



Skagen Havn Lejligheder ApS

Klokhøjen 4
8200 Aarhus N
CVR-nr. 33957645

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.03.2025

Lars Simmelsgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skagen Havn Lejligheder ApS

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 33957645

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Ib Siegvart Hørup, formand

Esben Morre Aabenhus

Jane Vallebo Thorngaard Heitmann

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Skagen Havn Lejligheder ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.03.2025

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Ib Siegvart Hørup
formand

Esben Morre Aabenhus

Jane Vallebo Thorngaard Heitmann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skagen Havn Lejligheder ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skagen Havn Lejligheder ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 06.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Lars Jørgen Viskum Madsen

Registreret revisor

MNE-nr. mne18495

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af ejendommen Østre Strandvej 2, 9990 Skagen til ferielejligheder og udlejning af disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er foretaget en rettelse af en væsentlig fejl, som stammer tilbage i tid. Fejlen, som er korrigeret, omfatter indregning af det udskudte skatteaktiv, som fejlagtigt er indregnet tidligere år. Forholdet er som følge heraf korrigeret som en væsentlig fejl. For yderligere omtale henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil ske gennem kapitaltilførsler.

Selskabets ejer har tilkendegivet af bistå med den fornødne kreditfacilitet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.547.431	1.401.238
Af- og nedskrivninger		(415.832)	(415.916)
Driftsresultat		1.131.599	985.322
Andre finansielle omkostninger	2	(2.018.731)	(1.761.770)
Resultat før skat		(887.132)	(776.448)
Skat af årets resultat	3	105.631	0
Årets resultat		(781.501)	(776.448)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(781.501)	(776.448)
Resultatdisponering		(781.501)	(776.448)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		35.442.624	35.858.459
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	35.442.624	35.858.459
Anlægsaktiver		35.442.624	35.858.459
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		19.388	0
Periodeafgrænsningsposter		5.704	5.577
Tilgodehavender		25.092	5.577
Likvide beholdninger		0	68
Omsætningsaktiver		25.092	5.645
Aktiver		35.467.716	35.864.104

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(1.580.989)	(799.488)
Egenkapital		(1.500.989)	(719.488)
Gæld til realkreditinstitutter		29.433.515	29.433.515
Bankgæld		7.307.831	6.838.969
Langfristede gældsforpligtelser	5	36.741.346	36.272.484
Bankgæld		18.450	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		155.733	229.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.176	81.172
Kortfristede gældsforpligtelser		227.359	311.108
Gældsforpligtelser		36.968.705	36.583.592
Passiver		35.467.716	35.864.104
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(799.488)	(719.488)
Årets resultat	0	(781.501)	(781.501)
Egenkapital ultimo	80.000	(1.580.989)	(1.500.989)

Vi gør opmærksom på den identificerede væsentlige fejl vedrørende tidligere år. Der henvises til yderligere beskrivelse under anvendt regnskabspraksis.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil ske gennem kapitaltilførsler.

Selskabets ejer har tilkendegivet af bistå med den fornødne kreditfacilitet

Noter

1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil ske gennem kapitaltilførsler.

Selskabets ejer har tilkendegivet af bistå med den fornødne kreditfacilitet. Selskabet påtager sig ikke nye forpligtelser, der ikke er finansielt afdækket.

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	227.040	227.040
Renteomkostninger i øvrigt	1.791.668	1.534.730
Valutakursreguleringer	23	0
	2.018.731	1.761.770

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Refusion i sambeskatning	(105.631)	0
	(105.631)	0

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	51.176.713	3.205.266
Kostpris ultimo	51.176.713	3.205.266
Af- og nedskrivninger primo	(15.318.254)	(3.205.266)
Årets afskrivninger	(415.835)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(15.734.089)	(3.205.266)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.442.624	0

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	29.433.515	30.272.000
Bankgæld	7.307.831	0
	36.741.346	30.272.000

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krifa Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen på Østre Strandvej, Skagen. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 30.272 t.kr. samt afgiftspantebrev nom. 1.825 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.443 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Krifa Holding-koncernen (med undtagelse af Fri Forsikring) og Kristelig Fagforening har et fælles kreditmax på 87 mio.kr., hvor Kristelig Fagforening stiller sikkerhed for hele engagementet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er identificeret fejl i indregningen af det udskudte skatteaktiv relateret til lejlighederne i Skagen tidligere år. Dette skyldes, at betingelserne for indregning af udskudt skat ikke er opfyldt. Dette er korrigeret i årsrapporten med tilbagevirkende kraft, hvormed fejlen er rettet i 2022 og korrigeret som en væsentlig fejl over egenkapitalen i 2023.

Effekten af korrektionen er, at både egenkapitalen og balancesummen er reduceret med 3.302 t.kr.

Effekten indregnes i sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

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

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

Rentekomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.