



# K/S Skagen

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

CVR-nr. 27 37 60 88

## Årsrapport

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2023.

---

Preben Daugaard  
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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 16. marts 2023

### Bestyrelse

Peter Locht  
Formand

Bendt Mortensen

Bo Helligsøe

## 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. marts 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33221

Carsten Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne28658

## 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 Locht, Formand Bendt Mortensen Bo Helligsøe
<b>Komplementar</b>	Skagen Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

- Matr.nr. 221an, Skagen Markjorder beliggende Kattegatvej 11, 9990 Skagen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 924 t.kr. mod 1.070 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at indbetalinger fra kommanditisterne udover de vedtægtsmæssige forpligtelser blev medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år ligesom sammenligningstal er rettet. Egenkapitalen i 2022 og 2021 er mindsket med DKK 2.089.978 ligesom gældsposten er forøget med samme beløb i 2022 og 2021. Fejlen har ikke påvirket aktiver, balancesum eller resultat i 2022 og 2021.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>923.783</b>	<b>1.069.891</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	907.000	414.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.830.783</b>	<b>1.483.891</b>
Andre finansielle indtægter	44.551	45.389
Øvrige finansielle omkostninger	-333.932	-240.340
<b>Årets resultat</b>	<b>1.541.402</b>	<b>1.288.940</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.541.402	1.288.940
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.541.402</b>	<b>1.288.940</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>20.816.000</u>	<u>19.909.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.816.000</u>	<u>19.909.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.816.000</u></b>	<b><u>19.909.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.695.090</u>	<u>1.622.694</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.695.165</u>	<u>1.622.694</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.117</u>	<u>52.958</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.702.282</u></b>	<b><u>1.675.652</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.518.282</u></b>	<b><u>21.584.652</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Øvrige reserver	4.945.022	4.945.022
	Overført resultat	3.663.509	2.122.107
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.648.531</b>	<b>7.107.129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.676.105	11.365.172
	Deposita	213.527	102.021
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.889.632	11.467.193
3	Kortfristet del af langfristet gæld	704.507	750.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.189	39.888
4	Anden gæld	2.226.423	2.220.242
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.980.119	3.010.330
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.869.751</b>	<b>14.477.523</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.518.282</b>	<b>21.584.652</b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	6.735.000	833.167	7.608.167
Regulering væsentlig fejl	0	-1.789.978	0	-1.789.978
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	40.000	4.945.022	833.167	5.818.189
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.288.940	1.288.940
Indskudt i året	0	300.000	0	300.000
Regulering af væsentlige fejl	0	-300.000	0	-300.000
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	4.945.022	2.122.107	7.107.129
Regulering af væsentlige fejl	0	0	1.541.402	1.541.402
	<b>40.000</b>	<b>4.945.022</b>	<b>3.663.509</b>	<b>8.648.531</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	28.454.620	28.454.620
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>28.454.620</b>	<b>28.454.620</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-8.545.620	-8.959.620
Årets regulering til dagsværdi	907.000	414.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>-7.638.620</b>	<b>-8.545.620</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>20.816.000</b>	<b>19.909.000</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Der er i beregningen indeholdt tomgangsleje på DKK 337.000. Dette forventes udlejet inden for en overskuelig tidsramme på 1 år.

Der er tale om en erhvervsjendom beliggende i Skagen.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Detail: 8,5% (2021 8,5%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien til 20.220 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 21.550 t.kr.

## Noter

---

### 2. Virksomhedskapital

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

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

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.380.612	704.507	10.676.105	7.824.432
Deposita	213.527	0	213.527	0
	<u>11.594.139</u>	<u>704.507</u>	<u>10.889.632</u>	<u>7.824.432</u>

### 4. Anden gæld

Skyldig moms	136.445	130.264
Gæld til kommanditister	2.089.978	2.089.978
	<u>2.226.423</u>	<u>2.220.242</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 11.419.647, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 20.816.000.

- Pantebrev stort DKK 13.888.000

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

-Transport i lejeindtægterne

### 6. 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 63.695.

## 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, der er dog sket mindre reklassifikationer i sammenligningstallene.

### Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at indbetalinger fra kommanditisterne udover de vedtægtsmæssige forpligtelser blev medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år ligesom sammenligningstal er rettet. Egenkapitalen i 2022 og 2021 er mindsket med DKK 2.089.978 ligesom gældsposten er forøget med samme beløb i 2022 og 2021. Fejlen har ikke påvirket aktiver, balancesum eller resultat i 2022 og 2021.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 221 an, Skagen Markjorder beliggende Kattegatvej 11, 9990 Skagen værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt 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".

Ejendomme 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

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