

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2020.

Peter Locht
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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 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 2020

Bestyrelse

Peter Locht

Formand

Morten Meulengracht
Rasmussen

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 2019 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 31. marts 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

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 Morten Meulengracht Rasmussen Bo Helligsøe
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. Kommenditselskabet blev stiftet den 10. september 2003 og har siden erhvervet ejendommene:

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 989 t.kr. mod 739 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 147 t.kr. mod -1.790 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	989.128	739.265
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	-2.845.464
Driftsresultat	889.128	-2.106.199
Andre finansielle indtægter	45.396	1.060.960
Øvrige finansielle omkostninger	-787.713	-744.332
Årets resultat	146.811	-1.789.571
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	146.811	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.789.571
Disponeret i alt	146.811	-1.789.571

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>19.355.000</u>	<u>19.455.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.355.000</u>	<u>19.455.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.355.000</u>	<u>19.455.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	150.697	2.750
	Andre tilgodehavender	1.513.403	1.530.364
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>48.471</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.664.100</u>	<u>1.581.585</u>
	Likvide beholdninger	<u>76.341</u>	<u>279.477</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.740.441</u>	<u>1.861.062</u>
	Aktiver i alt	<u>21.095.441</u>	<u>21.316.062</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	40.000	40.000
4 Øvrige reserver	6.735.000	6.735.000
5 Overført resultat	191.761	44.948
Egenkapital i alt	6.966.761	6.819.948
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.852.953	12.895.407
Deposita	184.466	136.003
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.037.419	13.031.410
6 Kortfristet del af langfristet gæld	744.330	1.244.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.433	99.436
Anden gæld	207.545	120.491
Periodeafgrænsningsposter	77.953	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.091.261	1.464.704
Gældsforpligtelser i alt	14.128.680	14.496.114
Passiver i alt	21.095.441	21.316.062
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-100.000	-1.339.000
Tab ved salg af ejendom	0	-1.506.464
	-100.000	-2.845.464
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	28.454.620	47.946.897
Afgang i årets løb	0	-19.492.277
Kostpris 31. december 2019	28.454.620	28.454.620
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-8.999.620	-11.118.933
Årets regulering til dagsværdi	-100.000	-1.339.000
Regulering til dagsværdi	0	3.458.313
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	-9.099.620	-8.999.620
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	19.355.000	19.455.000

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 8,5% (2018: 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.

Noter

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

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.

4. Øvrige reserver

Øvrige reserver 1. januar 2019	6.735.000	6.185.000
Indskudt i året	0	550.000
	<u>6.735.000</u>	<u>6.735.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	44.950	1.834.519
Årets overførte overskud eller underskud	146.811	-1.789.571
	<u>191.761</u>	<u>44.948</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13.597.283	744.330	12.852.953	9.101.149
Deposita	184.466	0	184.466	0
	<u>13.781.749</u>	<u>744.330</u>	<u>13.037.419</u>	<u>9.101.149</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 13.643.921, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 19.355.000.

- Pantebrev stort DKK 13.888.000

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

-Transport i lejeindtægterne

8. 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 54.236.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 omfatter omkostninger til administration.

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

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 ejendommens 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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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