

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2017.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

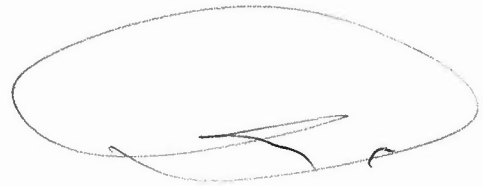
Risskov, den 20. april 2017

Bestyrelse



Peter Locht
Formand

Lars Færch



Flemming Andreasen

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 2016 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

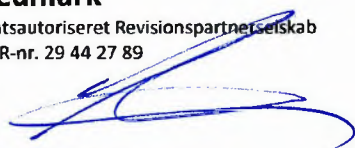
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 20. april 2017

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
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Locht, Formand Lars Færch Flemming Andreasen
Komplementar	Skagen Komplementar ApS
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 2.425 t.kr. mod 2.815 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -3.791 t.kr. mod 224 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat har været påvirket af nedskrivninger på ejendommen i Tyskland.

Bestyrelsen indkalder nødvendig kapital til selskabets løbende drift.

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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr.nr. 221an, Skagen Markjorder beliggende Kattegatvej 11, 9990 Skagen og matr.nr. 9 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".

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	2.424.629	2.814.822
Andre eksterne omkostninger	-382.866	-304.515
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-626.428	-1.484.103
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.146.269	459.543
Driftsresultat	-2.730.934	1.485.747
Andre finansielle indtægter	111.480	49.550
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.171.599	-1.311.254
Årets resultat	-3.791.053	224.043
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	224.043
Disponeret fra overført resultat	-3.791.053	0
Disponeret i alt	-3.791.053	224.043

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	36.527.000	40.673.269
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.527.000</u>	<u>40.673.269</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.527.000</u>	<u>40.673.269</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>1.631.365</u>	<u>1.525.792</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.631.365</u>	<u>1.525.792</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.286</u>	<u>120.754</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.637.651</u>	<u>1.646.546</u>
	Aktiver i alt	<u>38.164.651</u>	<u>42.319.815</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	40.000	40.000
5 Øvrige reserver	4.035.000	2.535.000
6 Overført resultat	1.991.865	5.782.918
Egenkapital i alt	6.066.865	8.357.918
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	15.272.114	16.094.110
8 Kreditinstitutter i øvrigt	13.662.409	14.370.534
9 Deposita	65.500	122.419
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.000.023</u>	<u>30.587.063</u>
Gældsforpligtelser	1.480.921	1.470.678
Gæld til pengeinstitutter	1.288.211	1.587.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser	179.658	72.174
10 Anden gæld	191.469	244.086
Periodeafgrænsningsposter	-42.496	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.097.763</u>	<u>3.374.834</u>
Gældsforpligtelser i alt	32.097.786	33.961.897
Passiver i alt	38.164.651	42.319.815

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Noter

	2016	2015
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-4.146.269	0
Værdiregulering af gæld	0	459.543
	-4.146.269	459.543
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.767	51.315
Andre finansielle omkostninger	1.100.832	1.259.939
	1.171.599	1.311.254
	31/12 2016	31/12 2015
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	47.946.897	47.946.897
Kostpris 31. december 2016	47.946.897	47.946.897
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-7.273.628	-7.273.628
Regulering til dagsværdi	-4.146.269	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-11.419.897	-7.273.628
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	36.527.000	40.673.269

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

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	40.000	40.000
	40.000	40.000
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maskimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har i de seneste 5 år ikke været ændring i stamkapitalen.</p>		
5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2016	2.535.000	1.235.000
Indskudt i året	1.500.000	1.300.000
	4.035.000	2.535.000
<p>Vedrørende investorindskud.</p>		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	5.782.918	5.558.875
Årets overførte overskud eller underskud	-3.791.053	224.043
	1.991.865	5.782.918
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.069.637	16.934.128
Heraf forfalder inden for 1 år	-797.523	-840.018
	15.272.114	16.094.110
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.937.579	9.287.324

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	14.345.807	15.001.194
Heraf forfalder inden for 1 år	-683.398	-630.660
	<u>13.662.409</u>	<u>14.370.534</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>10.697.055</u>	 <u>11.596.224</u>
 9. Deposita		
Deposita	<u>65.500</u>	<u>122.419</u>
	<u>65.500</u>	<u>122.419</u>
 10. Anden gæld		
Skyldig moms	143.686	80.818
Anden gæld, filial	33.525	33.525
Mellemregning med lejere, inkl. forbrugsregnskab	<u>14.258</u>	<u>129.743</u>
	<u>191.469</u>	<u>244.086</u>

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 30.415.444, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 20.430.241.

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.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med AG Group af 2013 ApS. Aftalen har opsigelsesfrist på 6 måneder svarende til en forpligtelse på DKK 60.000.