



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

**BOXSKAGEN & SKAGEN ERHVERVSUDLEJNING I/S**

**KAVALLERIVEJ 10, 9990 SKAGEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2021

---

John Kjær Thorsen

**CVR-NR. 36 72 93 68**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Virksomhedsoplysninger</b>                                |             |
| Virksomhedsoplysninger.....                                  | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10          |
| Noter.....   | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 12-13       |

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>   | Boxskagen & Skagen Erhvervsudlejning I/S<br>Kavallerivej 10<br>9990 Skagen  |
|                       | CVR-nr.: 36 72 93 68<br>Stiftet: 23. marts 2015<br>Hjemsted: Skagen<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                  |
| <b>Daglig ledelse</b> | John Kjær Thorsen<br>Rasmus Kjær Thorsen  |
| <b>Interessenter</b>  | John Thorsen Holding, Skagen ApS<br>Rasmus Thorsen Holding ApS<br>Hans Jørgen Larsen Holding, Skagen ApS                      |
| <b>Revision</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Spliidsvej 25 A, Box 170<br>9990 Skagen   |
| <b>Pengeinstitut</b>  | Nordjyske Bank<br>Sct. Laurentii Vej 39B<br>9990 Skagen<br><br>Sparekassen Vendsyssel<br>Sct. Laurentii Vej 33<br>9990 Skagen |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Boxskagen & Skagen Erhvervsudlejning I/S.

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. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 14. juni 2021

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
John Kjær Thorsen

\_\_\_\_\_  
Rasmus Kjær Thorsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til ejerne af Boxskagen & Skagen Erhvervsudlejning I/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boxskagen & Skagen Erhvervsudlejning I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 bevis 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 14. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejsing  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28683

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af erhvervsejendomme.

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

Regnskabsåret har været præget af normal aktivitet uden særlige begivenheder.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | Note | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.     |
|---|------|----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....              |      | <b>189.276</b> | <b>44.212</b>   |
| Af- og nedskrivninger.....                  |      | -67.957        | -67.957         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                 |      | <b>121.319</b> | <b>-23.745</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....         | 1    | -78.146        | -122.783        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                 |      | <b>43.173</b>  | <b>-146.528</b> |
| <b>RESULTATFORDELING</b>                    |      |                |                 |
| John Thorsen Holding, Skagen ApS.....       |      | 21.587         | -73.264         |
| Rasmus Thorsen Holding ApS.....             |      | 21.586         | 0               |
| Hans Jørgen Larsen Holding, Skagen ApS..... |      | 0              | -73.264         |
| <b>RESULTATFORDELING I ALT</b> .....        |      | <b>43.173</b>  | <b>-146.528</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 3.420.093        | 3.488.050        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>2</b> | <b>3.420.093</b> | <b>3.488.050</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>3.420.093</b> | <b>3.488.050</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 17.625           | 109.133          |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>17.625</b>    | <b>109.133</b>   |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 205.196          | 0                |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>222.821</b>   | <b>109.133</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>3.642.914</b> | <b>3.597.183</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>656.943</b>   | <b>1.830.020</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 2.587.700        | 1.194.560        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>3</b> | <b>2.587.700</b> | <b>1.194.560</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 126.346          | 146.390          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 0                | 3.510            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 10.000           | 13.750           |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....              |          | 0                | 123.467          |
| Gæld, associerede virksomheder.....              |          | 200.177          | 75.000           |
| Anden gæld.....                                  |          | 61.748           | 210.486          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>398.271</b>   | <b>572.603</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>2.985.971</b> | <b>1.767.163</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>3.642.914</b> | <b>3.597.183</b> |
| Eventualposter mv.                               | 4        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 5        |                  |                  |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.          |
|---|--------------------|----------------------|
| <b>John Thorsen Holding, Skagen ApS</b>         |                    |                      |
| Egenkapital 1. januar.....                      | 915.010            | 988.274              |
| Kapitalkonto, omlægning.....                    | -615.000           | 0                    |
| Kapitalkonto, regulering.....                   | 6.875              | 0                    |
| Årets resultatandel.....                        | 21.587             | -73.264              |
| <b>Egenkapital 31. december.....</b>            | <b>328.472</b>     | <b>915.010</b>       |
| <br>  |                    |                      |
| <b>Rasmus Thorsen Holding ApS</b>               |                    |                      |
| Egenkapital 1. januar.....                      | 0                  | 0                    |
| Kapitalkonto, overtagelse.....                  | 915.010            | 0                    |
| Kapitalkonto, omlægning.....                    | -615.000           | 0                    |
| Kapitalkonto, regulering.....                   | 6.875              | 0                    |
| Årets resultatandel.....                        | 21.586             | 0                    |
| <b>Egenkapital 31. december.....</b>            | <b>328.471</b>     | <b>0</b>             |
| <br>  |                    |                      |
| <b>Hans Jørgen Larsen Holdning, Skagen ApS</b>  |                    |                      |
| Egenkapital 1. januar.....                      | 915.010            | 988.274              |
| Kapitalkonto, overdragelse.....                 | -915.010           | 0                    |
| Årets resultatandel.....                        | 0                  | -73.264              |
| <b>Egenkapital 31. december.....</b>            | <b>0</b>           | <b>915.010</b>       |
| <br><b>Samlet egenkapital 31. december.....</b> | <br><b>656.943</b> | <br><b>1.830.020</b> |

## NOTER

|   |                  |               |                |                     | Note             |
|---|------------------|---------------|----------------|---------------------|------------------|
|   |                  | 2020          |                | 2019                |                  |
|   |                  | kr.           |                | kr.                 |                  |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>   |                  |               |                |                     |                  |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....  |                  | 78.146        |                | 122.783             | 1                |
|   |                  | <b>78.146</b> |                | <b>122.783</b>      |                  |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                  |               |                |                     |                  |
|   |                  |               |                | Grunde og bygninger | 2                |
| Kostpris 1. januar 2020.....  |                  |               |                | 3.836.256           |                  |
| <b>Kostpris 31. december 2020.....</b>  |                  |               |                | <b>3.836.256</b>    |                  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....   |                  |               |                | 348.206             |                  |
| Årets afskrivninger .....   |                  |               |                | 67.957              |                  |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>   |                  |               |                | <b>416.163</b>      |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>   |                  |               |                | <b>3.420.093</b>    |                  |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                  |               |                |                     |                  |
|   | 31/12 2020       |               | Afdrag         | Restgæld            | 31/12 2019       |
|   | gæld i alt       |               | næste år       | efter 5 år          | gæld i alt       |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 2.714.046        |               | 126.346        | 2.067.663           | 1.340.950        |
|   | <b>2.714.046</b> |               | <b>126.346</b> | <b>2.067.663</b>    | <b>1.340.950</b> |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                  |               |                |                     |                  |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                  |               |                |                     |                  |
| Ingen.  |                  |               |                |                     |                  |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                  |               |                |                     |                  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.714 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.420 tkr. |                  |               |                |                     |                  |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Boxskagen & Skagen Erhvervsudlejning I/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Vederlag til indehaverne**

Der er ikke i resultatopgørelsen indregnet vederlag til indehaverne.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå virksomheden.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

**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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år    | 13-22 %   |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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 acontoskatter.

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.