



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Skagen Strand Ejendoms Invest A/S

c/o RR Gruppen
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
CVR-nr. 33 49 57 30

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2018.

Preben Lonneberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraxis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. april 2018

Direktionen

Peter Ingvar Wallenskog

Bestyrelsen

Erik Møller Pedersen

Peter Ingvar Wallenskog

Per Jørgen Rasmussen

Jakob Warrer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Skagen Strand Ejendoms Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at sikring af selskabets driftsfinansiering for 2018 er under forudsætning af en række forhold som der er en vis usikkerhed om. Disse forhold indikerer, at der kan rejses tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Ledelsen forventer, at kunne fremskaffe den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i selskabet, og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 20. april 2018

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor
MNE-nr. mne17363

Virksomhedsoplysninger

Selskab

Skagen Strand Ejendoms Invest A/S
c/o RR Gruppen
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

CVR-nummer: 33 49 57 30
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Erik Møller Pedersen
Peter Ingvar Wallenskog
Per Jørgen Rasmussen
Jakob Warrer

Direktion

Peter Ingvar Wallenskog

Pengeinstitut

Handelsbanken
Europaplads 16, 1.
8100 Århus C

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:

Carsten Thomsen
Christian Fisker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at sikre udlejningsindtægter, foretage ejendomsinvesteringer og forestå salg af disse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand levet ikke op til forventningerne, om end indtjeningen herfra blev mere end fordoblet i forhold til forrige år. Der var forventet et samlet resultat for året på nul, men grundet lavere indtjening fra udlejningshuse, negativ avance på salg af ejendomme samt øget finansieringsudgifter som følge af den lavere indtjening, blev årets resultat et underskud på TDKK 300.

Der har i årets løb været udskiftning i direktionen. Bestyrelsesmedlem Peter Ingvar Wallenskov overtog rollen som direktør d. 3. november 2017 fra Per Jørgen Rasmussen som herefter fortsatte som menigt bestyrelsesmedlem.

Selskabets ejendomme i Hotel Skagen Strand er optaget til dagsværdi på baggrund af faktiske handelspriser. Prisniveauet har de senere år været omkring TDKK 550-800 afhængig af hustype. Sammen med husene følger en andel i Skagen Strand Holding Smba. Selskabets ejendomme er et mix af to forskellige hustyper samt nogle huse uden udlejningspligt. På baggrund af de faktiske salgspriser samt selskabets mix af ejendomme, har ledelsen valgt at indregne husene inkl. andel i Skagen Strand Holding Smba til en gennemsnitlig værdi på TDKK 560 pr. hus som vurderes at være i den absolut lave ende. Det er ledelsens forventning at ejendommene på sigt vil kunne sælges for væsentlig mere, men har efter forsigtighedsprincippet valgt at indregne ejendommen i den lave ende af forventet salgspris.

Grundet usikkerhed om hvilken salgspris der på kortsigt kan opnås på ejendommene, er der ikke aktiveret udskudt skatteaktiv af fremført underskud. Selskabet har et fremført underskud på ca. DKK 3,2 mio. som ikke er indregnet til nogen værdi i årsrapporten. Selskabet vil således være i stand til at sælge husene til en gennemsnitlig pris på ca. TDKK 760 uden at det p.t. vil medføre skat heraf.

Der er i årets løb solgt 4 huse fra til sikring af driftsfinansiering samt til opfyldelse af afdragsforpligtelser over for banken. Salgene har sikret, at der er likviditet til opfyldelse af selskabets afdragsforpligtelser over for banken i 2018.

Det forventes, at der indgås en ny længerevarende aftale med banken om fremtidige afdrag, som vil reducere behovet for løbende salg af ejendommene. Det forventes, at afsætte minimum 2 af selskabets ejendomme i 2018 til sikring af afdragsforpligtelserne i 2019. Ydermere arbejdes der på en reduktion i renteniveauet, som vil sænke kravet til indtjeningen på udlejningsaktiviteterne.

I 2018 forventes der en forbedret indtjening på udlejningsaktiviteterne primært som følge af øget indtægter fra salg af udlejning omfattet af 50/50-reglen. Det forventes at indtjeningen fra udlejningsaktiviteterne som minimum vil dække drifts- og finansieringsomkostninger, hvorfor der forventes et samlet resultat for 2018 på nul.

