

# H 16 Skagen ApS

Hans Hedtofts Vej 22, 9210 Aalborg SØ  
CVR-nr. 32 28 48 33

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.11.20

Kim Dahl Larsen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

H 16 Skagen ApS  
c/o Kim Dahl Larsen  
Hans Hedtofts Vej 22  
9210 Aalborg SØ  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 32 28 48 33  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06  
11. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Kim Dahl Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Frøs Sparekasse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for H 16 Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aalborg SØ, den 13. november 2020

**Direktionen**

Kim Dahl Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i H 16 Skagen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H 16 Skagen ApS for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 13. november 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41306

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 967.206 mod DKK -2.500 for tiden 01.05.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.200.392.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

|  | 2019/20                                      | 01.05.18      |
|--|--|---------------|
| Note                                   | DKK  | DKK           |
|  | <b>283.140</b>                               | <b>-2.500</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0             |
|  | <b>1.300.630</b>                             | <b>-2.500</b> |
| 1                                      | Finansielle omkostninger                     | 0             |
|  | <b>1.238.946</b>                             | <b>-2.500</b> |
|  | Skat af årets resultat                       | 0             |
|  | <b>967.206</b>                               | <b>-2.500</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |               |
|  | Overført resultat                            | -2.500        |
|  | <b>967.206</b>                               | <b>-2.500</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 30.06.20         | 30.06.19       |
|----------------|---------------------------------------|------------------|----------------|
|                |                                       | DKK              | DKK            |
| Note           |                                       |                  |                |
|                | Investeringsejendomme                 | 5.747.360        | 0              |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>5.747.360</b> | <b>0</b>       |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>5.747.360</b> | <b>0</b>       |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>283.584</b>   | <b>235.686</b> |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>283.584</b>   | <b>235.686</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>6.030.944</b> | <b>235.686</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 30.06.20         | 30.06.19       |
|-----------------|--|------------------|----------------|
|                 |  | DKK              | DKK            |
| Note            |  |                  |                |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000          | 125.000        |
|                 | Overført resultat                                  | 1.075.392        | 108.186        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.200.392</b> | <b>233.186</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 271.740          | 0              |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>271.740</b>   | <b>0</b>       |
| 3               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 2.610.368        | 0              |
| 3               | Deposita   | 144.000          | 0              |
| 3               | Anden gæld   | 1.500.000        | 0              |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>4.254.368</b> | <b>0</b>       |
| 3               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 130.000          | 0              |
|                 | Anden gæld   | 174.444          | 2.500          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>304.444</b>   | <b>2.500</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>4.558.812</b> | <b>2.500</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>6.030.944</b> | <b>235.686</b> |

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.07.19                           | 125.000         | 108.186           | 233.186           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 967.206           | 967.206           |
| Saldo pr. 30.06.20                           | 125.000         | 1.075.392         | 1.200.392         |

|         |          |
|---------|----------|
|         | 01.05.18 |
| 2019/20 | 30.06.19 |
| DKK     | DKK      |

### 1. Finansielle omkostninger

|                            |        |   |
|----------------------------|--------|---|
| Renteomkostninger i øvrigt | 61.684 | 0 |
| I alt                      | 61.684 | 0 |

### 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Tilgang i året                     | 4.729.870                  |
| Kostpris pr. 30.06.20              | 4.729.870                  |
| Dagsværdireguleringer i året       | 1.017.490                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.06.20 | 1.017.490                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20 | 5.747.360                  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 431 og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.06.20 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 130.000             | 2.090.368              | 2.740.368              |
| Deposita                       | 0                   | 144.000                | 144.000                |
| Anden gæld                     | 0                   | 150.000                | 1.500.000              |
| I alt                          | 130.000             | 2.384.368              | 4.384.368              |

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet H9 Skagen ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.764 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.747.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.