

# **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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2019.

---

**Peter Locht**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. februar 2019

### 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 2018 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 21. februar 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne9160

Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
mne34460

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Peter Loch, Formand Lars Færch Flemming Andreasen
<b>Komplementar</b>	Skagen Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommenditselskabet 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

Ejendommen beliggende Siemensstrasse 25-27, D25462 Rellingen, Tyskland, solgt i året.

### Usædvanlige forhold

Selskabets ejendommen i Tyskland er solgt i året.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.995 t.kr. mod 1.583 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -1.790 t.kr. mod -157 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af tab på salg af ejendommen i Tyskland.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.994.603	1.583.422
Andre eksterne omkostninger	-650.557	-297.998
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-604.781	-596.267
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.845.464	300.964
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.106.199</b>	<b>990.121</b>
Andre finansielle indtægter	1.060.960	44.448
2 Øvrige finansielle omkostninger	-744.332	-1.191.915
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.789.571</b>	<b>-157.346</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.789.571	-157.346
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.789.571</b>	<b>-157.346</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>19.455.000</u>	<u>36.827.964</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.455.000</u>	<u>36.827.964</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.455.000</u></b>	<b><u>36.827.964</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.532.521	1.780.179
	Periodeafgrænsningsposter	<u>48.471</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.580.992</u>	<u>1.780.179</u>
	Likvide beholdninger	<u>279.477</u>	<u>107.641</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.860.469</u></b>	<b><u>1.887.820</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.315.469</u></b>	<b><u>38.715.784</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	40.000	40.000
5	Øvrige reserver	6.735.000	6.185.000
6	Overført resultat	44.948	1.834.519
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.819.948</u></b>	<b><u>8.059.519</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	12.895.407	14.071.021
8	Kreditinstitutter i øvrigt	0	12.994.675
	Deposita	136.003	65.790
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.031.410</u>	<u>27.131.486</u>
	Kort del af langfristet gæld	1.244.777	1.887.711
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.393.102
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.436	103.680
9	Anden gæld	119.898	129.265
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.021
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.464.111</u>	<u>3.524.779</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.495.521</u></b>	<b><u>30.656.265</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.315.469</u></b>	<b><u>38.715.784</u></b>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	-1.339.000	300.964
Tab ved salg af ejendom	-1.506.464	0
	<b>-2.845.464</b>	<b>300.964</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	36.963	31.756
Andre finansielle omkostninger	707.369	1.160.159
	<b>744.332</b>	<b>1.191.915</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	47.946.897	47.946.897
Afgang i årets løb	-19.492.277	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>28.454.620</b>	<b>47.946.897</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-11.118.933	-11.419.897
Årets regulering til dagsværdi	-1.339.000	300.964
Regulering til dagsværdi	3.458.313	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>-8.999.620</b>	<b>-11.118.933</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>19.455.000</b>	<b>36.827.964</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen anvendes som lager, butik samt kontor.

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	40.000	40.000
	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<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 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale afskrivninger.</p> <p>Der har i de seneste 5 år ikke været ændring i stamkapitalen.</p>		
<b>5. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2018	6.185.000	4.035.000
Indskudt i året	550.000	2.150.000
	<b>6.735.000</b>	<b>6.185.000</b>
<p>Vedrørende investorindskud.</p>		
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	1.834.519	1.991.865
Årets overførte overskud eller underskud	-1.789.571	-157.346
	<b>44.948</b>	<b>1.834.519</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.140.184	15.245.899
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.244.777	-1.174.878
	<b>12.895.407</b>	<b>14.071.021</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.455.857	7.976.680

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>8. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	0	13.707.508
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-712.833</u>
	<b>0</b>	<b>12.994.675</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>9.157.135</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	111.703	121.070
Anden gæld, filial	<u>8.195</u>	<u>8.195</u>
	<b>119.898</b>	<b>129.265</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 14.140.184, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 19.455.000.

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)

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

-Transport i lejeindtægterne

## 11. 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 48.144.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Skagen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 finansiell 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. 221 an, Skagen Markjorder beliggende Kattegatvej 11, 9990 Skagen og matr. nr. 9 99/21, Hof- und Gebäudefläche, beliggende Siemensstrasse 25-27, D25462 Relling, Tyskland, værdiansættelse i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndte bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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

---

Investeringsejendomme 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.