

Løkken Strand A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.03.20

Bo Kristensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Løkken Strand A/S
Vrenstedvej 12A, st. tv.
9480 Løkken
Telefon: 98 99 11 00
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

Djursland Bank
Sparekassen Vendsyssel

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, den 14. februar 2020

Direktionen

Tommy Kjærsgaard Jensen

Bestyrelsen

Uffe Bass Johansen

Tommy Kjærsgaard Jensen

Bo Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Løkken Strand A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Løkken Strand A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 14. februar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32739

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme er indregnet 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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 440.647 mod DKK 94.202 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 622.363.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter	476.156	321.809
Ejendomsomkostninger	-62.156	-80.994
Andre eksterne omkostninger	-78.603	-48.048
Bruttofortjeneste	335.397	192.767
Resultat før dagsværdireguleringer	335.397	192.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	255.199	0
Resultat af primær drift	590.596	192.767
Finansielle indtægter	269	0
Finansielle omkostninger	-97.865	-72.015
Resultat før skat	493.000	120.752
Skat af årets resultat	-52.353	-26.550
Årets resultat	440.647	94.202
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	440.647	94.202
I alt	440.647	94.202

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.644.871	5.336.801
1	Materielle anlægsaktiver i alt	7.644.871	5.336.801
	Anlægsaktiver i alt	7.644.871	5.336.801
	Andre tilgodehavender	1.560	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.922	3.122
	Tilgodehavender i alt	9.482	3.122
	Likvide beholdninger	56.200	25.770
	Omsætningsaktiver i alt	65.682	28.892
	Aktiver i alt	7.710.553	5.365.693

		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
	Overført resultat	-977.637	-1.418.284
	Egenkapital i alt	622.363	181.716
	Hensættelser til udskudt skat	43.341	30.852
2	Andre hensatte forpligtelser	271.963	310.755
	Hensatte forpligtelser i alt	315.304	341.607
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.378.568	3.008.233
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	275.313	0
3	Anden gæld	70.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.723.881	3.008.233
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	177.503	89.767
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.661.710	1.623.219
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.103	29.436
	Deposita	78.300	25.500
	Selskabsskat	9.864	6.204
	Anden gæld	59.525	60.011
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.049.005	1.834.137
	Gældsforpligtelser i alt	6.772.886	4.842.370
	Passiver i alt	7.710.553	5.365.693

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	1.600.000	-1.418.284
Forslag til resultatdisponering	0	440.647
Saldo pr. 31.12.19	1.600.000	-977.637

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	7.083.813
Tilgang i året	2.052.871
Kostpris pr. 31.12.19	9.136.684
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	-1.747.012
Dagsværdireguleringer i året	255.199
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	-1.491.813
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	7.644.871

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på mellem t.DKK 72 til t.DKK 213 og et afkastkrav på 6,25% - 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Én ejendom er værdiansat til forventet salgsværdi.

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

31.12.19	31.12.18
DKK	DKK

2. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	233.171	271.963
Kortfristede forpligtelser	38.792	38.792
I alt	271.963	310.755

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	160.818	3.878.863	4.539.386	3.098.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.685	203.529	291.998	0
Anden gæld	0	0	70.000	0
I alt	177.503	4.082.392	4.901.384	3.098.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.539 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.445.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.745, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.445. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 2.745 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000 henligger i selskabets besiddelse.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

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 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter tilbagebetalt moms på ejendom opført med henblik på salg. Momsen skal tilbagebetales til SKAT over en 10-årig periode såfremt ejendommen ikke sælges eller overgår til momspligtig aktivitet.

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

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.