



Godkendt revisionspartnerselskab  
Sports Allé 5B, 3., 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  
Sports Allé 5B, 3.  
4300 Holbæk

CVR-nr. 33495730

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. april 2024

---

Mogens Netsø Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 5. april 2024

### Direktion

Mogens Netsø Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Jakob Warrer  
Formand

Peder Sørensen  
Medlem

Preben Lonnebjerg  
Medlem

Per Jørgen Rasmussen  
Medlem

Mogens Netsø Jensen  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Skagen Strand Ejendoms Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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.

Holbæk, den 5. april 2024

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Godkendt revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor  
mne17363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Skagen Strand Ejendoms Invest A/S c/o RR Gruppen Sports Allé 5B, 3. 4300 Holbæk
CVR-nr.	33495730
Stiftelsesdato	31. januar 2011
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Jakob Warrer Peder Sørensen Preben Lonnebjerg Per Jørgen Rasmussen Mogens Netsø Jensen, Direktør
<b>Direktion</b>	Mogens Netsø Jensen
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Carsten Thomsen, Partner, registreret revisor Christian Fisker

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for 2023 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til facilitetsbidrag, vedligeholdelse, rengøring, forsyning, ejendomsskatter samt andre driftsudgifter mv.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

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

Ejendommene består af to typer feriehuse i Hotel Skagen Strand med udlejningspligt bortset fra et hus uden udlejningspligt.

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 500-675 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 500-700 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet afhængig af hustype i niveauet TDKK 520-575 pr. hus inkl. tilhørende ejerandel af aktivitetscentret Skagen Strand A/S.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Som følge af usikkerheden omkring tidspunktet for anvendelse af udskudt skatteaktiv, afsættes dette ikke.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>133.160</b>	<b>-254.033</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>133.160</b>	<b>-254.033</b>
Finansielle omkostninger		-161.981	-258.496
<b>Resultat før skat</b>		<b>-28.821</b>	<b>-512.529</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-28.821</b>	<b>-512.529</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-28.821	-512.529
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-28.821</b>	<b>-512.529</b>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	6.829.800	6.829.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.829.800</b>	<b>6.829.800</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		135.200	135.200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>135.200</b>	<b>135.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.965.000</b>	<b>6.965.000</b>
Andre tilgodehavender		167.295	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>167.295</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.447</b>	<b>234.316</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>181.742</b>	<b>234.316</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.146.742</b>	<b>7.199.316</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.543.777	1.543.777
Overført resultat		-541.350	-512.529
<b>Egenkapital</b>		<b>1.002.427</b>	<b>1.031.248</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.953.000	4.953.000
Anden gæld		1.031.881	1.025.688
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>5.984.881</b>	<b>5.978.688</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.434	189.380
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>159.434</b>	<b>189.380</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.144.315</b>	<b>6.168.068</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.146.742</b>	<b>7.199.316</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.591.908	6.591.908
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.591.908</b>	<b>6.591.908</b>
Opskrivninger primo	237.892	237.892
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>237.892</b>	<b>237.892</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.829.800</b>	<b>6.829.800</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 med udlejningspligt bortset fra et hus uden udlejningspligt.

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 500-675 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 500-700 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet afhængig af hustype i niveauet TDKK 520-575 pr. hus inkl. tilhørende ejerandel af aktivitetscentret Skagen Strand A/S.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.953.000	0	2.953.000
Anden gæld	1.031.881	0	1.031.881
	<b>5.984.881</b>	<b>0</b>	<b>3.984.881</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og anden pengecreditor er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. TDKK 9.706.

Herudover er der til ejerforeningen afgivet ejerpantebrev med pant i grunde og bygning med nom. TDKK 325.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 6.830.

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

## Carsten Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Lindegård Thomsen  
Registreret revisor  
På vegne af RR Gruppen P/S  
ID: c89e048e-abab-4908-bfe6-687c00ddbcc1  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 19:40:21  
Underskrevet med MitID



## Mogens Netsø Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mogens Netsø Jensen  
Dirigent  
ID: 5749c324-cc9b-4c55-8c23-60326957b988  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 16:52:09  
Underskrevet med MitID



## Mogens Netsø Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mogens Netsø Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5749c324-cc9b-4c55-8c23-60326957b988  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 16:52:09  
Underskrevet med MitID



## Mogens Netsø Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mogens Netsø Jensen  
Direktør  
ID: 5749c324-cc9b-4c55-8c23-60326957b988  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 16:52:09  
Underskrevet med MitID



## Jakob Warrer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jakob Warrer  
Bestyrelsesformand  
ID: a11595ec-6c48-434d-9c06-288d030169f8  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 12:17:49  
Underskrevet med MitID



## Preben Lonnebjerg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Preben Lonnebjerg  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f2764a1e-8b5c-4911-9c03-99502ff0856d  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 11:09:18  
Underskrevet med MitID



## Per Jørgen Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Jørgen Rasmussen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: fa91babc-5e82-4081-921f-a71b5472d8c1  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 10:42:03  
Underskrevet med MitID



## Peder Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peder Sørensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 73a58ea9-4388-4efe-9c6c-13773210a859  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2024 kl.: 07:57:27  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).