



# K/S Skagen

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

CVR-nr. 27 37 60 88

## Årsrapport

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2025.

---

Preben Daugaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<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 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 1. april 2025

### Bestyrelse

Peter Locht  
Formand

Bendt Mortensen

Bo Helligsøe

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kommanditisterne i K/S Skagen

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 1. april 2025

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Morten Ryberg Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne33221

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Peter Locht, Formand Bendt Mortensen Bo Helligsøe
<b>Komplementar</b>	Skagen Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### **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, Skafen Markjoder beliggende Kattegatvej 11, 9900 Skagen.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.803 t.kr. mod 936 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 996 t.kr. mod 1.247 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er konstateret, at man i regnskabet for 2023 havde foretaget en udlodning af egenkapital på t.kr. 500. Hvilket skulle have været til tilbagebetaling af gæld til kommanditisterne. Dette er korrigeret i sammenligningstallene, således t.kr. 500 bliver modregnet i selskabets gæld til kommanditisterne i stedet. Egenkapitalen er forøget med 500 t.kr. og Anden gæld er faldet med 500 t.kr. Korrektionen har ikke påvirket aktiver, balancesum eller resultat i 2023.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.802.737</b>	<b>935.907</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-305.500	518.326
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.497.237</b>	<b>1.454.233</b>
Andre finansielle indtægter	41.416	47.041
Øvrige finansielle omkostninger	-542.430	-254.186
<b>Årets resultat</b>	<b>996.223</b>	<b>1.247.088</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	996.223	1.247.088
<b>Disponeret i alt</b>	<b>996.223</b>	<b>1.247.088</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>21.343.000</u>	<u>21.623.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.343.000</u>	<u>21.623.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.343.000</u></b>	<b><u>21.623.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	158	4.286
	Andre tilgodehavender	<u>1.157.894</u>	<u>1.260.499</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.158.052</u>	<u>1.264.785</u>
	Likvide beholdninger	<u>109.182</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.267.234</u></b>	<b><u>1.264.785</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.610.234</u></b>	<b><u>22.887.785</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	1.040.000	1.040.000
	Øvrige reserver	5.037.889	5.037.889
	Overført resultat	5.906.820	4.910.597
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.984.709</u></b>	<b><u>10.988.486</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.475.946	10.043.061
	Deposita	282.662	303.071
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.758.608</u>	<u>10.346.132</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	592.371	606.892
	Gæld til pengeinstitutter	0	22.077
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	9.482
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.955	230.841
	Anden gæld	227.591	683.875
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>866.917</u>	<u>1.553.167</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.625.525</u></b>	<b><u>11.899.299</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.610.234</u></b>	<b><u>22.887.785</u></b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.945.022	3.663.509	8.648.531
Kontant kapitaludvidelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.247.088	1.247.088
Indskudt i året	0	92.867	0	92.867
Udlodning	0	0	-500.000	-500.000
Regulering - Overført til modregning i gæld til kommanditister	0	0	500.000	500.000
Egenkapital 1. januar 2024	1.040.000	5.037.889	4.910.597	10.988.486
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	996.223	996.223
	<b>1.040.000</b>	<b>5.037.889</b>	<b>5.906.820</b>	<b>11.984.709</b>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	28.743.294	28.454.620
Tilgang i årets løb	<u>25.500</u>	<u>288.674</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>28.768.794</u></b>	<b><u>28.743.294</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-7.120.294	-7.638.620
Årets regulering til dagsværdi	<u>-305.500</u>	<u>518.326</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>-7.425.794</u></b>	<b><u>-7.120.294</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>21.343.000</u></b>	<b><u>21.623.000</u></b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 detailejendomme på i alt 4.311 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 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8,50	8,50

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende Skagen er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100% bibeholdes ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 416 kr./m<sup>2</sup>

#### Følsomhedsanalyse

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien til 20.736 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 21.977 t.kr.

### 2. Virksomhedskapital

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 13.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale afskrivninger.

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.068.317	592.371	9.475.946	6.940.698
Deposita	282.662	0	282.662	0
	<u>10.350.979</u>	<u>592.371</u>	<u>9.758.608</u>	<u>6.940.698</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.103 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.343 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 13.888.000

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med AG Group af 2013 ApS. Aftalen har opsigelsesfrist på 6 måneder svarende til en forpligtelse på 72 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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 nominel værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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