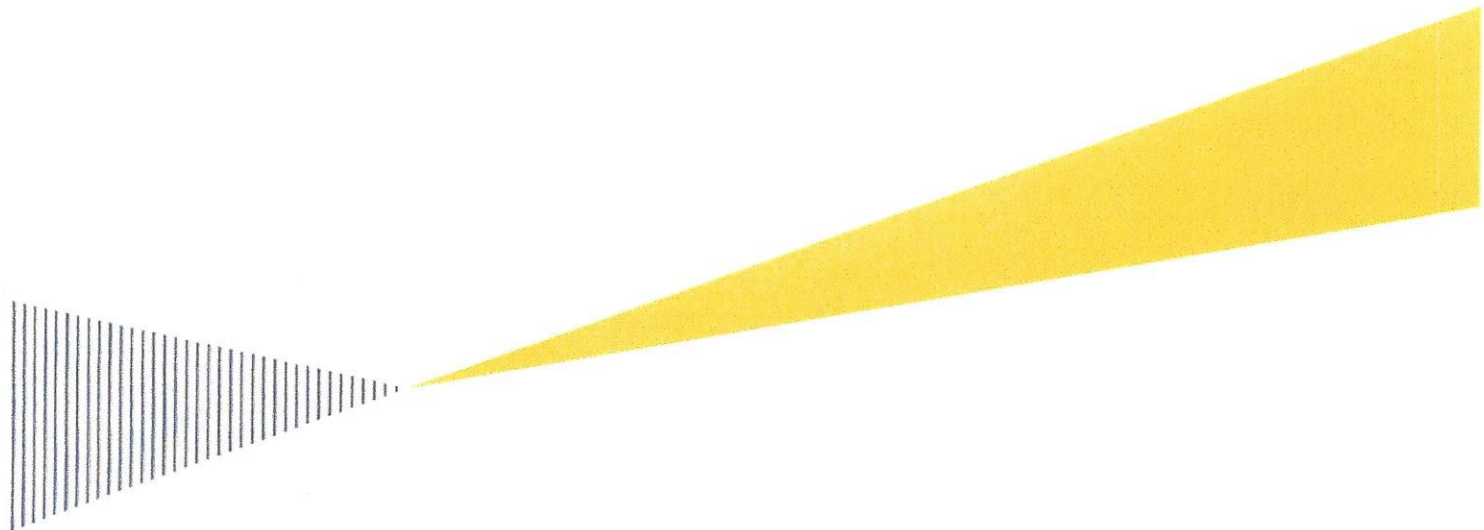


Skansen Holding ApS

Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 28 98 83 70



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Sørensen', positioned above a dotted line.



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skansen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31. maj 2016
Direktion:



Henrik Sinnbeck

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skansen Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skansen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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, 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.

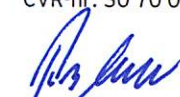
Konklusion

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.

Aarhus, den 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Skansen Holding ApS
Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

28 98 83 70
8. september 2005
Randers
1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Sinnbeck

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har, i lighed med tidligere år, bestået i at eje aktier og anparter i selskaber, køb og salg af ejendomme og værdipapirer samt drive handels- og konsulentvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 11.954.564 kr. mod -5.281.224 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 26.119.432 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	395.615	170.224
2	Personaleomkostninger	-615.000	-367.440
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-220.123	-103.500
	Resultat af primær drift	-439.508	-300.716
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-89.085	-522.659
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.724.119	-4.529.989
3	Finansielle indtægter	6.898.570	103.125
4	Finansielle omkostninger	-368.493	-44.039
	Resultat før skat	11.725.603	-5.294.278
5	Skat af årets resultat	228.961	13.054
	Årets resultat	<u>11.954.564</u>	<u>-5.281.224</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	-101.200	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-2.581.585	-5.337.401
	Overført resultat	14.637.349	56.177
		<u>11.954.564</u>	<u>-5.281.224</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	970.361	103.500
		<u>970.361</u>	<u>103.500</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.426.311	4.121.842
	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.089.187	8.870.570
		<u>10.515.498</u>	<u>12.992.412</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.485.859</u>	<u>13.095.912</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.250	7.813
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.941.439	1.073.226
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	12.101	734.361
	Tilgodehavende selskabsskat	161.008	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	897.515	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.457	8.726
		<u>3.083.770</u>	<u>1.824.126</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.666.894	0
		<u>14.666.894</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.585.414</u>	<u>420.158</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.336.078</u>	<u>2.244.284</u>
	AKTIVER I ALT	<u>31.821.937</u>	<u>15.340.196</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	154.390	154.390
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	6.163.985	8.745.570
	Overført resultat	19.902.257	5.264.908
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	-101.200	0
	Egenkapital i alt	<u>26.119.432</u>	<u>14.164.868</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.096.151	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.962	559.044
	Anden gæld	575.392	616.284
		<u>5.702.505</u>	<u>1.175.328</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.702.505</u>	<u>1.175.328</u>
	PASSIVER I ALT	<u>31.821.937</u>	<u>15.340.196</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	154.390	8.745.570	5.264.908	0	14.164.868
Årets resultat	0	-2.581.585	14.637.349	-101.200	11.954.564
Egenkapital 31. december 2015	<u>154.390</u>	<u>6.163.985</u>	<u>19.902.257</u>	<u>-101.200</u>	<u>26.119.432</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skansen Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet 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).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar : 5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis 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 dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	615.000	367.440
	<u>615.000</u>	<u>367.440</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	59.758	59.030
Renteindtægter fra associerede virksomheder	13.603	44.095
Andre finansielle indtægter	6.825.209	0
	<u>6.898.570</u>	<u>103.125</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	103.325	0
Andre finansielle omkostninger	265.168	44.039
	<u>368.493</u>	<u>44.039</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-227.848	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.113	-13.054
	<u>-228.961</u>	<u>-13.054</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	517.500
Tilgang i årets løb	<u>1.086.984</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.604.484</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	414.000
Årets afskrivninger	<u>220.123</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>634.123</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>970.361</u></u>

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2015	4.489.379	125.000	4.614.379
Tilgang i årets løb	0	25.000	25.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-12.500</u>	<u>-12.500</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>4.489.379</u>	<u>137.500</u>	<u>4.626.879</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-367.537	8.745.570	8.378.033
Udloddet udbytte	0	-8.461.669	-8.461.669
Andel af årets resultat	-89.085	5.724.118	5.635.033
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	650.000	0	650.000
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	<u>-256.446</u>	<u>-56.332</u>	<u>-312.778</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-63.068</u>	<u>5.951.687</u>	<u>5.888.619</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>4.426.311</u></u>	<u><u>6.089.187</u></u>	<u><u>10.515.498</u></u>

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Vestre Ringgade 70 ApS,	Risskov	100,00 %	292.299	-80.534
LIWAS ApS	Randers	100,00 %	21.898	1.177
Willemoesgade 47 ApS	Risskov	100,00 %	4.112.114	-9.728
Associerede virksomheder				
By i Byen ApS	Randers	40,00 %	10.830.101	10.141.764
JK OFFICE ApS	Randers	50,00 %	685.003	555.537
Jens Olsens Vej 9 ApS	Randers	50,00 %	2.829.288	2.779.288

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for By i Byen ApS mellemværende med pengeinstitutter.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Jens Olsens Vej 9 ApS mellemværende med DLR Kredit pr. 31.12.2015 udgør 8.942 t.kr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.