

# K/S Skagen

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 27 37 60 88

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

---

Preben Daugaard  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Skagen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 25. marts 2026

### Bestyrelse

Peter Locht  
Formand

Bendt Mortensen

Bo Helligsøe

## Til kommanditisterne i K/S Skagen

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Skagen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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 opstillingen 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 25. marts 2026

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne33221

**Selskabet**

K/S Skagen  
c/o AG Group af 2013 ApS  
Viengevej 100, 2  
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 37 60 88  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Peter Loch, Formand  
Bendt Mortensen  
Bo Helligsøe

**Komplementar**

Skagen Komplementar ApS

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet d. 10. september 2003 og har siden erhvervet ejendommen:

Matr.nr. 221an, Skagen Markjoder beliggende Kattegatvej 11, 9900 Skagen.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.643 t.kr. mod 1.803 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.450 t.kr. mod 996 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.643.292</b>	<b>1.802.737</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	385.000	-305.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.028.292</b>	<b>1.497.237</b>
Andre finansielle indtægter	35.346	41.416
Øvrige finansielle omkostninger	-613.473	-542.430
<b>Årets resultat</b>	<b>1.450.165</b>	<b>996.223</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.450.165	996.223
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.450.165</b>	<b>996.223</b>

## Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>21.728.000</u>	<u>21.343.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.728.000</u>	<u>21.343.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.728.000</u></b>	<b><u>21.343.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.118	158
Andre tilgodehavender	<u>997.842</u>	<u>1.157.894</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.012.960</u>	<u>1.158.052</u>
Likvide beholdninger	<u>191.250</u>	<u>109.182</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.204.210</u></b>	<b><u>1.267.234</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.932.210</u></b>	<b><u>22.610.234</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.040.000	1.040.000
Øvrige reserver	5.037.889	5.037.889
Overført resultat	6.814.095	5.906.820
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.891.984</u></b>	<b><u>11.984.709</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.862.489	9.475.946
Deposita	287.841	282.662
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.150.330</u>	<u>9.758.608</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	619.822	592.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.724	46.955
Anden gæld	221.350	227.591
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>889.896</u>	<u>866.917</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.040.226</u></b>	<b><u>10.625.525</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.932.210</u></b>	<b><u>22.610.234</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedska- pital</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.040.000	5.037.889	4.910.597	10.988.486
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>996.223</u>	<u>996.223</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.040.000	5.037.889	5.906.820	11.984.709
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.450.164	1.450.164
Udlodning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-542.889</u>	<u>-542.889</u>
	<b><u>1.040.000</u></b>	<b><u>5.037.889</u></b>	<b><u>6.814.095</u></b>	<b><u>12.891.984</u></b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	28.768.794	28.743.294
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25.500</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>28.768.794</u></b>	<b><u>28.768.794</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-7.425.794	-7.120.294
Årets regulering til dagsværdi	<u>385.000</u>	<u>-305.500</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>-7.040.794</u></b>	<b><u>-7.425.794</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>21.728.000</u></b>	<b><u>21.343.000</u></b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af erhverv på i alt 5.087 m<sup>2</sup> beliggende i Skagen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

**2. Investeringsejendomme (fortsat)**

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8,5	8,5
Driftsresultat erhverv, t.kr.	2.027	1.497
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	2,33	2,33

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 21.728 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 615 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 649 t.kr.

**3. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. januar 2025	<u>1.040.000</u>	<u>1.040.000</u>
	<b><u>1.040.000</u></b>	<b><u>1.040.000</u></b>

**4. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.482.311	619.822	8.862.489	6.263.376
Deposita	<u>287.841</u>	<u>0</u>	<u>287.841</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.770.152</u></b>	<b><u>619.822</u></b>	<b><u>9.150.330</u></b>	<b><u>6.263.376</u></b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.515 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 21.728 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 13.888.000.

**6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med AG Group af 2013 ApS. Aftalen har en opsigelsesfrist på 6 måneder svarende til en forpligtelse på 69 t.kr.

Årsrapporten for K/S Skagen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Som følge af, at K/S Skagen ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.