



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. marts 2020

Frans Viborg Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 26. februar 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 26. februar 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.020.334	767.435
Personaleomkostninger.....	1	-26.925	-22.025
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		33.998	-24.111
DRIFTSRESULTAT		1.027.407	721.299
Finansielle omkostninger.....	2	-68.911	-39.909
RESULTAT FØR SKAT		958.496	681.390
Skat af årets resultat.....	3	-211.707	-155.322
ÅRETS RESULTAT		746.789	526.068
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte i regnskabsåret.....		400.000	0
Overført resultat.....		346.789	526.068
I ALT		746.789	526.068

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		13.567.200	13.436.308
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.567.200	13.436.308
ANLÆGSAKTIVER.....		13.567.200	13.436.308
Tilgodehavender fra salg.....		0	33.054
Andre tilgodehavender.....		5.595	0
Tilgodehavender.....		5.595	33.054
Likvider.....		1.232.898	2.560.676
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.238.493	2.593.730
AKTIVER.....		14.805.693	16.030.038
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		9.599.380	9.252.591
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	0
EGENKAPITAL.....		10.499.380	9.752.591
Hensættelse til udskudt skat.....		2.495.439	2.475.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.495.439	2.475.000
Frilandsvej, Nykredit opr. 173.600 Euro.....		0	594.139
Hjulmagervej, Nykredit opr. 144.100 Euro.....		0	493.176
Toftegårdsvej, Nykredit, opr. 1.206.000.....		1.092.392	0
Toftegårdsvej, Nykredit opr. 310.000 Euro.....		0	1.060.962
Deposita.....		312.076	302.370
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.404.468	2.450.647
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	77.798	1.073.763
Selskabsskat.....		117.268	93.930
Anden gæld.....		211.340	184.107
Kortfristede gældsforpligtelser.....		406.406	1.351.800
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.810.874	3.802.447
PASSIVER.....		14.805.693	16.030.038
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	26.925	22.025	
	26.925	22.025	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	68.911	39.909	
	68.911	39.909	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	191.268	149.930	
Regulering af udskudt skat.....	20.439	5.392	
	211.707	155.322	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		10.681.319	
Tilgang.....		96.894	
Kostpris 31. december 2019.....		10.778.213	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		2.754.989	
Årets værdireguleringer.....		33.998	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		2.788.987	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		13.567.200	

De 4 ejendomme er beliggende i henholdsvis Frederikshavn, Hjørring og Aalborg. Ejendommene er til dels kontor-, retail- og industriejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 varieret imellem 6,5% og 9,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Frilandsvej, Nykredit opr. 173.600 Euro.....	0	0	0	891.104	296.965	
Hjulmagervej, Nykredit opr. 144.100 Euro.....	0	0	0	739.678	246.502	
Toftegårdsvej, Nykredit, opr. 1.206.000.....	1.170.190	77.798	777.282	0	530.296	
Toftegårdsvej, Nykredit opr. 310.000 Euro.....	0	0	0	1.591.258	0	
Deposita.....	312.076	0	312.076	302.370	0	
	1.482.266	77.798	1.089.358	3.524.410	1.073.763	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominel restgæld i alt 1.170 tkr., er der givet ejerpantsatbrev ialt nom 2.437.000 kr. i Toftegårdsvej 1, Frederikshavn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LOKA Ejendom A/S for 2019 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 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 anskaffessummen 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 låneoptagelse 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.