



Registreret revisionspartnerselskab
Smedelundsgade 16, 2., 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
Smedelundsgade 16
4300 Holbæk

CVR-nr. 33495730

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2022

Preben Lonnebjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17. maj 2022

Direktion

Mogens Netsø Jensen
Direktør

Bestyrelse

Jakob Warre
Formand

Preben Lonnebjerg
Medlem

Mogens Netsø Jensen
Medlem

Per Jørgen Rasmussen
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 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2022 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 regnskabsbrugere 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 17. maj 2022

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771177

Tabita Lotte Rachlitz
Statsautoriseret revisor
mne33282

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skagen Strand Ejendoms Invest A/S c/o RR Gruppen Smedelundsgade 16 4300 Holbæk
CVR-nr.	33495730
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Jakob Warre Preben Lonnebjerg Mogens Netsø Jensen, Direktør Per Jørgen Rasmussen
Direktion	Mogens Netsø Jensen, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. sal. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Tabita Lotte Rachlitz, Statsautoriseret revisor 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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der har haft store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabets indtjening fra udlejningshuse i Hotel Skagen Strand har været berørt af de gennemførte restriktioner. Resultatet for 2021 af selskabets udlejningshuse i Hotel Skagen Strand har derfor ikke levet ikke op til forventningerne. Der var forventet et underskud på TDKK 24 for året før værdiregulering af investeringsejendomme, men grundet lavere indtjening fra udlejningshusene samt øget udgifter til vedligeholdelse af husene blev årets resultat, korrigeret for værdiregulering af investeringsejendomme, et underskud på TDKK 365.

Selskabets ejendomme i Hotel Skagen Strand er optaget til dagsværdi på baggrund af faktiske handelspriser. Prisniveauet har de senere år været omkring TDKK 510-600 afhængig af hustype. Sammen med husene følger en andel i Skagen Strand Holding A/S. Selskabets ejendomme er et mix af to forskellige hustyper samt et hus uden udlejningspligt. På baggrund af de faktiske salgspriser samt de forskellige hustyper, har ledelsen valgt at indregne husene inkl. andel i Aktivitetscentret Skagen Strand A/S og afhængig af hustype i niveauet TDKK 510-600 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 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 4,2 mio. som ikke er indregnet i årsrapporten. Selskabet vil således være i stand til at sælge husene til en gennemsnitlig pris på ca. TDKK 840, uden at det p.t. vil medføre skat heraf.

Til sikring af selskabets finansielle forpligtelser, er der frasolgt 2 huse ultimo 2021. Husene blev solgt med et tab i forhold til den indregnet værdi. Provenuet fra salget anvendes til opfyldelse af selskabets afdragsforpligtelser på selskabets bankgæld i 2022.

Målet for 2022 er salg af et eller flere huse med gevinst i forhold til de indregnede værdier. Provenuet fra salg af husene skal bruges til at sikre driftsfinansieringen og afdrag på selskabets bankforpligtelser.

Til promovning af husene med henblik på salg heraf, har selskabet fået udarbejdet hjemmesiden skagenstrandbolig.dk.

Der forventes en forbedret indtjening i 2022 i forhold til 2021. Det budgetteret nettoresultat for 2022 er et underskud på TDKK 155.

Sikring af selskabets fremadrettet drift er betinget af, at indtjeningen forbedres samt at selskabet får solgt et eller flere huse i 2022. Forventninger hertil er positive, men der kan som følge af tidsforskydning mellem udbetaling af selskabets indtjening fra husene samt provenu fra hussalg og forfaldstidspunktet for selskabets renteudgifter, blive mangel på likviditet i årets løb. Til afdækning heraf er der modtaget positive tilkendegivelser på, at en eller flere af selskabets aktionærer, midlertidig ville stille den nødvendige likviditet til rådighed. Samt arbejdes der på, at lave en kapitaludvidelse i 2022 som skal sikre den nødvendige likviditet til finansiering af selskabets drift samt opfyldelse af selskabets forpligtelser. Herunder reetablering af selskabets kapital efter mere end 50% heraf er tabt i året. Ydermere er det en forudsætning for driftsfinansieringen i 2022, at der forsat vil kunne opnås en udvidet kredittid hos Aktivitetscentret Skagen Strand i årets løb. Dette er der også modtaget en positiv tilkendegivelse på.

