

Lokos Ejendomsinvest ApS

Langelinie 49

5230 Odense M

CVR-nr. 20 88 76 99

Årsrapport
perioden
1. januar til 31. december 2016
(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 26. april 2017

Leib Falk Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lokos Ejendomsinvest ApS
Langelinie 49
5230 Odense M

CVR-nr.: 20 88 76 99
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 6. maj 1998
Regnskabsår: 19. regnskabsår
Hjemsted: Odense

Direktion

Leib Falk Hansen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. april 2017

Direktion

Leib Falk Hansen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokos Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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.

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 finansiel 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		700.722	373.548
Personaleomkostninger	1	<u>-45.700</u>	<u>-50.375</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		655.022	323.173
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.017.586</u>	<u>2.189.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.672.608	2.512.173
Finansielle indtægter		145.220	90.879
Finansielle omkostninger		<u>-1.398.014</u>	<u>-1.992.700</u>
Resultat før skat		419.814	610.352
Skat af årets resultat		<u>-52.175</u>	<u>-341.482</u>
Årets resultat		<u>367.639</u>	<u>268.870</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>367.639</u>	<u>268.870</u>
		<u>367.639</u>	<u>268.870</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>21.983.000</u>	<u>20.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.983.000</u>	<u>20.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.983.000</u>	<u>20.800.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.044.118	1.706.501
Andre tilgodehavender		275.898	980.104
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.385</u>	<u>3.385</u>
Tilgodehavender		<u>2.323.401</u>	<u>2.689.990</u>
Værdipapirer		<u>650.421</u>	<u>686.321</u>
Værdipapirer		<u>650.421</u>	<u>686.321</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.973.822</u>	<u>3.376.311</u>
Aktiver i alt		<u>24.956.822</u>	<u>24.176.311</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>4.818.792</u>	<u>4.451.154</u>
Egenkapital	2	<u>4.944.792</u>	<u>4.577.154</u>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>3.331.561</u>	<u>3.006.234</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.331.561</u>	<u>3.006.234</u>
Banker		1.243.816	0
Gæld til realkreditinstitutter		13.648.299	13.931.737
Andre kreditinstitutter		<u>372.784</u>	<u>1.252.706</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>15.264.899</u>	<u>15.184.443</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	242.200	213.000
Banker	4	123.229	0
Kreditinstitutter	4	605.280	664.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.450	22.814
Anden gæld		<u>434.411</u>	<u>508.145</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.415.570</u>	<u>1.408.480</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.680.469</u>	<u>16.592.923</u>
Passiver i alt		<u>24.956.822</u>	<u>24.176.311</u>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>45.700</u>	<u>50.375</u>
	<u>45.700</u>	<u>50.375</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	126.000	4.451.153	4.577.153
Årets resultat	<u>0</u>	<u>367.639</u>	<u>367.639</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>126.000</u>	<u>4.818.792</u>	<u>4.944.792</u>

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

Noter til årsrapporten**3 Hensættelse til udskudt skat**

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	3.006.234	2.619.679
Hensat i året	<u>325.327</u>	<u>386.555</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>3.331.561</u>	<u>3.006.234</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Banker		
Efter 5 år	718.839	0
Mellem 1 og 5 år	<u>524.977</u>	<u>0</u>
Langfristet del	1.243.816	0
Inden for et år	<u>123.229</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>123.229</u>	<u>0</u>
	<u>1.367.045</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.773.000	12.760.000
Mellem 1 og 5 år	<u>875.299</u>	<u>1.171.737</u>
Langfristet del	13.648.299	13.931.737
Inden for et år	<u>242.200</u>	<u>213.000</u>
	<u>13.890.499</u>	<u>14.144.737</u>
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	82.000
Mellem 1 og 5 år	<u>372.784</u>	<u>1.170.706</u>
Langfristet del	372.784	1.252.706
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>605.280</u>	<u>664.521</u>
Kortfristet del	<u>605.280</u>	<u>664.521</u>
	<u>978.064</u>	<u>1.917.227</u>

5 Hovedaktivitet

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

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13,890 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 21.983. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 1.972, er der givet pant nom. t.kr. 1.800, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 21.983