

# Løkken Strand A/S

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

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.17

Bo Kristensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Løkken Strand A/S  
Vrenstedvej 12  
9480 Løkken  
Hjemsted: Hjørring  
CVR-nr.: 25 23 80 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Tommy Kjærsgaard Jensen

---

**Bestyrelse**

---

Uffe Bass Johansen  
Tommy Kjærsgaard Jensen  
Bo Kristensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordjyske Bank  
Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, den 22. maj 2017

**Direktionen**

Tommy Kjærsgaard Jensen

**Bestyrelsen**

Uffe Bass Johansen

Tommy Kjærsgaard Jensen

Bo Kristensen

# 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 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 22. maj 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Pedersen  
Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendom er nedskrevet til forventet dagsværdi med baggrund i en konkret vurdering af afkastkrav, driftsbudget, stand på ejendom m.v.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 105.176 mod DKK -4.095.676 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -741.930.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er væsentlig påvirket af gældseftergivelse fra pengeinstitutter m.fl. på t.DKK 3.223.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har i 2016 indledt forhandlinger med selskabets pengeinstitutter om akkordering af gælden til disse. Forhandlingerne er endeligt afsluttet i 2017 med positivt resultat, hvorfor den aftalte akkord er indregnet direkte på egenkapitalen i årsrapporten for 2016. Desuden har selskabets realkreditinstitut bevilget forlængelse af selskabets realkreditlån.

Der er sket delvis udskiftning i ejerkredsen i 2017, hvorefter der planlægges yderligere investeringer i udlejningsejendomme, der kan bidrage positivt til selskabets drift.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat for det kommende år. Selskabet forventer at foretage yderligere investeringer i udlejningsejendomme, der kan bidrage positivt til selskabets drift.

## Resultatopgørelse

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>300.719</b>	<b>560.513</b>
Ejendomsomkostninger	-150.826	-102.109
Andre eksterne omkostninger	-42.704	-68.314
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>107.189</b>	<b>390.090</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	186.632	-4.172.422
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>293.821</b>	<b>-3.782.332</b>
Finansielle indtægter	11.280	0
Finansielle omkostninger	-211.837	-313.344
<b>Resultat før skat</b>	<b>93.264</b>	<b>-4.095.676</b>
Skat af årets resultat	11.912	0
<b>Årets resultat</b>	<b>105.176</b>	<b>-4.095.676</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	105.176	-4.095.676
<b>I alt</b>	<b>105.176</b>	<b>-4.095.676</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.600.000	6.200.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.600.000</b>	<b>6.200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.600.000</b>	<b>6.200.000</b>
	Udskudt skatteaktiv	11.912	0
	Andre tilgodehavender	999	1.571
	Periodeafgrænsningsposter	3.340	12.460
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.251</b>	<b>14.031</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>900</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.151</b>	<b>14.031</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.617.151</b>	<b>6.214.031</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
	Overført resultat	-2.341.930	-5.670.032
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-741.930</b>	<b>-4.070.032</b>
3	Ansvarlig lånekapital	0	250.000
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.117.383	5.243.434
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	4.075.838
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.117.383</b>	<b>9.569.272</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	124.416	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	591.685
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.805	47.546
	Deposita	25.500	47.400
	Anden gæld	24.977	28.160
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>241.698</b>	<b>714.791</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.359.081</b>	<b>10.284.063</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.617.151</b>	<b>6.214.031</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	1.600.000	-5.670.032
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	3.222.926
Forslag til resultatdisponering	0	105.176
Saldo pr. 31.12.16	1.600.000	-2.341.930

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i 2016 indledt forhandlinger med selskabets pengeinstitutter om akkordering af gælden til disse. Forhandlingerne er endeligt afsluttet i 2017 med positivt resultat, hvorfor den aftalte akkord er indregnet direkte på egenkapitalen i årsrapporten for 2016. Desuden har selskabets realkreditinstitut bevilget forlængelse af selskabets realkreditlån.

Der er sket delvis udskiftning i ejerkredsen i 2017, hvorfor der planlægges yderligere investeringer i udlejningsejendomme, der kan bidrage positivt til selskabets drift.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	10.372.422
Afgang i året	-5.275.410
Kostpris pr. 31.12.16	5.097.012
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	-4.172.422
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	1.675.410
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	-2.497.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	2.600.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 185 og et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	250.000
Gæld til realkreditinstitutter	124.416	2.478.271	3.241.799	5.243.434
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	4.075.838
I alt	124.416	2.478.271	3.241.799	9.569.272

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.273 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.600.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 finansiel 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 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**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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