



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LOKA EJENDOM A/S**  
**NØRRELUND 6, 9870 SINDAL**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. februar 2023

---

Frans Viborg Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LOKA Ejendom A/S Nørrelund 6 9870 Sindal
	CVR-nr.: 37 22 72 18 Stiftet: 16. maj 1974 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Sigurd Espersen Frans Viborg Hansen Lone Viborg Hansen Thomas Egon Hansen Peter Neergaard Andersen Karen Neergaard Pedersen Hans Peter Andersen
<b>Direktion</b>	Frans Viborg Hansen Peter Neergaard Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Espersen Tordenskjoldsgade 6 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LOKA Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 20. februar 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Frans Viborg Hansen

\_\_\_\_\_  
Peter Neergaard Andersen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lars Sigurd Espersen

\_\_\_\_\_  
Frans Viborg Hansen

\_\_\_\_\_  
Lone Viborg Hansen

\_\_\_\_\_  
Thomas Egon Hansen

\_\_\_\_\_  
Peter Neergaard Andersen

\_\_\_\_\_  
Karen Neergaard Pedersen

\_\_\_\_\_  
Hans Peter Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i LOKA Ejendom A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for LOKA Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Frederikshavn, den 20. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24638

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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

Der er ikke sket ændring i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>965.748</b>	<b>967.054</b>
Personaleomkostninger.....	1	-26.575	-27.625
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		71.989	117.519
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.011.162</b>	<b>1.056.948</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-23.849	-22.899
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>987.313</b>	<b>1.034.049</b>
Skat af årets resultat.....	3	-221.431	-231.305
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>765.882</b>	<b>802.744</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte i regnskabsåret.....		0	400.000
Overført resultat.....		765.882	402.744
<b>I ALT</b> .....		<b>765.882</b>	<b>802.744</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		14.526.080	14.454.091
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>14.526.080</b>	<b>14.454.091</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.526.080</b>	<b>14.454.091</b>
Andre tilgodehavender.....		40.676	19.207
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>40.676</b>	<b>19.207</b>
Likvider.....		1.576.805	1.350.628
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.617.481</b>	<b>1.369.835</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.143.561</b>	<b>15.823.926</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		11.553.151	10.787.269
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	400.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>12.053.151</b>	<b>11.687.269</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.573.167	2.545.028
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.573.167</b>	<b>2.545.028</b>
Deposita.....		274.563	291.063
Toftegårdsvej, Nykredit, opr. 1.206.000.....		856.651	935.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.131.214</b>	<b>1.226.688</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		78.973	78.579
Selskabsskat.....		101.292	113.452
Anden gæld.....		205.764	172.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>386.029</b>	<b>364.941</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.517.243</b>	<b>1.591.629</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.143.561</b>	<b>15.823.926</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	10.787.269	400.000	11.687.269
Forslag til resultatdisponering.....		765.882		765.882
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>11.553.151</b>	<b>0</b>	<b>12.053.151</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	26.575	27.625	
	<b>26.575</b>	<b>27.625</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23.849	22.899	
	<b>23.849</b>	<b>22.899</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	193.292	199.452	
Regulering af udskudt skat.....	28.139	31.853	
	<b>221.431</b>	<b>231.305</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		11.494.221	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>11.494.221</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.959.870	
Årets værdireguleringer.....		71.989	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>3.031.859</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>14.526.080</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		14.526.080	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		71.989	

De 4 ejendomme er beliggende i henholdsvis Frederikshavn, Hjørring og Aalborg. Ejendommene er til dels kontor-, retail- og industrijendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for næste år bygger på forventet leje pr. lejemål, reduceret med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

Ved beregningen er anvendt et afkast for ejendommen i Aalborg på 6,75% og øvrige ejendomme på mellem 8,25% og 8,75%. Dette niveau er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Deposita.....	274.563	0	274.563	291.063	
Toftegårdsvej, Nykredit, opr. 1.206.000.....	935.624	78.973	536.782	1.014.204	
	<b>1.210.187</b>	<b>78.973</b>	<b>811.345</b>	<b>1.305.267</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominal restgæld i alt 936 tkr., er der givet ejerpantebrev ialt nom 1.206.000 kr. i Toftegårdsvej 1, Frederikshavn.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LOKA Ejendom A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.