

---

# ***Skansen, Ebeltoft ApS***

Vissingsgade 16, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 34 07 69 79

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/04 2016

Dennis Odgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. april 2016

## Direktion

Dennis Odgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skansen, Ebeltoft ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skansen, Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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.

Herning, den 14. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Skansen, Ebeltoft ApS  
Vissingsgade 16  
7100 Vejle

CVR-nr.: 34 07 69 79  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. november 2011  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vejle

## Direktion

Dennis Odgaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

## Pengeinstitut

Handelsbanken  
Flegborg 6  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, samt udlejning heraf.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud efter skat på DKK 6.050.017, heraf værdireguleringer før skat på DKK 6.573.181, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.564.535.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.629.418</b>	<b>1.624.832</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		6.573.181	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>8.202.599</b>	<b>1.624.832</b>
Finansielle indtægter	1	27.000	13.750
Finansielle omkostninger	2	-451.196	-447.224
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.778.403</b>	<b>1.191.358</b>
Skat af årets resultat	3	-1.728.386	-289.409
<b>Årets resultat</b>		<b>6.050.017</b>	<b>901.949</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		6.050.017	901.949
		<b>6.050.017</b>	<b>901.949</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		29.358.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>29.358.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.358.000</b>	<b>0</b>
<b>Varebeholdninger</b>	5	<b>0</b>	<b>22.754.113</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		887.641	305.358
<b>Tilgodehavender</b>		<b>887.641</b>	<b>305.358</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>155.426</b>	<b>507.278</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.043.067</b>	<b>23.566.749</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.401.067</b>	<b>23.566.749</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.484.535	2.434.518
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8.564.535</b>	<b>2.514.518</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.513.000	50.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.513.000</b>	<b>50.000</b>
Kreditinstitutter		14.600.000	15.040.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.766.311	3.978.079
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>18.366.311</b>	<b>19.018.079</b>
Kreditinstitutter	8	440.000	440.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere og deposita		783.379	778.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.017	78.592
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	374	0
Selskabsskat		265.386	289.124
Anden gæld		404.065	398.219
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.957.221</b>	<b>1.984.152</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.323.532</b>	<b>21.002.231</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.401.067</b>	<b>23.566.749</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	27.000	13.750
	<b>27.000</b>	<b>13.750</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	184.700	192.200
Andre finansielle omkostninger	266.496	255.024
	<b>451.196</b>	<b>447.224</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	265.386	276.409
Årets udskudte skat	1.463.000	13.000
	<b>1.728.386</b>	<b>289.409</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	0
Overført i årets løb	22.754.113
Tilgang i årets løb	30.706
Kostpris 31. december	<u>22.784.819</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	6.573.181
Værdireguleringer 31. december	<u>6.573.181</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>29.358.000</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt afkastkrav på 5,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>5,3</u>	<u>5,8</u>	<u>6,3</u>
Dagsværdi	<u>32.053.000</u>	<u>29.358.000</u>	<u>27.094.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.695.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.264.000</u>

## 5 Varebeholdninger

	2015 DKK	2014 DKK
Handelsejendomme	<u>0</u>	<u>22.754.113</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>22.754.113</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	2.434.518	2.514.518
Årets resultat	0	6.050.017	6.050.017
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>8.484.535</b>	<b>8.564.535</b>

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	1.513.000	0
Varebeholdninger	0	50.000
	<b>1.513.000</b>	<b>50.000</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle fremtidige skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	14.600.000	15.040.000
Langfristet del	14.600.000	15.040.000
Inden for 1 år	440.000	440.000
	<b>15.040.000</b>	<b>15.480.000</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.766.311	3.978.079
Langfristet del	3.766.311	3.978.079
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	374	0
	<b>3.766.685</b>	<b>3.978.079</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.600, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	29.358.000	22.754.113
--	------------	------------

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

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

DDMM Ejendomme ApS, Vissingsgade 16, 7100 Vejle

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Årsrapporten for Skansen, Ebeltoft ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere årsregnskabslovens mulighed for at måle investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Tilsvarende har virksomheden førtidsimplementeret ændringer til årsregnskabslovens § 46, hvorfor varebeholdninger ikke længere kan opskrives til genanskaffelsesværdi.

Førtidsimplementeringen medfører, at virksomheden måler sine investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Virksomhedens beboelsesejendomme har tidligere været klassificeret som varebeholdninger, idet ledelsen har haft til hensigt at afhænde ejendommene. Ledelsen har i 2015 besluttet, at beboelsesejendommene fremadrettet anvendes til investeringsformål og har dermed ændret brugen af ejendommene.

Beboelsesejendommene er derfor overført fra varebeholdninger til investeringsejendomme ultimo 2015 og værdireguleret til dagsværdi over resultatopgørelsen. Værdireguleringen har påvirket årets resultat efter skat - og dermed balancesum og egenkapital - positivt med DKK 5,1 mio. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, fordi ændringen af brug er foretaget pr. 31. december 2015.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, er ikke indarbejdet i årsrapporten.

### 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.

## **Regnskabspraksis**

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold med videre.

#### **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 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**

#### **Investeringsjendomme**

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.



## Regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **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**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.