

Lokos Ejendomsinvest ApS

Klosterbakken 8B, 3

Odense

CVR-nr. 20 88 76 99

Årsrapport

perioden

1. januar til 31. december 2022

(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 30/06 2023

Leib Falk Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Noter til årsrapporten	6
Anvendt regnskabspraksis	8

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lokos Ejendomsinvest ApS
Klosterbakken 8B, 3
20887699 Odense

CVR-nr.: 20 88 76 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 6. maj 1998

Regnskabsår: 25. regnskabsår

Hjemsted: Odense

Direktion

Leib Falk Hansen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. juni 2023

Direktion

Leib Falk Hansen

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		2.624.780	1.310.082
Personaleomkostninger	1	<u>-1.627.052</u>	<u>-411.945</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-278.551	-229.251
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		719.177	668.886
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-1.051.000	182.912
Finansielle omkostninger		<u>-503.027</u>	<u>-572.050</u>
Resultat før skat		-834.850	279.748
Skat af årets resultat		<u>183.667</u>	<u>-61.677</u>
Årets resultat		<u>-651.183</u>	<u>218.071</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-651.183</u>	<u>218.071</u>
		<u>-651.183</u>	<u>218.071</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	32.678.000	33.340.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>252.612</u>	<u>444.344</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.930.612</u>	<u>33.784.344</u>
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	225.000
Deposita		<u>158.920</u>	<u>154.898</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>158.920</u>	<u>379.898</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.089.532</u>	<u>34.164.242</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	300.000
Andre tilgodehavender		187.531	112.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.324</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende		<u>204.855</u>	<u>412.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>204.855</u>	<u>412.500</u>
Aktiver i alt		<u>33.294.387</u>	<u>34.576.742</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>7.385.342</u>	<u>8.036.526</u>
Egenkapital	4	<u>7.511.342</u>	<u>8.162.526</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>4.342.005</u>	<u>4.525.672</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.342.005</u>	<u>4.525.672</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.383.684</u>	<u>18.595.552</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>18.383.684</u>	<u>18.595.552</u>
Gæld til realkreditinstitutter		189.000	246.300
Kreditinstitutter		609.952	1.124.885
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.627.855	1.207.542
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.259	811
Anden gæld		<u>624.290</u>	<u>713.454</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.057.356</u>	<u>3.292.992</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.441.040</u>	<u>21.888.544</u>
Passiver i alt		<u>33.294.387</u>	<u>34.576.742</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.621.808	411.093
Andre omkostninger til social sikring	5.244	852
	<u>1.627.052</u>	<u>411.945</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 2022	14.444.259
Tilgang i årets løb	839.088
Kostpris 31. december 2022	<u>15.283.347</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	18.445.653
Årets værdireguleringer	-1.051.000
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>17.394.653</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>32.678.000</u></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 1.167 og et afkastkrav på 3,78%. 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 1.400. 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.

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	1.104.222
Kostpris 31. december 2022	1.104.222
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	659.878
Årets afskrivninger	191.732
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	851.610
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	252.612

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	126.000	8.036.525	8.162.525
Årets resultat	0	-651.183	-651.183
Egenkapital 31. december 2022	126.000	7.385.342	7.511.342

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

5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	4.525.672	4.463.995
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-183.667	61.677
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	4.342.005	4.525.672

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	5.489.569	0
Låneomkostninger	-29.965	0
Skattemæssigt underskud	-1.117.599	4.525.672
	4.342.005	4.525.672

6 Hovedaktivitet

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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokos Ejendomsinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2022 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.

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

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

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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. 31.000 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 videre salg.

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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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.