



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. 33495730

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2020

Jakob Warrer
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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. juni 2020

Direktion

Peter Ingvar Wallenskog
Direktør

Bestyrelse

Steen Laier
Formand

Peter Ingvar Wallenskog
Medlem

Per Jørgen Rasmussen
Medlem

Jakob Warrer
Medlem

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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

Vi henleder opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at sikring af selskabets driftsfinansiering for 2020 er under forudsætning af en række forhold som der er en vis usikkerhed om samt at selskabet er negativt påvirket af udbruddet af coronavirus/covid-19. De endelige konsekvenser af udbruddet kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt. Dette forhold, sammen med de i note 3 øvrige nævnte oplysninger, indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, 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 omstændighedene, 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. juni 2020

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen

Partner, registreret revisor

mne17363

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skagen Strand Ejendoms Invest A/S c/o RR Gruppen Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
CVR-nr.	33495730
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Steen Laier Peter Ingvar Wallenskog Per Jørgen Rasmussen Jakob Warrer
Direktion	Peter Ingvar Wallenskog, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
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.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2019 af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand levet ikke op til forventningerne. Der var forventet et underskud på TDKK 141 for året, men grundet lavere indtjening fra udlejningshuse blev årets resultat et underskud på TDKK 218.

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 ejendommene i den lave ende af forventet salgpris.

Grundet usikkerhed om hvilken salgpris der på kortsigt kan opnås på ejendommene, er der ikke aktiveret udskudt skatteaktiv af fremført underskud. Selskabet har et fremført underskud på ca. DKK 3,6 mio. som ikke er indregnet i årsrapporten. Selskabet vil således være i stand til at sælge husene til en gennemsnitlig pris på ca. TDKK 785 uden, at det p.t. vil medføre skat heraf.

Til sikring af selskabets driftsfinansieringen i 2019, er der ultimo 2018 gennemført en kapitalforhøjelse på DKK 277.500 som blev formelt vedtaget og registreret i februar 2019. I december 2019 blev der gennemført yderligere en kapitalforhøjelse på DKK 250.000. Forud for kapitalforhøjelserne 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 kapitalforhøjelserne, DKK 2.877.500.

I september 2019 forfaldt der DKK 500.000 i afdrag til banken. Det var forventet, at der skulle være solgt 2 huse i 2019 til opfyldelse af selskabets afdragsforpligtelser herfor. Der blev ikke solgt huse i 2019.

Til opfyldelse af selskabets forpligtelser over for banken, blev der efter aftale med banken optaget lån på i alt DKK 1,1 mio hos en af selskabets aktionærer samt et selskab i tilknytning til selskabets aktionærer. Af de DKK 1,1 mio blev der anvendt DKK 1 mio på afdrag til banken. De resterende DKK 100.000 indgik selskabets almindelige drift bl.a. til dækning af omkostninger i forbindelse med lånene.

Selskabets nuværende aftale med banken er afdragsfri indtil september 2021, hvor der forfalder DKK 500.000 til betaling og der arbejdes på at få denne udskudt til 2022, således at selskabet ikke er afhængige af, at skulle sælge huse i perioden. Ydermere arbejdes der på en reduktion i renteniveauet, som vil sænke kravet til indtjeningen på udlejningsaktiviteterne. De nyoptagne lån hos selskabets aktionærer er afdragsfrie indtil selskabets bankgæld er indfriet, dog senest 2034.

Før udbruddet af coronavirus/covid-19 i marts 2020, var forventningen en forbedret indtjening på udlejningsaktiviteterne i 2020, primært som følge af øget indtægt fra salg af udlejning omfattet af 50/50-reglen. I kraft af, at der i 2020 ikke er afdragsforpligtelser, var driften herfor så godt som sikret. Der kunne, som følge af tidsforskydning mellem udbetaling af selskabets indtjening fra husene og forfaldstidspunktet selskabets renteudgifter, blive en midlertidig mangel på likviditet i årets løb. Til afdækning heraf var der modtaget positive tilkendegivelser på, at en eller flere af selskabets aktionærer, midlertidig ville stille den nødvendige likviditet til rådighed. Ydermere var det en forudsætning for driftsfinansieringen i 2020, at der forsat kunne opnås en udvidet kredittid hos Aktivitetscentreret Skagen Strand i årets løb. Dette var der også modtaget en positiv tilkendegivelse på.

Ledelsesberetning

Som følge af udbruddet af coronavirus/covid-19, er der efter balancedagen opstået forhold som kan have betydelig indflydelse på selskabets evne til at forsætte driften herunder de forudsætninger som der har ligget til grund for sikring af driftsfinansieringen i 2020. Det er på nuværende tidspunkt usikkert om hvilke konsekvenser, de forskellige samfundsmæssige tiltag vil få på selskabets drift, herunder muligheden for modtagelse af kompensation fra det offentlige. Det vil dog utvivlsomt påvirke selskabets indtjening negativt, men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt, at vurdere det samlede omfang og konsekvenser heraf. Som følge heraf kan der være usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en forretningsmæssig risiko til ovennævnte forhold, men vurderer på nuværende tidspunkt og under de nuværende forventninger til udbruddets varighed samt de lovmæssige vedtagne restriktioner og kompensationsordninger, at selskabet vil være i stand til at forsætte driften og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for 2019 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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		89.046	64.571
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		89.046	64.571
Finansielle omkostninger		-306.633	-304.170
Resultat før skat		-217.587	-239.599
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-217.587	-239.599
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-217.587	-239.599
Resultatdisponering		-217.587	-239.599

