

---

# ***NYKAS Holding A/S***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 30 82 46 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 12/6 2013

Svend Erik Søberg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for NYKAS Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 12. juni 2013

## Direktion

Svend Erik Søberg

## Bestyrelse

Annie Margrethe Søberg

Kenneth Søberg

Nelli Søberg

Svend Erik Søberg

Yvonne Søberg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NYKAS Holding A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NYKAS Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på årsrapportens note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Usikkerheden henføres til, at der ikke er opnået skriftligt tilsagn om finansiering af driften af det løbende likviditetsunderskud. Ledelsen bedømmer, at tilsagnene vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af aktiekapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse indstiller til, at generalforsamlingen træffer beslutning om reetablering af egenkapitalen gennem forbedret indtjening af den fortsatte drift, jf. omtale heraf i ledelsesberetningen.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der, som følge af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens grunde. Der henvises til ledelsens beretning for omtale heraf.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 12. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	NYKAS Holding A/S Danmarksvej 32 C 8660 Skanderborg  CVR-nr.: 30 82 46 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. september 2007 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Skanderborg
<b>Bestyrelse</b>	Annie Margrethe Søberg Kenneth Søberg Nelli Søberg Svend Erik Søberg Yvonne Søberg
<b>Direktion</b>	Svend Erik Søberg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C Telefon 89 32 00 00 Telefax 89 32 00 10 www.pwc.dk
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Johnny Mæhlisen Nørre Allé 13 8362 Hørning
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Aarhus Afdeling Åboulevarden 67, Postboks 5007 8100 Aarhus C

## **Beretning**

Årsrapporten for NYKAS Holding A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed som holdingselskab samt gennem datterselskaber at drive handel og byggeri af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed samt investering.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 167.754, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 67.684.270.

### **Kapitalberedskabet**

I 2009 overtog koncernens bankforbindelse hele bankengagementet for at sikre, at den fornødne likviditet til koncernens drift og udvikling af koncernens ejendomsprojekter var til stede. Det er koncernens forventning, at aftalen med banken sikrer koncernens fortsatte drift. Selskabet forventer derfor at retablere kapitalen ved egen indtjening eller fremtidig tilførsel af kapital.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

På grund af usikkerheden på de finansielle markeder er der usikkerhed om værdiansættelsen af kapitalandelen i tilknyttede selskaber, som ejer grunde og bygninger. Grunde og bygninger i datterselskaberne måles dels til dagsværdi og dels til kostpris afhængig af formålet hermed. Grunde og bygninger værdiansat til kostpris nedskrives til nettorealisation sværdi, hvis denne vurderes permanent at være lavere. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af koncernens grunde og bygninger er realistiske, hvilket blandt andet bygger på indhentet vurdering fra uafhængig mægler samt forretningskrav.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Andre eksterne omkostninger		-122.792	-245.430
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-122.792</b>	<b>-245.430</b>
Underskud af kapitalandele i dattervirksomheder		-2.424.186	-25.417.754
Finansielle indtægter	2	2.972.721	6.625.434
Finansielle omkostninger	3	-593.497	-4.575.175
<b>Resultat før skat</b>		<b>-167.754</b>	<b>-23.612.925</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-167.754</b>	<b>-23.612.925</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-167.754	-23.612.925
		<b>-167.754</b>	<b>-23.612.925</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.059.470	29.294.839
Andre tilgodehavender		26.281	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.085.751</b>	<b>29.294.839</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.085.751</b>	<b>29.294.839</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.085.751</b>	<b>29.294.839</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-68.184.270	-67.990.516
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-67.684.270</b>	<b>-67.490.516</b>
Hensættelse underbalance i datterselskaber		15.536.147	16.304.528
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.536.147</b>	<b>16.304.528</b>
Kreditinstitutter		72.497.408	72.404.311
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.636.466	7.808.321
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	168.195
Anden gæld		100.000	100.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>81.233.874</b>	<b>80.480.827</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>81.233.874</b>	<b>80.480.827</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.085.751</b>	<b>29.294.839</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet har i 2009 indgået aftale med dets bankforbindelse, om overtagelse af hele koncernens bankengagement.

Det er ledelsens vurdering, at der med denne aftale er opnået sikkerhed for selskabets fortsatte drift.

Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale af ovenstående.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.933.070	4.744.079
Vautakursgevinster	39.651	1.881.355
	<u><b>2.972.721</b></u>	<u><b>6.625.434</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	401.677	611.967
Andre finansielle omkostninger	191.820	3.963.208
	<u><b>593.497</b></u>	<u><b>4.575.175</b></u>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	9.212.790	9.212.790
Kostpris 31. december	9.212.790	9.212.790
Værdireguleringer 1. januar	-9.212.790	-7.234.307
Valutakursregulering	-26.000	0
Årets resultat	-10.071.299	-21.417.754
Tilbageførsel af nedskrivning af tilgodehavender	7.647.113	0
Nedskrivning af anlægsaktiver i Frankrig	0	-3.999.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-11.662.976</u>	<u>-32.651.061</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.218.567	9.857.103
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-768.381	13.581.168
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ses Farms Bourges ApS	Danmark	DKK 125.000	100%
Ses Farms Airport ApS	Danmark	DKK 125.000	100%
Ses Farms Plampied ApS	Danmark	DKK 125.000	100%
Ses Farms Don ApS	Danmark	DKK 125.000	100%
Ejendomsselskabet Munkekroen ApS	Danmark	DKK 200.000	100%
SCI Du Grand Parc De Thaumiers	Frankrig	EUR 280.000	100%

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-67.990.516	-67.490.516
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-26.000	-26.000
Årets resultat	0	-167.754	-167.754
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-68.184.270</b>	<b>-67.684.270</b>

Aktiekapitalen består af 4 aktier á nominelt DKK 125.000 fordelt på 1 A-aktie og 3 B-aktier. A-aktien er tillagt 10 stemmer pr. nominelt DKK 5.000, mens B-aktierne er tillagt 1 stemme pr. nominelt DKK 5.000.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen siden selskabets stiftelse.

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende i koncernen med Vestjysk Bank har NYKAS Holding A/S stillet anparterne i de enkelte datterselskaber til sikkerhed.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.

# Noter til årsrapporten

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

SES Skanderborg Holding ApS, CVR-nr.30 82 32 57

SESK Holding ApS, CVR-nr. 30 82 41 99

SESN Holding ApS, CVR-nr. 30 82 40 91

SESY Holding ApS, CVR-nr. 30 82 40 91

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for NYKAS Holding A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med koncernvirksomheder ejet af det ultimative danske moderselskab SES Skanderborg Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.