

# AKM Skagen Invest ApS

Mjølnersvej 20

9990 Skagen

CVR-nr. 42580562

## Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. juni 2025

---

Kenneth Jensen  
Dirigent

AKM Skagen Invest ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**AKM Skagen Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for AKM Skagen Invest 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 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.

Skagen, den 1. maj 2025

### **Direktion**

Mads Westphal  
Direktør

AKM Skagen Invest ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i AKM Skagen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AKM Skagen Invest ApS 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.

Aarhus, den 1. maj 2025

**CURA revision I/S**

**Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen, cand.merc.aud.

Registreret revisor

mne34082

AKM Skagen Invest ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	AKM Skagen Invest ApS Mjølnersvej 20 9990 Skagen
CVR-nr.	42580562
Stiftelsesdato	3. august 2021
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Mads Westphal, Direktør
<b>Revisor</b>	CURA revision I/S Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C
Telefon	20924976
E-mail	mail@curarevision.dk
Hjemmeside	www.curarevision.dk
CVR-nr.	34330042
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Sct. Laurentii Vej 33 9990 Skagen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -582.662, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 11.211.281, og en egenkapital på kr. -1.908.811.

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets fortsatte drift er udover en forbedret indtjening også betinget af, at den til driften nødvendige likviditet fortsat vil kunne fremskaffes. Ledelsen vurderer, at begge dele er realistiske, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Efter denne bestemmelse skal ledelsen sikre, at generalforsamling afholdes senest 6 måneder efter at det konstateres, at selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. På generalforsamlingen skal det centrale ledelsesorgan redegøre for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder om selskabet eventuelt skal opløses. Hvis disse forpligtelser ikke overholdes, kan ledelsen ifalde ansvar.

Ledelsen er af den opfattelse, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

AKM Skagen Invest ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for AKM Skagen Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration m.v.

### Personaleomkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

#### 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 acontoskatte.

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>182.912</b>	<b>-97.291</b>
Personaleomkostninger	1	-33.625	-24.518
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-158.968	-145.412
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.681</b>	<b>-267.221</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-96.112	-131.948
Andre finansielle omkostninger		-476.869	-403.568
<b>Resultat før skat</b>		<b>-582.662</b>	<b>-802.737</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-582.662</b>	<b>-802.737</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-582.662	-802.737
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-582.662</b>	<b>-802.737</b>

AKM Skagen Invest ApS

**Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		279.665	320.829
Investeringsjendomme		10.920.624	10.750.773
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.200.289</b>	<b>11.071.602</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.200.289</b>	<b>11.071.602</b>
Andre tilgodehavender		0	23.218
Periodeafgrænsningsposter		10.992	10.355
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.992</b>	<b>33.573</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.992</b>	<b>33.573</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.211.281</b>	<b>11.105.175</b>

**Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.948.811	-1.366.152
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.908.811</b>	<b>-1.326.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.181.929	5.552.377
Gæld til banker		934.809	991.402
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.116.738</b>	<b>6.543.779</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		230.000	0
Gæld til banker		120.722	277.576
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.894.095	2.722.983
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.758.537	2.832.989
Deposita		0	54.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.003.354</b>	<b>5.887.548</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.120.092</b>	<b>12.431.327</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.211.281</b>	<b>11.105.175</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	32.124	23.265
Andre omkostninger til social sikring	1.501	1.253
	<b>33.625</b>	<b>24.518</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

## 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	96.112	131.948
Andre finansielle omkostninger	476.869	403.568
	<b>572.981</b>	<b>535.516</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.181.929	201.000	4.317.000
Gæld til banker	934.809	29.000	798.000
	<b>6.116.738</b>	<b>230.000</b>	<b>5.115.000</b>

## 4. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets fortsatte drift er udover en forbedret indtjening også betinget af, at den til driften nødvendige likviditet fortsat vil kunne fremskaffes. Ledelsen vurderer, at begge dele er realistiske, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Bo-Line A/S, CVR-nr. 21211737, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.352.226, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 7.304.137. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 1.170.000, der giver pant i samme ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.156.322, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 3.616.487.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Mads Westphal

Navn returneret af MitId: Mads Westphal  
Direktør  
ID: 8230bf35-a0ea-4a5d-97ed-450c2df40358  
IP-adresse: 93.166.115.196:59275  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 03-06-2025 14:31:20 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Thomas Olesen

Navn returneret af MitId: Thomas Olesen  
Registreret revisor  
ID: 18afabb8-4a71-4196-b6a7-80685908a0e2  
IP-adresse: 87.49.147.225:3490  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 03-06-2025 15:24:15 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Kenneth Jensen

Navn returneret af MitId: Kenneth Jensen  
Dirigent  
ID: 3e01b688-6eba-44f1-96b8-0adf42200ecb  
IP-adresse: 87.49.42.90:21351  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 05-06-2025 06:54:54 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: eb1766NSsSg252597651