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 den fremtidige indtjening, 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 2021 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. Priseniveauet har de senere år været omkring TDKK 510-600 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 550-700 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet afhængig af hustype i niveauet TDKK 510-600 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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		-66.006	96.083
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	1	-421.010	4.600
Driftsresultat		-487.016	100.683
Finansielle omkostninger		-298.905	-301.992
Resultat før skat		-785.921	-201.309
Årets resultat		-785.921	-201.309
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-785.921	-201.309
Resultatdisponering		-785.921	-201.309

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	6.829.800	8.250.000
Materielle anlægsaktiver		6.829.800	8.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		135.200	156.000
Finansielle anlægsaktiver		135.200	156.000
Anlægsaktiver		6.965.000	8.406.000
Andre tilgodehavender		11.082	200.847
Tilgodehavender		11.082	200.847
Likvide beholdninger		1.008.650	189.153
Omsætningsaktiver		1.019.732	390.000
Aktiver		7.984.732	8.796.000

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.877.500	2.877.500
Overført resultat		-1.833.723	-1.047.803
Egenkapital		1.043.777	1.829.697
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.953.000	4.953.000
Anden gæld		1.019.495	1.013.303
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.972.495	5.966.303
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		500.000	1.000.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		411.991	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.469	0
Kortfristede gældsforpligtelser		968.460	1.000.000
Gældsforpligtelser		6.940.955	6.966.303
Passiver		7.984.732	8.796.000
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2021	2020
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-320.200	0
Avance ved salg af investeringsejendomme	-100.810	4.600
	-421.010	4.600
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.606.047	8.113.117
Afgang i årets løb	-1.014.140	-507.070
Kostpris ultimo	6.591.907	7.606.047
Opskrivninger primo	643.953	686.883
Årets værdiregulering	-320.200	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-85.860	-42.930
Opskrivninger ultimo	237.893	643.953
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.829.800	8.250.000

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 med udlejningspligt bortset fra et hus uden udeljningspligt.

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 510-600 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 550-700 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet afhængig af hustype i niveauet TDKK 510-600 pr. hus inkl. tilhørende ejerandel af aktivitetscentret Skagen Strand A/S.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.953.000	500.000	2.453.000
Anden gæld	1.019.495	0	1.019.495
	5.972.495	500.000	3.472.495

4. Usikkerhed om going concern

Til sikring af selskabets finansielle forpligtelser, er der frasolgt 2 huse ultimo 2021. Husene blev solgt med et tab i forhold til den indregnet værdi. Provenuet fra salget anvendes til opfyldelse af selskabets afdragsforpligtelser på selskabets bankgæld i 2022.

Målet for 2022 er salg af et eller flere huse med gevinst i forhold til de indregnede værdier. Provenuet fra salg af husene skal bruges til at sikre driftsfinansieringen og afdrag på selskabets bankforpligtelser.

Til promovning af husene med henblik på salg heraf, har selskabet fået udarbejdet hjemmesiden skagenstrandbolig.dk.

Noter

2021

2020

Der forventes en forbedret indtjening i 2022 i forhold til 2021. Det budgetteret nettoresultat for 2022 er et underskud på TDKK 155.

Sikring af selskabets fremadrettet drift er betinget af, at indtjeningen forbedres samt at selskabet får solgt et eller flere huse i 2022. Forventninger hertil er positive, men der kan som følge af tidsforskydning mellem udbetaling af selskabets indtjening fra husene samt provenu fra hussalg og forfaldstidspunktet for selskabets renteudgifter, blive mangel på likviditet i årets løb. Til afdækning heraf er der modtaget positive tilkendegivelser på, at en eller flere af selskabets aktionærer, midlertidig ville stille den nødvendige likviditet til rådighed. Samt arbejdes der på, at lave en kapitaludvidelse i 2022 som skal sikre den nødvendige likviditet til finansiering af selskabets drift samt opfyldelse af selskabets forpligtelser. Herunder reetablering af selskabets kapital efter mere end 50% heraf er tabt i året. Ydermere er det en forudsætning for driftsfinansieringen i 2022, at der forsat vil kunne opnås en udvidet kredittid hos Aktivitetscentreret Skagen Strand i årets løb. Dette er der også modtaget en positiv tilkendegivelse på.

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 den fremtidige indtjening, at selskabet vil være i stand til at forsætte driften og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og anden pengekreditor 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.

Ydermere ligger TDKK 1.009 af selskabets likvide beholdning også til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og selskabets forpligtelser hertil.

7. Kursværdi

Kursen på aktier i selskabet er pr. 31. december 2021 kurs 36,27.