



# K/S Skagen

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

CVR-nr. 27 37 60 88

## Årsrapport

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024.

---

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 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. april 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 23. april 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Morten Ryberg Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne33221

## 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 936 t.kr. mod 924 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.247 t.kr. mod 1.541 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>935.907</b>	<b>923.783</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	518.326	907.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.454.233</b>	<b>1.830.783</b>
Andre finansielle indtægter	47.041	44.551
Øvrige finansielle omkostninger	-254.186	-333.932
<b>Årets resultat</b>	<b>1.247.088</b>	<b>1.541.402</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.247.088	1.541.402
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.247.088</b>	<b>1.541.402</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>21.623.000</u>	<u>20.816.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.623.000</u>	<u>20.816.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.623.000</u></b>	<b><u>20.816.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.286	75
	Andre tilgodehavender	<u>1.260.499</u>	<u>1.695.090</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.264.785</u>	<u>1.695.165</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>7.117</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.264.785</u></b>	<b><u>1.702.282</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.887.785</u></b>	<b><u>22.518.282</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	1.040.000	40.000
Øvrige reserver	5.037.889	4.945.022
Overført resultat	4.410.597	3.663.509
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.488.486</b>	<b>8.648.531</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.043.061	10.676.105
Deposita	303.071	213.527
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.346.132	10.889.632
3 Kortfristet del af langfristet gæld	606.892	704.507
Gæld til pengeinstitutter	22.077	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.482	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.841	49.189
4 Anden gæld	1.183.875	2.226.423
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.053.167	2.980.119
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.399.299</b>	<b>13.869.751</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.887.785</b>	<b>22.518.282</b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	4.945.022	2.122.107	7.107.129
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	40.000	4.945.022	2.122.107	7.107.129
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.541.402	1.541.402
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.945.022	3.663.509	8.648.531
Kontant kapitaludvidelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.247.088	1.247.088
Indskudt i året	0	92.867	0	92.867
Udlodning	0	0	-500.000	-500.000
	<b>1.040.000</b>	<b>5.037.889</b>	<b>4.410.597</b>	<b>10.488.486</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	28.454.620	28.454.620
Tilgang i årets løb	288.674	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>28.743.294</b>	<b>28.454.620</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-7.638.620	-8.545.620
Årets regulering til dagsværdi	518.326	907.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>-7.120.294</b>	<b>-7.638.620</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>21.623.000</b>	<b>20.816.000</b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 detailejendomme på i alt 4.311 m<sup>2</sup> beliggende i Skagen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8,50	8,50

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende Skagen er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100% bibeholdes ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 416 kr./m<sup>2</sup>

#### **Følsomhedsanalyse**

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. 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 21.011 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 22.266 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

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10.649.953	606.892	10.043.061	7.655.107
Deposita	303.071	0	303.071	0
	<b>10.953.024</b>	<b>606.892</b>	<b>10.346.132</b>	<b>7.655.107</b>

### 4. Anden gæld

Skyldig moms	98.486	136.445
Gæld til kommanditister	997.110	2.089.978
Mellemregning med lejere, inkl. forbrugsregnskab	88.279	0
	<b>1.183.875</b>	<b>2.226.423</b>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023	21.623.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	807.000

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 10.686 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.623 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 13.888.000

## Noter

---

### 7. 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 68 t.kr.

## 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.

### 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 vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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".

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.