

Lokos Ejendomsinvest ApS

Langelinie 49

5230 Odense M

CVR-nr. 20 88 76 99

Årsrapport

perioden

1. januar til 31. december 2015

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 27/05 2016

Leib Falk Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8

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: 18. regnskabsår
Hjemsted: Odense

Direktion

Leib Falk Hansen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokos Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

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.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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 For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		373.548	338.330
Personaleomkostninger		<u>-50.375</u>	<u>-54.800</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		323.173	283.530
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>2.189.000</u>	<u>947.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.512.173	1.230.530
Finansielle indtægter		90.879	86.223
Finansielle omkostninger		<u>-1.992.700</u>	<u>-592.358</u>
Resultat før skat		610.352	724.395
Skat af årets resultat		<u>-341.482</u>	<u>358.321</u>
Årets resultat		<u>268.870</u>	<u>1.082.716</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>268.870</u>	<u>1.082.716</u>
		<u>268.870</u>	<u>1.082.716</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>20.800.000</u>	<u>18.186.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.800.000</u>	<u>18.186.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.800.000</u>	<u>18.186.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.706.501	1.608.596
Andre tilgodehavender		980.104	981.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.385</u>	<u>7.824</u>
Tilgodehavender		<u>2.689.990</u>	<u>2.597.920</u>
Værdipapirer		<u>686.321</u>	<u>686.321</u>
Værdipapirer		<u>686.321</u>	<u>686.321</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>7.531</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.376.311</u>	<u>3.291.772</u>
Aktiver i alt		<u>24.176.311</u>	<u>21.477.772</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>4.451.154</u>	<u>4.182.284</u>
Egenkapital	1	<u>4.577.154</u>	<u>4.308.284</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.006.234</u>	<u>2.163.679</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.006.234</u>	<u>2.163.679</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.931.737	13.689.570
Andre kreditinstitutter		<u>1.252.706</u>	<u>416.321</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>15.184.443</u>	<u>14.105.891</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2	213.000	162.413
Kreditinstitutter	2	664.521	309.277
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.814	16.846
Anden gæld		<u>508.145</u>	<u>411.382</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.408.480</u>	<u>899.918</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.592.923</u>	<u>15.005.809</u>
Passiver i alt		<u>24.176.311</u>	<u>21.477.772</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Hovedaktivitet	4		

Noter til årsrapporten

1 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	126.000	4.182.284	4.308.284
Årets resultat	0	268.870	268.870
Egenkapital 31. december 2015	126.000	4.451.154	4.577.154

2 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.760.000	12.777.762
Mellem 1 og 5 år	1.171.737	911.808
Langfristet del	13.931.737	13.689.570
Inden for et år	213.000	162.413
	14.144.737	13.851.983
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	82.000	0
Mellem 1 og 5 år	1.170.706	416.321
Langfristet del	1.252.706	416.321
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	664.521	309.277
Kortfristet del	664.521	309.277
	1.917.227	725.598

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.144, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 20.800

Noter til årsrapporten

4 Hovedaktivitet

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