



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REM SKAGEN APS  
UNDER FRIVILLIG LIKVIDATION**

**C/O DANDERS & MORE, FREDERIKSGADE 17, 1265 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. september 2020

---

Per Buttenschøn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Likvidators påtegning.....	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>	REM Skagen ApS under frivillig likvidation c/o Danders & More, Frederiksgade 17 1265 København K
	CVR-nr.: 37 19 59 60
	Stiftet: 29. oktober 2015
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Likvidator</b>	Per Buttenschøn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Østergade 6-8 9550 Mariager

## LIKVIDATORS PÅTEGNING

Liquidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for REM Skagen ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. september 2020

Liquidator:

---

Per Buttenschøn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i REM Skagen ApS under frivillig likvidation*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for REM Skagen ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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". 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på afsnittet om anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet. Det fremgår heraf, at selskabets aktiver og passiver er optaget til realisationsværdier, hvilket således afviger fra årsregnskabslovens generelle bestemmelse om going concern.

Dette forhold har ikke medført modifikation til 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- Er vores konklusioner baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning.
- 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.

Hobro, den 15. september 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Selskabet er trådt i likvidation den 31. december 2019.

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

Idet selskabet er trådt i likvidation, er alle aktiver målt til realisationsværdi. Likvidationen forventes gennemført solvent efter dekort fra pengeinstitut. Vestre Strandvej 30 og markvej 34 er solgt til pengeinstitut og 3. mand til den af likvidator vurderede værdi i efterfølgende periode på 6.100 t.kr. fratrukket handelsomkostninger for skønsmæssigt 100 t.kr. Nettorealisationsværdi udgør 6.000 t.kr.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-148.123</b>	<b>-284.434</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.095.000	-954.764
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.243.123</b>	<b>-1.239.198</b>
Andre finansielle omkostninger.....		0	-734.776
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.243.123</b>	<b>-1.973.974</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.243.123</b>	<b>-1.973.974</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.243.123	-1.973.974
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.243.123</b>	<b>-1.973.974</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		6.000.000	7.095.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	6.000.000	7.095.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>7.095.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	228.590
Tilgodehavender.....		0	228.590
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>228.590</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>7.323.590</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-6.142.759	-4.899.637
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>-6.092.759</b>	<b>-4.849.637</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		11.372.440	11.227.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.663	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		716.656	945.246
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.092.759</b>	<b>12.173.227</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.092.759</b>	<b>12.173.227</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>7.323.590</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	9.115.995
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>9.115.995</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	-2.020.995
Årets værdireguleringer.....	-1.095.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>-3.115.995</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>6.000.000</b>

Investeringsejendommene består af 2 sommerhuse i Skagen. Ejendommene er sat til salg og værdien er baseret på mæglervurdering samt realiserede værdier.

#### Egenkapital

2

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	-4.899.636	-4.849.636
Forslag til resultatdisponering.....		-1.243.123	-1.243.123
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-6.142.759</b>	<b>-6.092.759</b>

#### Eventualposter mv.

3

##### Eventualforpligtelser

Ingen.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Real Estate Management ApS under frivillig likvidation, der er administrationselskab for sambeskatningen.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 9.350 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers mellemværende med pengeinstitutter.

**NOTER****Note****Forudsætninger for fortsat drift****5**

Selskabets ledelse og advokat forventer, at likvidationen gennemføres som en solvent likvidation efter dekort fra pengeinstitut, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

**Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for REM Skagen ApS under frivillig likvidation for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Selskabets aktiver og passiver er optaget til realisationsværdier og afviger således fra årsregnskabslovens generelle bestemmelse om going concern som følge af, at selskabet er under likvidation.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet men er opgjort efter den hidtil anvendte regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger mv. 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**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

For regnskabsåret 2019 er anvendt realisationsværdi.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Gældsforpligtelser er opgjort til nettorealisationsværdi.