

Lokos Ejendomsinvest ApS

Klosterbakken 8B, 3

5000 Odense

CVR-nr. 20 88 76 99

Årsrapport

perioden

1. januar til 31. december 2017

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 28/05 2018

Leib Falk Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lokos Ejendomsinvest ApS
Klosterbakken 8B, 3
5000 Odense

CVR-nr.: 20 88 76 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 6. maj 1998

Regnskabsår: 20. regnskabsår

Hjemsted: Odense

Direktion

Leib Falk Hansen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lokos Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. maj 2018

Direktion

Leib Falk Hansen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokos Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fassat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		574.932	700.722
Personaleomkostninger	1	<u>-48.757</u>	<u>-45.700</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		526.175	655.022
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-5.849</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		520.326	655.022
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.139.000</u>	<u>1.017.586</u>
Resultat før finansielle poster		1.659.326	1.672.608
Finansielle indtægter		137.416	145.220
Finansielle omkostninger		<u>-970.944</u>	<u>-1.398.014</u>
Resultat før skat		825.798	419.814
Skat af årets resultat		<u>-145.188</u>	<u>-52.175</u>
Årets resultat		<u>680.610</u>	<u>367.639</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>680.610</u>	<u>367.639</u>
		<u>680.610</u>	<u>367.639</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	23.122.000	21.983.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>696.059</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>23.818.059</u>	<u>21.983.000</u>
Deposita		<u>150.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>150.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.968.059</u>	<u>21.983.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.209.515	2.044.118
Andre tilgodehavender		0	275.898
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3.385</u>
Tilgodehavender		<u>1.209.515</u>	<u>2.323.401</u>
Værdipapirer		<u>650.421</u>	<u>650.421</u>
Værdipapirer		<u>650.421</u>	<u>650.421</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.859.936</u>	<u>2.973.822</u>
Aktiver i alt		<u>25.827.995</u>	<u>24.956.822</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>5.499.404</u>	<u>4.818.792</u>
Egenkapital	4	<u>5.625.404</u>	<u>4.944.792</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>3.476.749</u>	<u>3.331.561</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.476.749</u>	<u>3.331.561</u>
Banker		493.420	1.243.816
Gæld til realkreditinstitutter		13.586.356	13.648.299
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>372.784</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>14.079.776</u>	<u>15.264.899</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	175.000	242.200
Banker	6	750.000	123.229
Kreditinstitutter	6	1.260.838	605.280
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.178	10.450
Anden gæld		<u>454.050</u>	<u>434.411</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.646.066</u>	<u>1.415.570</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.725.842</u>	<u>16.680.469</u>
Passiver i alt		<u>25.827.995</u>	<u>24.956.822</u>
Hovedaktivitet	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>48.757</u>	<u>45.700</u>
	<u>48.757</u>	<u>45.700</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>9.642.334</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>9.642.334</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	12.340.666
Årets værdireguleringer	<u>1.139.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>13.479.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>23.122.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.dk 987 og et afkastkrav på 4,27%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, herunde vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.dk 1.217. Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsestilstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgang i årets løb	701.908
Kostpris 31. december 2017	701.908
Opskrivninger 1. januar 2017	0
Opskrivninger 31. december 2017	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Årets afskrivninger	5.849
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	5.849
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	696.059

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	126.000	4.818.794	4.944.794
Årets resultat	0	680.610	680.610
Egenkapital 31. december 2017	126.000	5.499.404	5.625.404

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	3.331.561	3.006.234
Hensat i året	145.188	325.327
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	3.476.749	3.331.561

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2017	2016
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	0	718.839
Mellem 1 og 5 år	<u>493.420</u>	<u>524.977</u>
Langfristet del	493.420	1.243.816
Inden for et år	<u>750.000</u>	<u>123.229</u>
Kortfristet del	<u>750.000</u>	<u>123.229</u>
	<u>1.243.420</u>	<u>1.367.045</u>
 Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.206.356	12.773.000
Mellem 1 og 5 år	<u>380.000</u>	<u>875.299</u>
Langfristet del	13.586.356	13.648.299
Inden for et år	<u>175.000</u>	<u>242.200</u>
	<u>13.761.356</u>	<u>13.890.499</u>
 Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>372.784</u>
Langfristet del	0	372.784
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>1.260.838</u>	<u>605.280</u>
Kortfristet del	<u>1.260.838</u>	<u>605.280</u>
	<u>1.260.838</u>	<u>978.064</u>

7 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sokol ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

8 Eventualposter m.v. (fortsat)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.761, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 23.122. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 696 skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 1.800 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.