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	8.800.000	8.800.000
Materielle anlægsaktiver		8.800.000	8.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		166.400	166.400
Finansielle anlægsaktiver		166.400	166.400
Anlægsaktiver		8.966.400	8.966.400
Andre tilgodehavender		141.020	138.786
Tilgodehavender		141.020	138.786
Likvide beholdninger		130.695	269.905
Omsætningsaktiver		271.715	408.691
Aktiver		9.238.115	9.375.091

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.877.500	4.700.000
Overført resultat		-846.495	-2.978.909
Egenkapital		2.031.005	1.721.091
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.150.000	6.150.000
Anden gæld		1.007.110	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	7.157.110	6.150.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	90.000
Anden gæld		0	414.000
Kortfristede gældsforpligtelser		50.000	1.504.000
Gældsforpligtelser		7.207.110	7.654.000
Passiver		9.238.115	9.375.091
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2019	2018
1. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	8.113.117	8.113.117
Kostpris ultimo	8.113.117	8.113.117
Opskrivninger primo	686.883	686.883
Opskrivninger ultimo	686.883	686.883
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.800.000	8.800.000

Investerings ejendomme 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.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.150.000	0	4.150.000
Anden gæld	1.007.110	0	1.007.110
	7.157.110	0	5.157.110

3. Usikkerhed om going concern

Til sikring af selskabets driftsfinansieringen i 2019, er der ultimo 2018 gennemført en kapitalforhøjelse på DKK 277.500 som blev formelt vedtaget og registreret i februar 2019. I december 2019 blev der gennemført yderligere en kapitalforhøjelse på DKK 250.000. Forud for kapitalforhøjelserne 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 kapitalforhøjelserne, DKK 2.877.500.

I september 2019 forfaldt der DKK 500.000 i afdrag til banken. Det var forventet, at der skulle være solgt 2 huse i 2019 til opfyldelse af selskabets afdragsforpligtelserne herfor. Der blev ikke solgt huse i 2019. Til opfyldelse af selskabets forpligtelser over for banken, blev der efter aftale med banken optaget lån på i alt DKK 1,1 mio hos 2 af selskabets aktionærer. Af de DKK 1,1 mio blev der anvendt DKK 1 mio på afdrag til banken. De resterende DKK 100.000 indgik selskabets almindelige drift bl.a. til dækning af omkostninger i forbindelse med lånene.

Selskabets nuværende aftale med banken er afdragsfri indtil september 2021, hvor der forfalder DKK 500.000 til betaling og der arbejdes på at få denne udskudt til 2022, således at selskabet ikke er afhængige af, at skulle sælge huse i perioden. Ydermere arbejdes der på en reduktion i renteniveauet, som vil sænke kravet til indtjeningen på udlejningsaktiviteterne. De nyoptagne lån hos selskabets aktionærer er afdragsfrie indtil selskabets bankgæld er indfriet, dog senest 2034.

Noter

2019

2018

Før udbruddet af coronavirus/covid-19 i marts 2020, var forventningen en forbedret indtjening på udlejningsaktiviteterne i 2020, primært som følge af øget indtægter fra salg af udlejning omfattet af 50/50-reglen. I kraft af, at der i 2020 ikke er afdragsforpligtelser, var driften herfor så godt som sikret. Der kunne, som følge af tidsforskydning mellem udbetaling af selskabets indtjening fra husene og forfaldstidspunktet selskabets renteudgifter, blive en midlertidig mangel på likviditet i årets løb. Til afdækning heraf var der modtaget positive tilkendegivelser på, at en eller flere af selskabets aktionærer, midlertidig ville stille den nødvendige likviditet til rådighed. Ydermere var det en forudsætning for driftsfinansieringen i 2020, at der forsat kunne opnås en udvidet kredittid hos Aktivitetscentreret Skagen Strand i årets løb. Dette var der også modtaget en positiv tilkendegivelse på.

Som følge af udbruddet af coronavirus/covid-19, er der efter balancedagen opstået forhold som kan have betydelig indflydelse på selskabets evne til at forsætte driften herunder de forudsætninger som der har ligget til grund for sikring af driftsfinansieringen i 2020. Det er på nuværende tidspunkt usikkert om hvilke konsekvenser, de forskellige samfundsmæssige tiltag vil få på selskabets drift, herunder muligheden for modtagelse af kompensation fra det offentlige. Det vil dog utvivlsomt påvirke selskabets indtjening negativt, men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt, at vurdere det samlede omfang og konsekvenser heraf. Som følge heraf kan der være usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en forretningsmæssig risiko til ovennævnte forhold, men vurderer på nuværende tidspunkt og under de nuværende forventninger til udbruddets varighed samt de lovmæssige vedtagne restriktioner og kompensationsordninger, at selskabet vil være i stand til at forsætte driften og har derfor aflagt årsregnskabet med forsat drift for øje.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

6. Kursværdi

Kursen på aktier i selskabet er pr. 30. december 2019 kurs 70,58.