

Skagen Strand Ejendoms Invest A/S

c/o RR Gruppen
Sports Allé 5B, 3.
4300 Holbæk

CVR-nr. 33495730

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2025

Mogens Netsø Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 29. april 2025

Direktion

Mogens Netsø Jensen
Direktør

Bestyrelse

Jakob Warrer
Formand

Peder Sørensen
Medlem

Preben Lonnebjerg
Medlem

Per Jørgen Rasmussen
Medlem

Mogens Netsø Jensen
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Skagen Strand Ejendoms Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 29. april 2025

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor
mne17363

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skagen Strand Ejendoms Invest A/S c/o RR Gruppen Sports Allé 5B, 3. 4300 Holbæk
CVR-nr.	33495730
Stiftelsesdato	31. januar 2011
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Jakob Warrer Peder Sørensen Preben Lonnebjerg Per Jørgen Rasmussen Mogens Netsø Jensen, Direktør
Direktion	Mogens Netsø Jensen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Carsten Thomsen, Partner, registreret revisor Christian Fisker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at sikre udlejningsindtægter, foretage ejendomsinvesteringer og forestå salg af disse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Skagen Strand Ejendoms Invest A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til facilitetsbidrag, vedligeholdelse, rengøring, forsyning, ejendomsskatter samt andre driftsudgifter mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Ejendommene består af to typer feriehuse i Hotel Skagen Strand med udlejningspligt bortset fra et hus uden udlejningspligt.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene sker på baggrund af faktiske handelspriser, da der er tale om en række identiske ejendomme som uden væsentlig usikkerhed kan sammenlignes med hinanden. Priseniveauet har de senere år været omkring TDKK 500-675 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 500-700 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet afhængig af hustype i niveauet TDKK 530-585 pr. hus inkl. tilhørende ejerandel af aktivitetscentret Skagen Strand A/S.

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Som følge af usikkerheden omkring tidspunktet for anvendelse af udskudt skatteaktiv, afsættes dette ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-282.240	133.160
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		-282.240	133.160
Andre finansielle indtægter		154	0
Andre finansielle omkostninger		-131.048	-161.981
Resultat før skat		-413.134	-28.821
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-413.134	-28.821
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-413.134	-28.821
Resultatdisponering		-413.134	-28.821

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	6.829.800	6.829.800
Materielle anlægsaktiver		6.829.800	6.829.800
Andre værdipapirer og kapitalandele		270.400	135.200
Finansielle anlægsaktiver		270.400	135.200
Anlægsaktiver		7.100.200	6.965.000
Andre tilgodehavender		85.957	167.295
Tilgodehavender		85.957	167.295
Likvide beholdninger		32.215	14.447
Omsætningsaktiver		118.172	181.742
Aktiver		7.218.372	7.146.742

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.137.627	1.543.777
Overført resultat		-413.133	-541.350
Egenkapital		724.494	1.002.427
Gæld til kreditinstitutter		4.953.000	4.953.000
Anden gæld		1.040.073	1.031.881
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.993.073	5.984.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.385	109.434
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		449.420	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser		500.805	159.434
Gældsforpligtelser		6.493.878	6.144.315
Passiver		7.218.372	7.146.742
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2024	2023
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.591.908	6.591.908
Kostpris ultimo	6.591.908	6.591.908
Opskrivninger primo	237.892	237.892
Opskrivninger ultimo	237.892	237.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.829.800	6.829.800

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Ejendommene består af to typer feriehuse i Hotel Skagen Strand med udlejningspligt bortset fra et hus uden udlejningspligt.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene sker på baggrund af faktiske handelspriser, da der er tale om en række identiske ejendomme som uden væsentlig usikkerhed kan sammenlignes med hinanden. Prisniveauet har de senere år været omkring TDKK 500-675 pr. hus og udbudsprisen er omkring TDKK 500-700 pr. hus. Ejendommene er i årsrapporten indregnet afhængig af hustype i niveauet TDKK 530-585 pr. hus inkl. tilhørende ejerandel af aktivitetscentret Skagen Strand A/S.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.953.000	0	2.953.000
Anden gæld	1.040.073	0	1.031.881
	5.993.073	0	3.984.881

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og anden pengekreditor er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. TDKK 9.706.

Herudover er der til ejerforeningen afgivet ejerpantebrev med pant i grunde og bygning med nom. TDKK 325.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 6.830.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og selskabets forpligtelser hertil, har selskabet afgivet transport i lejeindtægter fra samtlige udlejningshuse og salgsfuldmagt på ejendommene.