

K/S Skagen

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 27 37 60 88

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2016.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Preben Daugaard', written over a horizontal line.

Dirigent

Preben Daugaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Skagen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 31. marts 2016

Bestyrelse



Peter Locht



Flemming Andreasen

Lars Færch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Skagen

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Skagen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Skagen c/o AG Group af 2013 ApS Viengevej 100, 2 8240 Risskov
	CVR-nr.: 27 37 60 88
	Stiftet: 10. september 2003
	Hjemsted: Århus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Bestyrelse	Peter Locht Flemming Andreasen Lars Færch
Komplementar	Skagen Komplementar ApS
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 10. september 2003 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr.nr. 221an, Skagen Markjorder beliggende Kattegatvej 11, 9990 Skagen
- Matr.nr. 9 99/21, Hof- und Gebäudefläche, beliggende Siemensstrasse 25-27, D-25462 Rellingen, Tyskland

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.815 t.kr. mod 2.972 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 224 t.kr. mod -3.275 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Skagen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Indregning af filialposter, herunder både balance- og resultatposter indregnes til balancedagenskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr.nr. 221an, Skagen Markjorder beliggende Kattegatvej 11, 9990 Skagen og matr.nr. 99/21, Hof- und Gebäudefläche, beliggende Siemensstrasse 25-27, D-25462 Rellingen, Tyskland, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommen har, som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Skagen ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	2.814.822	2.971.521
Andre eksterne omkostninger	-304.515	-348.377
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.484.103	-784.931
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	459.543	-3.747.018
Driftsresultat	1.485.747	-1.908.805
Andre finansielle indtægter	49.550	69.868
2 Andre finansielle omkostninger	-1.311.254	-1.435.711
Årets resultat	224.043	-3.274.648
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	224.043	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.274.648
Disponeret i alt	224.043	-3.274.648

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	40.673.269	40.673.268
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.673.269</u>	<u>40.673.268</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.673.269</u>	<u>40.673.268</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	323.348
	Andre tilgodehavender	1.525.792	1.504.829
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>21.884</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.525.792</u>	<u>1.850.061</u>
	Likvide beholdninger	<u>120.754</u>	<u>74.440</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.646.546</u>	<u>1.924.501</u>
	Aktiver i alt	<u>42.319.815</u>	<u>42.597.769</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	40.000	40.000
5 Øvrige reserver	2.535.000	1.235.000
6 Overført resultat	5.782.918	5.558.875
Egenkapital i alt	8.357.918	6.833.875
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	16.094.110	17.436.240
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	14.370.534	14.988.368
Deposita	122.419	122.030
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.587.063	32.546.638
Kortfristet del af langfristet gæld	1.470.678	1.342.516
Gæld til pengeinstitutter	1.587.896	1.474.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.174	56.069
8 Anden gæld	261.086	344.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.374.834	3.217.256
Gældsforpligtelser i alt	33.961.897	35.763.894
Passiver i alt	42.319.815	42.597.769
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	0	-3.165.450
Værdiregulering af gæld	459.543	-581.568
	459.543	-3.747.018
2. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag, komplementar	51.315	91.911
Andre rentekomkostninger	1.259.939	1.343.800
	1.311.254	1.435.711
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	47.946.897	47.990.628
Valutakursregulering	0	-43.732
Kostpris 31. december 2015	47.946.897	47.946.896
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-7.273.628	-4.108.178
Årets regulering til dagsværdi	0	-3.165.450
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-7.273.628	-7.273.628
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	40.673.269	40.673.268

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	40.000	40.000
	40.000	40.000

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har i de seneste 5 år ikke været ændring til stamkapitalen.

5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2015	1.235.000	375.000
Indskudt i året	1.300.000	860.000
	2.535.000	1.235.000

Vedrørende investorindskud.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	5.558.875	8.800.211
Årets overførte overskud eller underskud	224.043	-3.274.648
Regulering mellemregning filial 2013	0	33.312
	5.782.918	5.558.875

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
7. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	840.018	9.287.324	16.934.128	18.186.217
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	630.660	11.596.224	15.001.194	15.580.907
Deposita	0	0	122.419	122.030
	1.470.678	20.883.548	32.057.741	33.889.154

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
8. Anden gæld		
Moms	80.818	127.780
Anden gæld	17.000	29.115
Mellemregning med lejere, inkl. forbrugsregnskab	129.743	153.838
Anden gæld, filial	33.525	33.496
	<u>261.086</u>	<u>344.229</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 31.935.322, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 40.673.269.

Ejendommen i Skagen

- Pantebrev stort EUR 835.300
- Pantebrev stort DKK 8.012.000
- Pantebrev stort EUR 438.900
- Pantebrev stort EUR 415.400
- Ejerpantebrev stort DKK 5.000.000 (ligger også til sikkerhed for Skagen Komplementar ApS)
- Pantebrev stort DKK 145.292 (afgiftspantebrev)

-Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser samt i deres solidariske hæftelse

-Transport i lejeindtægterne

Ejendommen i Rellingen

- Pantebrev stort EUR 2.650.000

-Transport i lejeindtægterne

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i alt beløber sig i hele uopsigelighedsperioden til DKK 67.000 + 3% af årlig leje. Forpligtelsen kan opsiges efter 1. januar 2017 med 6 måneders varsel.