Til sikring af driftsfinansieringen har selskabet i starten af 2018 gennemført en kapitalforhøjelse på nominelt 555.000 til kurs 50. Ledelsen arbejder på at få gennemført yderligere en kapitalforhøjelse i 2018 til sikring af driftsfinansieringen.

Såfremt forventningerne til udlejningsaktiviteterne og salget af 2 huse indfries samt der gennemføres yderligere en kapitalforhøjelse, er driftsfinansieringen sikret for 2018 og hvis der som forventet ligeledes opnås en aftale med banken omkring de fremtidige afdrag, er den samlede finansiering sikret for minimum 2018 og 2019. Hvis forventningerne ikke indfries, kan det være nødvendigt, at sælge mere end 2 af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand for at kunne finansiere driften eller alternativt tilføre af ny kapital.

Ydermere er det en forudsætning for driftsfinansieringen i 2018, at der forsat opnås en udvidet kredittid hos Aktivitetscentreret Skagen Strand i årets løb.

Selskabet har som følge af årets og tidligere års underskud, tabt mere end halvdelen af kapitalen ultimo 2017. Kapitalen forventes reetableret gennem fremtidig indtjening eller tilførelse af ny kapital.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Ejendommene består af to typer feriehuse i Hotel Skagen Strand.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsjendommene sker på baggrund af faktiske handelspriser, da der er tale om en række identiske ejendomme som uden væsentlig usikkerhed kan sammenlignes med hinanden. Prisniveauet har de senere år været omkring TDKK 550-800 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 650-800 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 550 pr. hus.

Anvendt regnskabspraksis

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og sattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i sattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	192.435	71
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-69.080	0
	Ordinært resultat før finansielle poster	123.355	71
	Andre finansielle omkostninger	423.968	371
	Resultat før skat	-300.613	-300
	Skat af årets resultat	0	220
	Årets resultat	-300.613	-520
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	-2.438.697	-1.919
	Årets resultat	-300.613	-520
	Til disposition	-2.739.310	-2.439
	Overført til næste år	-2.739.310	-2.439
	Disponeret i alt	-2.739.310	-2.439

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	8.800.000	11.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.800.000	11.000
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	166.400	208
	Finansielle anlægsaktiver i alt	166.400	208
	Anlægsaktiver i alt	8.966.400	11.208
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	164.420	103
	Tilgodehavender i alt	164.420	103
	Likvide beholdninger	1.034.352	33
	Omsætningsaktiver i alt	1.198.772	136
	Aktiver i alt	10.165.172	11.344

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	4.700.000	4.700
	Overført resultat	-2.739.310	-2.439
	Egenkapital i alt	1.960.690	2.261
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.154.482	9.043
	Kortfristet del af langfristet gæld	-1.000.000	-900
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.154.482	8.143
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.000.000	900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40
	Anden gæld	10.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.050.000	940
	Gældsforpligtelser i alt	8.204.482	9.083
	Passiver i alt	10.165.172	11.344
4	Usikkerheder om going concern		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter m.v.		
7	Kursværdi		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Avance ved salg af investeringsejendomme	-69.080	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-69.080	0

2 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum, primo	10.141.396	10.141
Afgang i årets løb	-2.028.279	0
Opskrivning, primo	858.604	859
Opskrivninger, afhændede grunde og bygninger	-171.721	0
Investeringsejendomme i alt	8.800.000	11.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Ejendommene består af to typer feriehuse i Hotel Skagen Strand.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene sker på baggrund af faktiske handelspriser, da der er tale om en række identiske ejendomme som uden væsentlig usikkerhed kan sammenlignes med hinanden. Priseniveauet har de senere år været omkring TDKK 550-800 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 650-800 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 550 pr. hus.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 3.154.

4 Usikkerheder om going concern

Resultatet af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand levet ikke op til forventningerne, om end indtjeningen herfra blev mere end fordoblet i forhold til forrige år. Der var forventet et samlet resultat for året på nul, men grundet lavere indtjening fra udlejningshuse, negativ avance på salg af ejendomme samt øget finansieringsudgifter som følge af den lavere indtjening, blev årets resultat et underskud på TDKK 300.

Der har i årets løb været udskiftning i direktionen. Bestyrelsesmedlem Peter Ingvar Wallenskog overtog rollen som direktør d. 3. november 2017 fra Per Jørgen Rasmussen som herefter fortsatte som menigt bestyrelsesmedlem.

