

## **Skagen Havn Lejligheder**

### **ApS**

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr. 33957645

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Simmelsgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Skagen Havn Lejligheder ApS  
Klokhøjen 4  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 33957645

Stiftet: 03.10.2011

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 89112233

### Bestyrelse

Søren Fibiger-Olsen, formand  
Preben Rabjerg Jørgensen  
Ib Sigvardt Hørup  
Charlotte Else Mester-Christensen

### Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Skagen Havn Lejligheder ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.03.2018

### Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen  
direktør

### Bestyrelse

Søren Fibiger-Olsen  
formand

Preben Rabjerg Jørgensen

Ib Sigvardt Hørup

Charlotte Else Mester-  
Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Skagen Havn Lejligheder ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skagen Havn Lejligheder ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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 tage forbehold gør vi opmærksom på oplysninger i årsrapportens note 1, hvoraf det fremgår, at selskabskapitalen forventes reetableret gennem tilførsel af ny kapital fra moderselskabet enten i form af kapitalforhøjelse eller koncerntilskud. Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring for sikring af den nødvendige likviditet til selskabets drift m.v. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje. Vi har ikke grundlag til at anlægge en anden vurdering heraf.

#### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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, fortager 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 herudover 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.

Aarhus, den 08.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27725

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling af ejendommen Østre Strandvej 2, 9990 Skagen til ferielejligheder og udlejning af disse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 528 t.kr., og herefter udgør egenkapitalen -1.260 t.kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Selskabskapitalen forventes reetableret gennem selskabets fremtidige drift eller gennem tilførsel af ny kapital fra moderselskabet enten i form af kapitalforhøjelse eller koncerntilskud i 2018. Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring om, at det vil tilføre den nødvendige likviditet til selskabets fremtidige drift således, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>859.372</b>	<b>410.276</b>
Af- og nedskrivninger		(934.532)	(934.532)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(75.160)</b>	<b>(524.256)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(601.718)	(336.269)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(676.878)</b>	<b>(860.525)</b>
Skat af årets resultat		149.217	106.354
<b>Årets resultat</b>		<b>(527.661)</b>	<b>(754.171)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(527.661)	(754.171)
		<b>(527.661)</b>	<b>(754.171)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	38.661.079	39.230.559
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	608.425	973.477
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>39.269.504</b>	<b>40.204.036</b>
Udskudt skat	2.546.000	2.372.077
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.546.000</b>	<b>2.372.077</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>41.815.504</b>	<b>42.576.113</b>
Andre tilgodehavender	27.052	122.773
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	26.413
<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.052</b>	<b>149.186</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.125.869</b>	<b>34.913</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.152.921</b>	<b>184.099</b>
<b>Aktiver</b>	<b>42.968.425</b>	<b>42.760.212</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(1.339.746)	(812.085)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.259.746)</b>	<b>(732.085)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.384.358	31.384.358
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>31.384.358</b>	<b>31.384.358</b>
Bankgæld		1.831	1.803
Modtagne forudbetalinger fra kunder		750.855	428.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.013.552	11.626.862
Skyldige sambeskatningsbidrag		24.706	0
Anden gæld		52.869	50.811
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.843.813</b>	<b>12.107.939</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.228.171</b>	<b>43.492.297</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.968.425</b>	<b>42.760.212</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(812.085)	(732.085)
Årets resultat	0	(527.661)	(527.661)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(1.339.746)</b>	<b>(1.259.746)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital. Selskabskapitalen forventes reetableret gennem selskabets fremtidige drift eller ved tilførsel af ny kapital fra moderselskabet enten i form af kapitalforhøjelse eller koncerntilskud i 2018. Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring om, at det vil tilføre den nødvendige likviditet til selskabets fremtidige drift, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	386.689	144.152
Renteomkostninger i øvrigt	215.029	192.117
	<b>601.718</b>	<b>336.269</b>
		<b>Restgæld</b>
		<b>efter 5 år</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		28.258.070
		<b>28.258.070</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krifa Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen på Østre Strandvej, Skagen. Den pantsatte værdi er 32.097 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.661 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har sammen med de øvrige tilknyttede virksomheder stillet selvskyldnerkaution for det samlede mellemværende i Krifa Holding A/S-koncernens gæld til Danske Bank. Den samlede bankgæld for de tilknyttede virksomheder udgør pr. 31.12.17 50.981 t.kr.

### 6. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

<b>Text Cross Reference Appendix</b>			
<b>Source Entity Name</b>	<b>Source Entity Type</b>	<b>Target Entity Name</b>	<b>Target Entity Type</b>
28050-13 MStC_E Regn- skabs- klasse B W6.5.0 (12 -16)	Word Working Paper	1373398721 Udtalelse om ledelses- beretningen Påse føl- gende ved gennemlæs- ning af le-	Enga- ge- ment Proce- dure

## Anvendt regnskabspraksis

		delsesberetningen: 1. At regnskabstal og andre supplerende regnskabsmæssige oplysninger i ledelsesberetningen (herunder hov	
28050-13 MStC_E Regnskabsklasse B W6.5.0 (12 -16)	Word Working Paper	1639024605 Ved anvendelse af DPT efterfølgende år kontrolleres oplysnings- og præsentationskravene i årsregnskabsloven således: 1. Gennemgå og tag stilling til beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og noteop	Engagement Procedure