



## Skansen A/S

Tesch Alle 7  
2840 Holte  
CVR-nr. 30547195

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2022

---

**Frederik Poul Johannes Anker Heegaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Skansen A/S

Tesch Alle 7

2840 Holte

CVR-nr.: 30547195

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Jette Egelund Heegaard, formand

Frederik Poul Johannes Anker Heegaard

Jonas Anker Heegaard

## Direktion

Frederik Poul Johannes Anker Heegaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Skansen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 30.06.2022

## Direktion

**Frederik Poul Johannes Anker Heegaard**

direktør

## Bestyrelse

**Jette Egelund Heegaard**

formand

**Frederik Poul Johannes Anker Heegaard**

**Jonas Anker Heegaard**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Skansen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skansen A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 fejlinformation, 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandlinger 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 anvendte 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 fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 30.06.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Helle Simonsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26845

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat er et underskud på 257 t.kr., hvilket er som forventet, da ejendommen efter renoveringen endnu ikke var fuldt udlejet primo 2021.

Driften i selskabet forventes fremadrettet positiv, idet lejeindtægter vil kunne dække ejendommens drifts- og finansieringsudgifter.

Som følge af de positive fremtidsudsigter for selskabets økonomi, er skatteaktiver optaget med fuld værdi i årets regnskab - inklusiv værdi af skattemæssige særunderskud.

## Begivenheder efter balancedagen

I 2. kvartal 2022 er der foretaget omlægning af dele af selskabets prioritetsgæld med henblik på at sikre optimal balance mellem værdi af restgæld og fremtidige rentebetalinger.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke herudover indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		2.990.049	931.741
Andre eksterne omkostninger		(640.309)	(245.803)
Ejendomsomkostninger		(645.108)	(663.507)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.704.632</b>	<b>22.431</b>
Af- og nedskrivninger	2	(53.152)	(26.576)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.651.480</b>	<b>(4.145)</b>
Andre finansielle indtægter		251.381	53.074
Andre finansielle omkostninger	3	(2.158.067)	(2.086.750)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(255.206)</b>	<b>(2.037.821)</b>
Skat af årets resultat	4	57.242	1.082.031
<b>Årets resultat</b>		<b>(197.964)</b>	<b>(955.790)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(197.964)	(955.790)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(197.964)</b>	<b>(955.790)</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		52.580.812	52.633.964
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>52.580.812</b>	<b>52.633.964</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.362.075	5.362.075
Udskudt skat		695.980	721.102
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>6.058.055</b>	<b>6.083.177</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.638.867</b>	<b>58.717.141</b>
Andre tilgodehavender		261.350	280.881
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		82.594	756.347
<b>Tilgodehavender</b>		<b>343.944</b>	<b>1.037.228</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.662.556</b>	<b>820.223</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.006.500</b>	<b>1.857.451</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.645.367</b>	<b>60.574.592</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		(20.384.549)	(20.186.585)
<b>Egenkapital</b>		<b>(19.874.549)</b>	<b>(19.676.585)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.820.954	43.585.211
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.237.263	29.503.151
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>73.058.217</b>	<b>73.088.362</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	255.048	310.871
Bankgæld		0	4.514.324
Deposita		881.448	742.818
Modtagne forudbetalinger fra kunder		239.030	196.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.173	392.907
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.000.000	1.005.479
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.461.699</b>	<b>7.162.815</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>81.519.916</b>	<b>80.251.177</b>
<b>Passiver</b>		<b>61.645.367</b>	<b>60.574.592</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	10.000	(20.186.585)	(19.676.585)
Årets resultat	0	0	(197.964)	(197.964)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>10.000</b>	<b>(20.384.549)</b>	<b>(19.874.549)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger væsentlig selskabets tilgodehavender, og der vil gå en længere årrække inden gælden er tilbagebetalt trods de positive forventninger til selskabets økonomiske fremtid. Såfremt selskabet mod al forventning får behov for likviditet til driften i det kommende år, vil aktionæren sikre likviditet til, at selskabet kan fortsætte driften.

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	53.152	26.576
	<b>53.152</b>	<b>26.576</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.419.112	1.140.216
Renteomkostninger i øvrigt	715.948	913.644
Øvrige finansielle omkostninger	23.007	32.890
	<b>2.158.067</b>	<b>2.086.750</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	25.122	(671.717)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.189)	43.836
Refusion i sambeskatning	(81.175)	(454.150)
	<b>(57.242)</b>	<b>(1.082.031)</b>

Økonomien i selskabet forventes fremadrettet positiv, idet lejeindtægter vil kunne dække ejendommens drifts- og finansieringsomkostninger. Som følge af de positive fremtidsudsigter for selskabets økonomi, er skatteaktiver optaget med fuld værdi i årets regnskab - inklusiv værdi af skattemæssige særunderskud.

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	52.660.540
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>52.660.540</b>
Af- og nedskrivninger primo	(26.576)
Årets afskrivninger	(53.152)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(79.728)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>52.580.812</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Udskudt skat kr.
Kostpris primo	5.362.075	721.102
Afgange	0	(25.122)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.362.075</b>	<b>695.980</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.362.075</b>	<b>695.980</b>

### Kapitalandele i aktie- og partnerselskaber

	Hjemsted	Retsform
Koncenton Vanløse Alle & Englandsvej P/S	Aarhus	P/S
Artha Milnersvej P/S	Rudersdal	P/S
Artha Vadstrupvej A/S	Rudersdal	A/S

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	255.048	310.871	42.820.954	41.572.775
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	30.237.263	0
	<b>255.048</b>	<b>310.871</b>	<b>73.058.217</b>	<b>41.572.775</b>

## **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Furesøen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kreditforeningsgæld har kreditforeningen pant i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 52.581 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.



**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansieringsomkostninger vedrørende investeringen indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.