



Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30
6270 Tønder
T 7472 3636
F 7472 2055
E toender@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372


Skansen A/S
Tesch Alle 7
2840 Holte

CVR nr. 30 54 71 95

Årsrapport for 1. januar 2016 - 31. december 2016
(10. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 30 / 5 2017



Dirigent Gunnar Møller

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skansen A/S
Tesch Alle 7
2840 Holte

Telefon: 40 28 34 01
Hjemmeside: www.skansen-as.dk
E-mail: bg@klitvejen.dk

CVR-nr.: 30 54 71 95
Stiftet: 30. maj 2007
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Gunnar Møller
Frederik Heegaard
Jette Heegaard

Direktion

Gunnar Møller

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26 81 23 72
Ribelandevej 30
6270 Tønder

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Skansen A/S, Holte.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 19. maj 2017

Direktionen

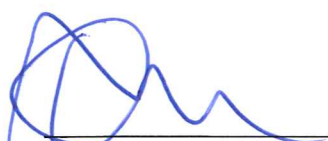


Gunnar Møller
Direktør

Bestyrelsen



Frederik Heegaard
Formand



Gunnar Møller



Jette Heegaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skansen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skansen A/S for regnskabsåret

1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet vi ved vores vurdering har lagt afgørende vægt på det i årsregnskabets note 6.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

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.

Tønder, den 19. maj 2017

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med de forrige år salg og udlejning af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Projektet består af to ejendomme indeholdende en række erhvervslokaler samt 29 ejerlejligheder til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et underskud efter skat på kr. -288.463.

Byggeprojektet blev færdiggjort i efteråret 2009, hvorefter 29 lejligheder samt 5 erhvervslokaler blev sat til salg. Der er solgt 2 lejligheder i 2016, hvorefter i alt 10 lejligheder fortsat er til salg.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets eneaktionær, Furesøen Holding A/S, har med Danske Bank A/S indgået aftale om, at Furesøen Holding A/S stiller den af Danske Bank A/S ønskede sikkerhed for at Skansen A/S kan opnå de fornødne kreditfaciliteter.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse er opmærksomme på at de ikke opfylder kapitalkravet iht. selskabsloven.

Selskabet har valgt at tage stilling til reetablering af den tabte virksomhedskapital på førstkommende ordinære generalforsamling. Selskabet har ikke på nuværende tidspunkt en formodning om, at reetableringen udelukkende kan ske ved fremtidige positive driftsresultater.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

I omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes omkostninger målt til kostpris, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til handelsvarer samt ændringer i beholdninger af handelsvarer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger der består af projekt "SKANSEN", måles til kostpris med tillæg af byggesagsrenter. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien (forventet salgspris sammenholdt med forventet lejeindtægt) er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2016

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	641.973	396.926
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.779	-11.531
Nedskrivning af omsætningsaktiver	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	336.194	385.395
Andre finansielle indtægter	6.557	16.703
1. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-813.353</u>	<u>-989.811</u>
Ordinært resultat før skat	-470.602	-587.713
2. Skat af årets resultat	<u>182.139</u>	<u>363.093</u>
Årets resultat	<u><u>-288.463</u></u>	<u><u>-224.620</u></u>

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-288.463</u>	<u>-224.620</u>
Disponeret i alt	<u><u>-288.463</u></u>	<u><u>-224.620</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>5.779</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.779</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.779</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>12.947.295</u>	<u>15.000.000</u>
Varebeholdning i alt	<u>12.947.295</u>	<u>15.000.000</u>
Udskudt skatteaktiv	0	0
Andre tilgodehavender	3.149	22.508
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.261</u>	<u>2.224</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.410</u>	<u>24.732</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>3.039.653</u>	<u>873.236</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>15.992.358</u></u>	<u><u>15.897.968</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>15.992.358</u></u>	<u><u>15.903.747</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	10.000	10.000
Overført resultat	-19.954.613	-19.666.150
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Egenkapital i alt	<u>-19.444.613</u>	<u>-19.156.150</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
Gæld til pengeinstitutter	24.000.000	24.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.773	58.669
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.360.823	10.934.719
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>52.375</u>	<u>66.509</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.436.971</u>	<u>35.059.897</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>35.436.971</u>	 <u>35.059.897</u>
 Passiver i alt	 <u>15.992.358</u>	 <u>15.903.747</u>
 4. Ejerforhold		
5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift		
7. Medarbejderforhold		

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år			
Note 1. Øvrige finansielle omkostninger					
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	438.587	550.562			
Renteomkostninger i øvrigt	374.766	439.249			
	813.353	989.811			
Note 2. Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets resultat	0	0			
Anvendt underskud i sambeskatning sidste år	-182.139	-363.093			
	-182.139	-363.093			
Udskudt skatteforpligtelser ultimo	0	0			
Udskudt skat i alt	0	0			
Udskudte skatteforpligtelser primo	0	0			
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	0	0			
Skat af årets resultat	-182.139	-363.093			
Note 3. Egenkapital					
	Egenkapital primo året	Praksis- ændringer	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatfordeling	Egenkapital ultimo året
Virksomhedskapital	500.000				500.000
Overkurs ved					
emission	10.000				10.000
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
Overført resultat	-19.666.150	0		-288.463	-19.954.613
	-19.156.150	0	0	-288.463	-19.444.613

Virksomhedskapitalen er fordelt i 2.000 stk. aktier af kr. 250.

Note 4. Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Furesøren Holding A/S, Tesch Allé 7, 2840 Holte

Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Furesøren Holdnig A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På selskabets varelager af feriebølger og erhvervslejemål beliggende Nordre Havnevej, er der tinglyst følgende hæftelser:

1. Ejerpantebrev nom kr. 24.000.000 (Danske Bank)
2. Pantebrev nom kr. 41.000 pr. lejlighed (Ejerforeningen SKANSEN)

Note 6. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets eneaktionær, Furesøren Holding A/S, har med Danske Bank A/S indgået aftale om, at Furesøren Holding A/S stiller den af Danske Bank A/S ønskede sikkerhed for at Skansen A/S kan opnå de fornødne kreditfaciliteter.

Note 7. Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.