



Tlf.: 96 79 19 00  
skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Spliidsvej 25 A, Box 170  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SKAGENS MUSEUMS EJENDOMSELSKAB APS**

**BRØNDUMSVEJ 4, 9990 SKAGEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**3. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. april 2017

---

Hans Jørgen Kaptain

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skagens Museums Ejendomsselskab ApS Brøndumsvej 4 9990 Skagen
	CVR-nr.: 35 63 37 31 Stiftet: 3. januar 2014 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Jørgen Kaptain, Formand Bjarne Kvist Kurt Kirkedal Jensen
<b>Direktion</b>	Lisette Vind Ebbesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Sct. Laurentii Vej 36 9990 Skagen  Sparekassen Vendsyssel Sct. Laurentii Vej 33 9990 Skagen
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Skagens Museums Ejendomsselskab ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 18. april 2017

Direktion:

---

Lisette Vind Ebbesen

Bestyrelse:

---

Hans Jørgen Kaptain  
Formand

---

Bjarne Kvist

---

Kurt Kirkedal Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Skagens Museums Ejendomsselskab ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Skagens Museums Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

#### **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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Skagen, den 18. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at udleje museumsbygning til Skagens Kunstmuseer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Overskuddet fra ejendomsudlejningen uddeles til Skagens Kunstmuseer.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.829.281</b>	<b>857.974</b>
Af- og nedskrivninger.....		-971.414	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>857.867</b>	<b>857.974</b>
Andre finansielle indtægter.....		133	26
Andre finansielle omkostninger.....	2	-858.000	-858.000
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		0	0
<b>I ALT</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		109.062.558	101.052.668
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>109.062.558</b>	<b>101.052.668</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>109.062.558</b>	<b>101.052.668</b>
Andre tilgodehavender.....		1.725.009	19.390.063
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.725.009</b>	<b>19.390.063</b>
Likvide beholdninger.....		29.059	277.999
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.754.068</b>	<b>19.668.062</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>110.816.626</b>	<b>120.720.730</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		100.000	80.000
Overført overskud.....		79.980.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>80.080.000</b>	<b>80.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		21.450.000	21.450.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>21.450.000</b>	<b>21.450.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.246.626	99.150.730
Anden gæld.....		40.000	40.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.286.626</b>	<b>99.190.730</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>30.736.626</b>	<b>120.640.730</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>110.816.626</b>	<b>120.720.730</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)				
		2016 kr.	2015 kr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder .....	858.000		858.000	
	<b>858.000</b>		<b>858.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....			101.226.964	
Tilgang .....			8.981.304	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>			<b>110.208.268</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....			174.296	
Årets afskrivninger .....			971.414	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>			<b>1.145.710</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>			<b>109.062.558</b>	
<b>Egenkapital</b>				<b>4</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	80.000		0	80.000
Kapitalforhøjelse.....	20.000	79.980.000		80.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>100.000</b>	<b>79.980.000</b>		<b>80.080.000</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder.	21.450.000	21.450.000	0	21.450.000
	<b>21.450.000</b>	<b>21.450.000</b>	<b>0</b>	<b>21.450.000</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Der er ingen eventualforpligtelser.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.	<b>7</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skagens Museums Ejendomsselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.