

# Løkken Strand A/S

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.05.22

Tommy Kjærsgaard Jensen  
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  
Hølken 12  
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**

---

Tommy Kjærsgaard Jensen  
Stephanie Kjærsgaard Lousdal  
Mikkel Kjærsgaard Lousdal

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Djursland Bank  
Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, den 16. maj 2022

### **Direktionen**

Tommy Kjærsgaard Jensen

### **Bestyrelsen**

Tommy Kjærsgaard Jensen

Stephanie Kjærsgaard  
Lousdal

Mikkel Kjærsgaard Lousdal

## 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 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. maj 2022

### **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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 552.755 mod DKK 145.116 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.320.235.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>428.437</b>	<b>560.004</b>
Ejendomsomkostninger	-70.973	-209.424
Andre eksterne omkostninger	-77.472	-65.822
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>279.992</b>	<b>284.758</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	405.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>684.992</b>	<b>284.758</b>
Finansielle omkostninger	-180.201	-98.594
<b>Resultat før skat</b>	<b>504.791</b>	<b>186.164</b>
Skat af årets resultat	47.964	-41.048
<b>Årets resultat</b>	<b>552.755</b>	<b>145.116</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	552.755	145.116
<b>I alt</b>	<b>552.755</b>	<b>145.116</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.252.871	7.644.871
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	22.075
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.252.871</b>	<b>7.666.946</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.252.871</b>	<b>7.666.946</b>
	Udskudt skatteaktiv	1.173	0
	Tilgodehavende selskabsskat	49.506	17.896
	Andre tilgodehavender	2.049	3.620
	Periodeafgrænsningsposter	4.705	7.948
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>57.433</b>	<b>29.464</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>121.780</b>	<b>43.805</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>179.213</b>	<b>73.269</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.432.084</b>	<b>7.740.215</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
	Overført resultat	-279.765	-832.520
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.320.235</b>	<b>767.480</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	57.285
1	Andre hensatte forpligtelser	194.379	233.171
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>194.379</b>	<b>290.456</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.329.454	4.244.858
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	258.113
2	Anden gæld	1.441.700	70.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.771.154</b>	<b>4.572.971</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	67.255	169.402
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.642.723
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	33.240
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.685	20.875
	Deposita	21.000	83.600
	Anden gæld	41.376	159.468
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>146.316</b>	<b>2.109.308</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.917.470</b>	<b>6.682.279</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.432.084</b>	<b>7.740.215</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	1.600.000	-832.520
Forslag til resultatdisponering	0	552.755
Saldo pr. 31.12.21	1.600.000	-279.765

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

### 1. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	155.587	194.379
Kortfristede forpligtelser	38.792	38.792
I alt	194.379	233.171

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	67.255	1.117.170	1.396.709	4.397.068
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	275.305
Anden gæld	0	0	1.441.700	70.000
I alt	67.255	1.117.170	2.838.409	4.742.373

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.21	4.252.871

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ca. t.DKK 85 og et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En ejendom er værdiansat til forventet salgsværdi.

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

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.440 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.253.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.745, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.253. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter fra 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 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

#### *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.

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

### **Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### 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.