

Løkken Strand A/S

Vrenstedvej 12, 9480 Løkken
CVR-nr. 25 23 80 79

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.06.16

Bo Kristensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Løkken Strand A/S
Vrenstedvej 12
9480 Løkken
Telefon: 98 99 11 00
Telefax: 98 99 23 31
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 25 23 80 79

Bestyrelse

Morten Mortensen
Tommy Kjærsgaard Jensen
Jørn Jensen

Direktion

Bo Kristensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordjyske Bank
Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Løkken Strand A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, den 10. juni 2016

Direktionen

Bo Kristensen

Bestyrelsen

Morten Mortensen

Tommy Kjærsgaard Jensen

Jørn Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Løkken Strand A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Løkken Strand A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden.

Hjørring, den 10. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udvikle ejendommen Løkken Gl. Skole til et erhvervs- og boligcenter samt i øvrigt foretage investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved indregning og måling af investerings- ejendomme. Løkken Gl. Skole er nedskrevet til forventet realisationsværdi. Den tilbageværen- de ejendom er nedskrevet til forventet dagsværdi med baggrund i en konkret vurdering af af- kastkrav, driftsbudget, stand på ejendom m.v.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -4.095.676 mod DKK 39.106 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -4.070.032.

Selskabets resultat for 2015 er væsentligt påvirket af nedskrivning på t.DKK 4.172 på investe- ringsejendomme til forventet dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

For 2016 forventes et resultat omkring DKK 0.

Der er betydelig usikkerhed om den fremtidige finansiering, idet der endnu ikke for det kom- mende år foreligger tilsagn om finansiering af lån og kreditter efter den 01.02.16.

Løkken Gl. Skole er ved at blive solgt, og pengeinstitut har accepteret dette salg, på trods af en væsentlig nedskrivning i forhold til kostprisen, og den nuværende finansiering heraf.

Efter salg af Løkken Gl. Skole ejer selskabet kun én ejendom. Likviditeten fra denne kan ikke servicere selskabets forpligtelser, hvis der ikke indgås en ny aftale med selskabets penge- og realkreditinstitutter.

Ledelsen er i gang med forhandling om nye aftaler med penge- og realkreditinstitutter, men aftalerne er på nuværende tidspunkt ikke endeligt på plads. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabets penge- og realkreditinstitutter vil stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådig- hed for selskabets fortsatte drift i det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	560.513	543.637
Ejendomsomkostninger	-102.107	-105.750
Andre eksterne omkostninger	-68.316	-71.727
Resultat før af- og nedskrivninger	390.090	366.160
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.172.422	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	41.554	28.628
Resultat af primær drift	-3.740.778	394.788
Andre finansielle omkostninger	-354.898	-355.682
Finansielle poster i alt	-354.898	-355.682
Resultat før skat	-4.095.676	39.106
2 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-4.095.676	39.106
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-4.095.676	39.106
I alt	-4.095.676	39.106

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.200.000	10.372.422
3	Materielle anlægsaktiver i alt	6.200.000	10.372.422
	Anlægsaktiver i alt	6.200.000	10.372.422
	Andre tilgodehavender	1.571	15.543
	Periodeafgrænsningsposter	12.460	12.380
	Tilgodehavender i alt	14.031	27.923
	Omsætningsaktiver i alt	14.031	27.923
	Aktiver i alt	6.214.031	10.400.345

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
	Overført resultat	-5.670.032	-1.574.356
4	Egenkapital i alt	-4.070.032	25.644
	Ansvarlig lånekapital m.v.	250.000	250.000
	Gæld til realkreditinstitutter	5.243.434	5.281.364
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.075.838	4.075.838
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.569.272	9.607.202
	Gæld til kreditinstitutter	591.685	648.370
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	47.400	38.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.546	48.868
	Anden gæld	28.160	32.161
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	714.791	767.499
	Gældsforpligtelser i alt	10.284.063	10.374.701
	Passiver i alt	6.214.031	10.400.345

6 Eventualaktiver

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Heri indgår omkostninger i form af reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikringer samt øvrige omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i takt med afholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Der er betydelig usikkerhed om den fremtidige finansiering, idet der endnu ikke for det kommende år foreligger tilsagn om finansiering af lån og kreditter efter den 01.02.16.

Løkken Gl. Skole er ved at blive solgt, og pengeinstitut har accepteret dette salg, på trods af en væsentlig nedskrivning i forhold til kostprisen, og den nuværende finansiering heraf.

Efter salg af Løkken Gl. Skole ejer selskabet kun én ejendom. Likviditeten fra denne kan ikke servicere selskabets forpligtelser, hvis der ikke indgås en ny aftale med selskabets penge- og realkreditinstitutter.

Ledelsen er i gang med forhandling om nye aftaler med penge- og realkreditinstitutter, men aftalerne er på nuværende tidspunkt ikke endeligt på plads. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabets penge- og realkreditinstitutter vil stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabets fortsatte drift i det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved indregning og måling af investerings-ejendomme. Løkken Gl. Skole er nedskrevet til forventet realisationsværdi. Den tilbageværende ejendom er nedskrevet til forventet dagsværdi med baggrund i en konkret vurdering af afkastkrav, driftsbudget, stand på ejendom m.v.

	2015	2014
	DKK	DKK
<hr/>		
2. Skatter		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	0
<hr/>		
I alt	0	0
<hr/>		

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	10.372.422
Kostpris pr. 31.12.15	10.372.422
Nedskrivninger i året	4.172.422
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	4.172.422
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	6.200.000

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.600.000	-1.613.462
Forslag til resultatdisponering	0	39.106
Saldo pr. 31.12.14	1.600.000	-1.574.356
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	1.600.000	-1.574.356
Forslag til resultatdisponering	0	-4.095.676
Saldo pr. 31.12.15	1.600.000	-5.670.032

4. Egenkapital - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.600.000	1

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	0	250.000	250.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.176.600	5.243.434	5.281.364
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	4.075.838	4.075.838
I alt	0	4.176.600	9.569.272	9.607.202

6. Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.15, t.DKK 330, er efter forsigtig vurdering ikke indregnet i balancen, da der ikke vurderes at være den fornødne sikkerhed for udnyttelse heraf.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.277, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.200.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der deponeret ejerpane-brev, t.DKK 3.300, med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.600, samt ejerpane-brev t.DKK 1.000 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.600.