Selskabets ejendomme i Hotel Skagen Strand er optaget til dagsværdi på baggrund af faktiske handelspriser. Prisniveauet har de senere år været omkring TDKK 550-800 afhængig af hustype. Sammen med husene følger en andel i Skagen Strand Holding Smba. Selskabets ejendomme er et mix af to forskellige hustyper samt nogle huse uden udlejningspligt. På baggrund er de faktiske salgspriser samt selskabets mix af ejendomme, har ledelsen valgt at indregne husene inkl. andel i Skagen Strand Holding Smba til en gennemsnitlig værdi på TDKK 560 pr. hus som vurderes at være i den absolut lave ende. Det er ledelsens forventning at ejendommene på sigt vil kunne sælges for væsentlig mere, men har efter forsigtighedsprincippet valgt at indregne ejendommen i den lave ende af forventet salgspris.

Grundet usikkerhed om hvilken salgspris der på kortsigt kan opnås på ejendommene, er der ikke aktiveret udskudt skatteaktiv af fremført underskud. Selskabet har et fremført underskud på ca. DKK 3,2 mio. som ikke er indregnet til nogen værdi i årsrapporten. Selskabet vil således være i stand til at sælge husene til en gennemsnitlig pris på ca. TDKK 760 uden at det p.t. vil medføre skat heraf.

Der er i årets løb solgt 4 huse fra til sikring af driftsfinansiering samt til opfyldelse af afdragsforpligtelser over for banken. Salgene har sikret, at der er likviditet til opfyldes af selskabets afdragsforpligtelser over for banken i 2018.

Det forventes, at der indgås en ny længerevarende aftale med banken om fremtidige afdrag, som vil reducere behovet for løbende salg af ejendommene. Det forventes, at afsætte minimum 2 af selskabets ejendomme i 2018 til sikring af afdragsforpligtelserne i 2019. Ydermere arbejdes der på en reduktion i renteniveauet, som vil sænke kravet til indtjeningen på udlejningsaktiviteterne.

I 2018 forventes der en forbedret indtjening på udlejningsaktiviteterne primært som følge af øget indtægter fra salg af udlejning omfattet af 50/50-reglen. Det forventes at indtjeningen fra udlejningsaktiviteterne som minimum vil dække drifts- og finansieringsomkostninger, hvorfor der forventes et samlet resultat for 2018 på nul.

Til sikring af driftsfinansieringen har selskabet i starten af 2018 gennemført en kapitalforhøjelse på nominelt 555.000 til kurs 50. Ledelsen arbejder på at få gennemført yderlig en kapitalforhøjelse i 2018 til sikring af driftsfinansieringen.

Såfremt forventningerne til udlejningsaktiviteterne og salget af 2 huse indfries samt der gennemføres yderlig en kapitalforhøjelse, er driftsfinansieringen sikret for 2018 og hvis der som forventet ligeledes opnås en aftale med banken omkring de fremtidige afdrag, er den samlede finansiering sikret for minimum 2018 og 2019. Hvis forventningerne ikke indfries, kan det være nødvendigt, at sælge mere end 2 af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand for at kunne finansiere driften eller alternativt tilføre af ny kapital.

Ydermere er det en forudsætning for driftsfinansieringen i 2018, at der forsat opnås en udvidet kredittid hos Aktivitetscenteret Skagen Strand i årets løb.

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

Selskabet har som følge af årets og tidligere års underskud tabt mere end halvdelen af kapitalen ultimo 2017. Kapitalen forventes reetableret gennem fremtidig indtjening eller tilførelse af ny kapital.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. TDKK 11.392.

Herudover er der til ejerforeningen afgivet ejerpantebrev med pant i grunde og bygning med nom. TDKK 400.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 8.800.

Der er endvidere afgivet sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken med følgende af selskabets værdipapirer og kapitalandele:

- 3 andele i Skagen Strand Holding SMBA, med nom. TDKK 31. Andelenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 31.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken og selskabets forpligtelser hertil, har selskabet afgivet transport i lejeindtægter fra samtlige udlejningshuse og salgsfuldmagt på ejendommene.

6 Eventualposter m.v.

Ingen.

7 Kursværdi

Kursen på aktier i selskabet er pr. 31. december 2017 kurs 41,72.