



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## Skagen Strand Ejendoms Invest A/S

c/o RR Gruppen  
Gl. Ringstedvej 61  
4300 Holbæk

CVR-nr. 33 49 57 30

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2019

---

Peter Ingvar Wallenskog  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. april 2019

### Direktion

Peter Ingvar Wallenskog  
Direktør

### Bestyrelse

Erik Møller Pedersen  
Formand

Peter Ingvar Wallenskog

Per Jørgen Rasmussen

Jakob Warrer

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Skagen Strand Ejendoms Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2019 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,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- \* 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 12. april 2019

### Revision & Rådgivningsgruppen

#### Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen

Partner, registreret revisor

mne17363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Skagen Strand Ejendoms Invest A/S c/o RR Gruppen Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
CVR-nr.	33 49 57 30
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Erik Møller Pedersen Peter Ingvar Wallenskog Per Jørgen Rasmussen Jakob Warrer
<b>Direktion</b>	Peter Ingvar Wallenskog, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Europaplads 16, 1. 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 33771177
Kontaktpersoner	Carsten Thomsen Christian Fisker

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand levet ikke op til forventningerne. Der var forventet et samlet resultat for året på nul, men grundet lavere indtjening fra udlejningshuse blev årets resultat et underskud på TDKK 239.

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 3,4 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 770 uden at det p.t. vil medføre skat heraf.

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 2019 til sikring af afdragsforpligtelserne i 2019. Ydermere arbejdes der på en reduktion i renteniveauet, som vil sænke kravet til indtjeningen på udlejningsaktiviteterne.

I 2019 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 2019 på nul.

Til sikring af driftsfinansieringen har selskabet i året gennemført en kapitalforhøjelse på DKK 277.500. Kapitalforhøjelsen er indbetalt i 2018, men er formelt vedtaget og registreret i februar 2019, hvorfor denne ikke er indarbejdet i regnskabet. Den indbetalte kapital på DKK 277.500 er en del af regnskabsposten "Anden gæld" pr. 31. december 2018. Forud for kapitalforhøjelsen er selskabets nominelle kapital nedskrevet med 50% til nominelt DKK 2.350.000. Kapitalnedsættelsen er anvendt til dækning af tidligere års underskud. Selskabets egenkapital er således uændret som følge af kapitalnedsættelsen. Selskabets nominelle kapital er efter kapitalforhøjelse, DKK 2.627.500.

Derudover har en del af ejerkredsen, som også er en del af ledelsen, stillet TDKK 130 i kredit til selskabet som også har været med til sikring af driftsfinansieringen.

Ledelsen arbejder på at få gennemført yderligere en kapitalforhøjelse i 2019 til sikring af den fremtidige driftsfinansieringen.

Såfremt forventningerne til udlejningsaktiviteterne og salget af 2 huse indfries samt der gennemføres yderligere en kapitalforhøjelse, er driftsfinansieringen sikret for 2019 og hvis der som forventet ligeledes opnås en aftale med banken omkring de fremtidige afdrag, er den samlede finansiering sikret for minimum 2019 og 2020. 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 2019, at der forsat opnås en udvidet kredittid hos Aktivitetscentreret Skagen Strand i årets løb.

## Ledelsesberetning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

### 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.

### 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 finansiell 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

### 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 videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

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 550-900 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 550 pr. hus.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 nettorealisationsværdi.

### 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>64.571</b>	<b>192.434</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	0	-69.080
<b>Driftsresultat</b>		<b>64.571</b>	<b>123.354</b>
Finansielle omkostninger		-304.170	-423.967
<b>Resultat før skat</b>		<b>-239.599</b>	<b>-300.613</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-239.599</b>	<b>-300.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-239.599	-300.613
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-239.599</b>	<b>-300.613</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	8.800.000	8.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.800.000</b>	<b>8.800.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		166.400	166.400
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>166.400</b>	<b>166.400</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.966.400</b>	<b>8.966.400</b>
Andre tilgodehavender		138.786	164.420
<b>Tilgodehavender</b>		<b>138.786</b>	<b>164.420</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>269.905</b>	<b>1.034.352</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>408.691</b>	<b>1.198.772</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.375.091</b>	<b>10.165.172</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.700.000	4.700.000
Overført resultat		-2.978.909	-2.739.310
<b>Egenkapital</b>		<b>1.721.091</b>	<b>1.960.690</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.150.000	7.154.482
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.150.000</b>	<b>7.154.482</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.000.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.000	40.000
Anden gæld		414.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.504.000</b>	<b>1.050.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.654.000</b>	<b>8.204.482</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.375.091</b>	<b>10.165.172</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Avance ved salg af investeringsejendomme	0	-69.080
	<b>0</b>	<b>-69.080</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.113.117	10.141.396
Afgang i årets løb	0	-2.028.279
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.113.117</b>	<b>8.113.117</b>
Opskrivninger primo	686.883	858.604
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-171.721
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>686.883</b>	<b>686.883</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.800.000</b>	<b>8.800.000</b>

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. Prisniveauet har de senere år været omkring TDKK 550-800 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 550-900 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 550 pr. hus.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.150.000	1.000.000	2.150.000
	<b>6.150.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.150.000</b>

**4. Usikkerhed om going concern**

Resultatet af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand levet ikke op til forventningerne. Der var forventet et samlet resultat for året på nul, men grundet lavere indtjening fra udlejningshuse blev årets resultat et underskud på TDKK 239.

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.

## Noter

2018

2017

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 3,4 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 770 uden at det p.t. vil medføre skat heraf.

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 2019 til sikring af afdragsforpligtelserne i 2019. Ydermere arbejdes der på en reduktion i renteniveauet, som vil sænke kravet til indtjeningen på udlejningsaktiviteterne.

I 2019 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 2019 på nul.

Til sikring af driftsfinansieringen har selskabet i året gennemført en kapitalforhøjelse på DKK 277.500. Kapitalforhøjelsen er indbetalt i 2018, men er formelt vedtaget og registreret i februar 2019, hvorfor denne ikke er indarbejdet i regnskabet. Den indbetalte kapital på DKK 277.500 er en del af regnskabsposten "Anden gæld" pr. 31. december 2018. Forud for kapitalforhøjelsen er selskabets nominelle kapital nedskrevet med 50% til nominelt DKK 2.350.000. Kapitalnedsættelsen er anvendt til dækning af tidligere års underskud. Selskabets egenkapital er således uændret som følge af kapitalnedsættelsen. Selskabets nominelle kapital er efter kapitalforhøjelse, DKK 2.627.500.

Derudover har en del af ejerkredsen, som også er en del af ledelsen, stillet TDKK 130 i kredit til selskabet som også har været med til sikring af driftsfinansieringen.

Ledelsen arbejder på at få gennemført yderligere en kapitalforhøjelse i 2019 til sikring af den fremtidige driftsfinansieringen.

Såfremt forventningerne til udlejningsaktiviteterne og salget af 2 huse indfries samt der gennemføres yderligere en kapitalforhøjelse, er driftsfinansieringen sikret for 2019 og hvis der som forventet ligeledes opnås en aftale med banken omkring de fremtidige afdrag, er den samlede finansiering sikret for minimum 2019 og 2020. 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 2019, 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 2018. Kapitalen forventes reetableret gennem fremtidig indtjening og/eller ny kapitalforhøjelse.

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2018

2017

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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 salgsmagt på ejendommene.

### 7. Kursværdi

Kursen på aktier i selskabet er pr. 31. december 2018 kurs 36,62.