

# Skagen Nordstrand IV K/S

Stenkærvej 7, 8752 Østbirk

CVR-nr. 33 59 66 42

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2020

Dirigent:

.....  
Dan Brockdorff





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skagen Nordstrand IV K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 17. januar 2020  
Direktion:

.....  
Dan Brockdorff

Bestyrelse:

.....  
Anne Mette Brockdorff  
formand

.....  
Mathias Daniel Brockdorff

.....  
Dan Brockdorff

.....  
Anna Kristine Brockdorff

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Skagen Nordstrand IV K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skagen Nordstrand IV K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Horsens, den 17. januar 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Stefan Christiansen  
statsaut. revisor  
mne34146

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Skagen Nordstrand IV K/S
Adresse, postnr., by	Stenkærvej 7, 8752 Østbirk
CVR-nr.	33 59 66 42
Stiftet	1. april 2011
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anne Mette Brockdorff, formand Mathias Daniel Brockdorff Dan Brockdorff Anna Kristine Brockdorff
Direktion	Dan Brockdorff
Komplementar	Komplementarselskabet Skagen Nordstrand IV ApS
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udvikling og videresalg af ejendomme i Skagen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 99.658 kr. mod et underskud på 3.710.513 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 10.120.342 kr. Resultatet er som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttotab</b>	-87.693	-18.925
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-3.691.581
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-87.693	-3.710.506
2	Finansielle omkostninger	-11.965	-7
	<b>Årets resultat</b>	<b>-99.658</b>	<b>-3.710.513</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-99.658	-3.710.513
		-99.658	-3.710.513



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillet færdigvarer og handelsvarer	10.825.745	10.596.321
		<u>10.825.745</u>	<u>10.596.321</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	825	0
	Andre tilgodehavender	28.916	0
		<u>29.741</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	39.417	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>10.894.903</u>	<u>10.596.321</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>10.894.903</u></u>	<u><u>10.596.321</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Reserve for opskrivninger	0	0
	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	-2.000.000	-2.000.000
	Overført resultat	10.120.342	10.220.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.120.342</u>	<u>10.220.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	0	7
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	18.124
	Gæld til tilknyttede virksomheder	764.561	358.190
		<u>774.561</u>	<u>376.321</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>774.561</u>	<u>376.321</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>10.894.903</u>	<u>10.596.321</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.000.000	4.284.193	-2.000.000	13.930.513	18.214.706
Overført via resultatdisponering	0	0	0	-3.710.513	-3.710.513
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-4.284.193	0	0	-4.284.193
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>10.220.000</b>	<b>10.220.000</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	0	-99.658	-99.658
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>10.120.342</b>	<b>10.120.342</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skagen Nordstrand IV K/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter kursgevinster- og tab, renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter**

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.163	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.802</u>	<u>7</u>
	<u>11.965</u>	<u>7</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for engagement i pengeinstitut er der indgået ejerpantebrev på 3.000.000 kr.

Selskabet er sambeskattet med Urup Holding A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dan Brockdorff

### Direktion

På vegne af: Skagen Nordstrand IV K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-802756492461

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-01-31 13:14:14Z

NEM ID 

## Anne Mette Brockdorff

### Bestyrelse

På vegne af: Skagen Nordstrand IV K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-501693498861

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-01-31 13:28:32Z

NEM ID 

## Dan Brockdorff

### Bestyrelse

På vegne af: Skagen Nordstrand IV K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-802756492461

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-01-31 13:30:47Z

NEM ID 

## Anna Kristine Brockdorff

### Bestyrelse

På vegne af: Skagen Nordstrand IV K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-734726468168

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-01-31 15:29:58Z

NEM ID 

## Mathias Daniel Kattenhøj Brockdorff

### Bestyrelse

På vegne af: Skagen Nordstrand IV K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-768797392354

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-02-04 09:49:49Z

NEM ID 

## Stefan Christiansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:31601056

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-02-04 10:19:33Z

NEM ID 

## Dan Brockdorff

### Dirigent

På vegne af: Skagen Nordstrand IV K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-802756492461

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-02-06 09:01:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7WUJ2-XC8KG-AVEMW-Q0Q85-74A8B-BI67W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>