

# **Ejendomsselskabet Lokesvej ApS**

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

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

**Årsrapport for 2021/22  
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. oktober 2022

---

Jan Arentzen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	8
Balance pr. 30. april 2022	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 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 31. oktober 2022

### **Direktion**

Jens Vang  
direktør

Jan Arentzen  
direktør

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lokesvej ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Lokesvej ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 31. oktober 2022

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

Jørgen Roager  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne18498

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Lokesvej ApS  
c/o Jan Arentzen  
Evertvej 26  
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 28 50 63 41

Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Jens Vang, direktør  
Jan Arentzen, direktør

### Revisor

Exacta Gruppen ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Oldenburg Allé 7  
2630 Taastrup

### Pengeinstitut

Handelsbanken

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og administrere erhvervsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 281.942, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.182.119.

### **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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### **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 nettoprovenuet 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 2021 - 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>887.072</b>	<b>751.458</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-217.849</u>	<u>-217.144</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>669.223</b>	<b>534.314</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-307.751</u>	<u>-311.782</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>361.472</b>	<b>222.532</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-79.530</u>	<u>-51.517</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>281.942</u></b>	<b><u>171.015</u></b>
Overført resultat		<u>281.942</u>	<u>171.015</u>
		<b><u>281.942</u></b>	<b><u>171.015</u></b>

## Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>17.764.423</u>	<u>17.770.922</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>17.764.423</b></u>	<u><b>17.770.922</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>17.764.423</b></u>	<u><b>17.770.922</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.146	15.083
Andre tilgodehavender		1.500	1.500
Udskudt skatteaktiv		229.322	308.852
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.157</u>	<u>22.360</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>298.125</b></u>	<u><b>347.795</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>497.738</b></u>	<u><b>678.983</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>795.863</b></u>	<u><b>1.026.778</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>18.560.286</b></u></u>	<u><u><b>18.797.700</b></u></u>

## Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		127.000	127.000
Overført resultat		<u>4.055.119</u>	<u>3.773.177</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>4.182.119</b></u>	<u><b>3.900.177</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.403.416	6.874.310
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>13.303.416</b></u>	<u><b>13.774.310</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	463.253	462.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.700	16.700
Anden gæld		493.552	542.236
Periodeafgrænsningsposter		<u>101.246</u>	<u>102.011</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.074.751</b></u>	<u><b>1.123.213</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>14.378.167</b></u>	<u><b>14.897.523</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>18.560.286</b></u>	<u><b>18.797.700</b></u>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>307.751</u>	<u>311.782</u>
	<b><u>307.751</u></b>	<b><u>311.782</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>79.530</u>	<u>51.517</u>
	<b><u>79.530</u></b>	<b><u>51.517</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2021		22.533.684
Tilgang i årets løb		<u>211.350</u>
Kostpris 30. april 2022		<u>22.745.034</u>
Opskrivninger 1. maj 2021		<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2022		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021		4.762.762
Årets afskrivninger		<u>217.849</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2022		<u>4.980.611</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>		<b><u>17.764.423</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	127.000	3.773.177	3.900.177
Årets resultat	0	281.942	281.942
<b>Egenkapital 30. april 2022</b>	<b>127.000</b>	<b>4.055.119</b>	<b>4.182.119</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.336.576	6.866.669	463.253	4.542.173
Selskabsdeltagere og ledelse	6.900.000	6.900.000	0	6.900.000
	<b>14.236.576</b>	<b>13.766.669</b>	<b>463.253</b>	<b>11.442.173</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.867, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2022 udgør t.kr. 17.764.