648</b> | <b>-748.419</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                |                 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 237.322        | -642.276        |
| Overføres til overført resultat                            | 95.326         | 0               |
| Disponeret fra overført resultat                           | 0              | -106.143        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>332.648</b> | <b>-748.419</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | 2015                        | 2014                        |
|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                             |                             |
| 3                        | Investeringsejendomme                        | 2.366.845                   | 2.366.845                   |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>2.366.845</u>            | <u>2.366.845</u>            |
| 4                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 2.011.085                   | 1.811.246                   |
| 5                        | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 261.827                     | 224.344                     |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>2.272.912</u>            | <u>2.035.590</u>            |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>4.639.757</u></b>     | <b><u>4.402.435</u></b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                             |                             |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                           | 424.446                     |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>0</u>                    | <u>424.446</u>              |
|                          | Likvide beholdninger                         | 85.369                      | 74.872                      |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>85.369</u></b>        | <b><u>499.318</u></b>       |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>4.725.126</u></b>     | <b><u>4.901.753</u></b>     |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | 2015                        | 2014                        |
|-------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u>                   |  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                             |                             |
| 6                             | Virksomhedskapital   | 125.000                     | 125.000                     |
| 7                             | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.556.912                   | 1.319.590                   |
| 8                             | Overført resultat  | 10.995                      | -84.331                     |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b><u>1.692.907</u></b>     | <b><u>1.360.259</u></b>     |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b> |  |                             |                             |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter                             | <u>1.883.000</u>            | <u>1.883.000</u>            |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | <u>1.883.000</u>            | <u>1.883.000</u>            |
|                               | <br>Gæld til pengeinstitutter                              | 108                         | 75                          |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 15.000                      | 15.000                      |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 497.891                     | 1.069.023                   |
|                               | Anden gæld   | <u>636.220</u>              | <u>574.396</u>              |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | <u>1.149.219</u>            | <u>1.658.494</u>            |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b><u>3.032.219</u></b>     | <b><u>3.541.494</u></b>     |
|                               | <br><b>Passiver i alt</b>                                  | <b><u>4.725.126</u></b>     | <b><u>4.901.753</u></b>     |

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

## Noter

|  | 2015             | 2014             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 41.081           | 39.446           |
| Andre finansielle omkostninger                     | 66.849           | 92.588           |
|  | <b>107.930</b>   | <b>132.034</b>   |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                  |                  |
| Skat af årets resultat moder                       | -192.810         | 0                |
| Regulering af udskudt skat                         | 0                | 8.160            |
|  | <b>-192.810</b>  | <b>8.160</b>     |
|  | 31/12 2015       | 31/12 2014       |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2015                            | 2.366.845        | 2.366.845        |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                  | <b>2.366.845</b> | <b>2.366.845</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015            | 0                | 0                |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 0                | 0                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>     | <b>2.366.845</b> | <b>2.366.845</b> |
| <b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                  |                  |
| Anskaffelsessum 1. januar 2015                     | 450.000          | 450.000          |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                  | <b>450.000</b>   | <b>450.000</b>   |
| Opskrivninger 1. januar 2015                       | 1.361.246        | 2.057.466        |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 199.839          | -696.220         |
| <b>Opskrivninger 31. december 2015</b>             | <b>1.561.085</b> | <b>1.361.246</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>     | <b>2.011.085</b> | <b>1.811.246</b> |
| <b>Tilknyttede virksomheder:</b>                   |                  |                  |
|  | <b>Hjemsted</b>  | <b>Ejerandel</b> |
| Pantheon A/S                                       | Århus            | 100 %            |
| Svanes Torv, Horsens ApS                           | Århus            | 100 %            |

**Noter**

|  | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>                   |                   |                   |
| Anskaffelsessum 1. januar 2015                                       | 266.000           | 266.000           |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                                    | <b>266.000</b>    | <b>266.000</b>    |
| Opskrivning 1. januar 2015   | -41.656           | -95.601           |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill                         | 37.483            | 53.945            |
| <b>Opskrivninger 31. december 2015</b>                               | <b>-4.173</b>     | <b>-41.656</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>                       | <b>261.827</b>    | <b>224.344</b>    |
| <b>Associerede virksomheder:</b>                                     |                   |                   |
|  | <b>Hjemsted</b>   | <b>Ejerandel</b>  |
| Vestjysk Ejendomsinvest A/S  | Varde             | 20 %              |
| <b>6. Virksomhedskapital</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015                                    | 125.000           | 125.000           |
|  | <b>125.000</b>    | <b>125.000</b>    |
| <b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b> |                   |                   |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2015                             | 1.319.590         | 1.961.866         |
| Resultatandel  | 237.322           | -642.276          |
|  | <b>1.556.912</b>  | <b>1.319.590</b>  |
| <b>8. Overført resultat</b>  |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar 2015                                     | -84.331           | 21.812            |
| Årets overførte overskud eller underskud                             | 95.326            | -106.143          |
|  | <b>10.995</b>     | <b>-84.331</b>    |

## Noter

|                                |                             |                                | <u>31/12 2015</u>                | <u>31/12 2014</u>                |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>9. Gældsforpligtelser</b>   |                             |                                |                                  |                                  |
|                                | <b>Afdrag<br/>første år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2015</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2014</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>0</u>                    | <u>1.883.000</u>               | <u>1.883.000</u>                 | <u>1.883.000</u>                 |
|                                | <b>0</b>                    | <b>1.883.000</b>               | <b>1.883.000</b>                 | <b>1.883.000</b>                 |

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.883 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.366 t.kr.

### 11. Eventualposter Eventualforpligtelser Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.