

# **Ejendomsselskabet Lokesvej ApS**

**c/o Jan Arentzen  
Evertvej 26  
4040 Jyllinge**

**CVR-nr. 28 50 63 41**

**Årsrapport for 2018/19  
(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. september 2019

---

Jan Arentzen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	8
Balance pr. 30. april 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendomsselskabet Lokesvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 25. september 2019

### Direktion

Jens Vang  
direktør

Jan Arentzen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lokesvej ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lokesvej ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 25. september 2019

Exacta Gruppen ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 35 91 28

Jørgen Roager  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne18498

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lokesvej ApS c/o Jan Arentzen Evertvej 26 4040 Jyllinge  CVR-nr.: 28 50 63 41  Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019  Hjemsted: Roskilde
<b>Direktion</b>	Jens Vang, direktør Jan Arentzen, direktør
<b>Revisor</b>	Exacta Gruppen ApS statsautoriseret revisionsanpartsselskab Forchammersvej 15, st. 1920 Frederiksberg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og administrere erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 272.641, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.561.102.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lokesvej ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder udgifter til drift af ejendommen, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Låneomkostninger der er uvæsentlige i forhold til lånets størrelse, straks afskrives over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>885.812</b>	<b>739.992</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-217.144</u>	<u>-217.144</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>668.668</b>	<b>522.848</b>
Finansielle indtægter		758	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-319.372</u>	<u>-326.301</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>350.054</b>	<b>196.547</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-77.413</u>	<u>-43.492</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>272.641</u></b>	<b><u>153.055</u></b>
Overført resultat		<u>272.641</u>	<u>153.055</u>
		<b><u>272.641</u></b>	<b><u>153.055</u></b>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>18.205.210</u>	<u>18.422.354</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>18.205.210</b></u>	<u><b>18.422.354</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.205.210</b></u>	<u><b>18.422.354</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.083	45.250
Andre tilgodehavender		1.502	1.503
Udskudt skatteaktiv		408.510	485.923
Periodeafgrænsningsposter		<u>41.674</u>	<u>41.572</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>454.769</b></u>	<u><b>574.248</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>677.438</b></u>	<u><b>560.130</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.132.207</b></u>	<u><b>1.134.378</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.337.417</b></u></u>	<u><u><b>19.556.732</b></u></u>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		127.000	127.000
Overført resultat		<u>3.434.102</u>	<u>3.161.460</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>3.561.102</u></b>	<b><u>3.288.460</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.798.306	8.257.902
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>14.698.306</u></b>	<b><u>15.157.902</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	459.596	458.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.532	36.154
Anden gæld		491.658	501.536
Periodeafgrænsningsposter		<u>90.223</u>	<u>114.147</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.078.009</u></b>	<b><u>1.110.370</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.776.315</u></b>	<b><u>16.268.272</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.337.417</u></b>	<b><u>19.556.732</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>319.372</u>	<u>326.301</u>
	<b><u>319.372</u></b>	<b><u>326.301</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>77.413</u>	<u>43.492</u>
	<b><u>77.413</u></b>	<b><u>43.492</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2018		<u>22.533.684</u>
Kostpris 30. april 2019		<u>22.533.684</u>
Opskrivninger 1. maj 2018		<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2019		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018		4.111.330
Årets afskrivninger		<u>217.144</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2019		<u>4.328.474</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>		<b><u>18.205.210</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	127.000	3.161.461	3.288.461
Årets resultat	0	272.641	272.641
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>127.000</b>	<b>3.434.102</b>	<b>3.561.102</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.257.902	7.798.306	459.596	5.946.587
Selskabsdeltagere og ledelse	6.900.000	6.900.000	0	6.900.000
	<b>15.157.902</b>	<b>14.698.306</b>	<b>459.596</b>	<b>12.846.587</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.258, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2019 udgør t.kr. 18.205.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Vang

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Lokesvej ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-627373050972  
IP: 80.62.xxx.xxx  
2019-09-30 11:25:59Z

NEM ID 

## Jan Arentzen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Lokesvej ApS  
Serienummer: CVR:28506341-RID:14751849  
IP: 193.201.xxx.xxx  
2019-09-30 16:42:16Z

NEM ID 

## Jørgen Roager

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33359128-RID:98832466  
IP: 77.66.xxx.xxx  
2019-10-01 08:08:26Z

NEM ID 

## Jan Arentzen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Lokesvej ApS  
Serienummer: CVR:28506341-RID:14751849  
IP: 194.255.xxx.xxx  
2019-10-01 09:44:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OV045-X31BB-HPO8B-Q5VEC-LFW1N-KM5XX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>