

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Lokato Ejendomme ApS

Febækvej 3  
8762 Flemming

CVR-nr. 37 53 52 65

## Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 07/09 2022

---

Søren Merrild Bie  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                            | 1           |
| Ledelsespåtegning                              | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning     | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 6           |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7           |
| Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022 | 10          |
| Balance pr. 30. juni 2022                      | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 13          |
| Noter  | 14          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lokato Ejendomme ApS  
Febækvej 3  
8762 Flemming

CVR-nr.: 37 53 52 65  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022  
Stiftet: 14. marts 2016  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Jens Skovborg Mortensen  
Allan Hinrichsen

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Lokato Ejendomme 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. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvirring, den 31. august 2022

### Direktion

Jens Skovborg Mortensen

Allan Hinrichsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Lokato Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lokato Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 31. august 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og renovering af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 9.654, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 141.908.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokato Ejendomme 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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:

|                   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-------------------|-----------------|------------------|
| Udlejningsejendom | 10-50 år        | 0-20 %           |

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

|   | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>147.384</b>        | <b>178.424</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |             | (61.051)              | (58.718)              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>86.333</b>         | <b>119.706</b>        |
| Finansielle omkostninger                          | 1           | (58.178)              | (56.514)              |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>28.155</b>         | <b>63.192</b>         |
| Skat af årets resultat                            | 2           | (18.501)              | (54.474)              |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b>9.654</b>          | <b>8.718</b>          |
| Overført resultat                                 |             | 9.654                 | 8.718                 |
|   |             | <b>9.654</b>          | <b>8.718</b>          |

**Balance pr. 30. juni 2022**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                    |                    |
| Grunde og bygninger             |             | 4.062.511          | 4.073.562          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u>4.062.511</u>   | <u>4.073.562</u>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>4.062.511</u>   | <u>4.073.562</u>   |
| Udskudt skatteaktiv             |             | 927                | 695                |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 2.450              | 2.450              |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>3.377</u>       | <u>3.145</u>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>13.025</u>      | <u>135.056</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>16.402</u>      | <u>138.201</u>     |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u>4.078.913</u>   | <u>4.211.763</u>   |

**Balance pr. 30. juni 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000             | 50.000             |
| Overført resultat                                  |             | 91.908             | 82.253             |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>141.908</b>     | <b>132.253</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.460.620          | 1.459.567          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 2.287.852          | 2.424.216          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b>3.748.472</b>   | <b>3.883.783</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 100.000            | 100.000            |
| Selskabsskat                                       |             | 18.733             | 25.927             |
| Anden gæld   |             | 69.800             | 69.800             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>188.533</b>     | <b>195.727</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b>3.937.005</b>   | <b>4.079.510</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b>4.078.913</b>   | <b>4.211.763</b>   |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                  | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2021         | 50.000                          | 82.254                       | 132.254        |
| Årets resultat                   | 0                               | 9.654                        | 9.654          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022</b> | <b>50.000</b>                   | <b>91.908</b>                | <b>141.908</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2021/22</u>       | <u>2020/21</u>              |
|---|----------------------|-----------------------------|
|   | kr.                  | kr.                         |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                      |                             |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 37.710               | 37.056                      |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>20.468</u>        | <u>19.458</u>               |
|   | <b><u>58.178</u></b> | <b><u>56.514</u></b>        |
| <br>  |                      |                             |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                      |                             |
| Årets aktuelle skat                               | 18.733               | 25.927                      |
| Årets udskudte skat                               | (232)                | (231)                       |
| Regulering af udskudt skat tidligere år           | <u>0</u>             | <u>28.778</u>               |
|   | <b><u>18.501</u></b> | <b><u>54.474</u></b>        |
| <br>  |                      |                             |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |                      | <b>Grunde og byg-</b>       |
|   |                      | <b>ninger</b>               |
|   |                      | <u>                    </u> |
| Kostpris 1. juli 2021                             |                      | 4.268.200                   |
| Tilgang i årets løb                               |                      | <u>50.000</u>               |
| Kostpris 30. juni 2022                            |                      | <u>4.318.200</u>            |
| <br>  |                      |                             |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2021                |                      | 194.638                     |
| Årets afskrivninger                               |                      | <u>61.051</u>               |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2022               |                      | <u>255.689</u>              |
| <br>  |                      |                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>        |                      | <b><u>4.062.511</u></b>     |



## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | <u>Gæld</u><br><u>1. juli 2021</u> | <u>Gæld</u><br><u>30. juni 2022</u> | <u>Afdrag</u><br><u>næste år</u> | <u>Restgæld</u><br><u>efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 1.459.567                          | 1.460.620                           | 0                                | 1.460.620                            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.524.216                          | 2.387.852                           | 100.000                          | 1.900.000                            |
|                                   | <b><u>3.983.783</u></b>            | <b><u>3.848.472</u></b>             | <b><u>100.000</u></b>            | <b><u>3.360.620</u></b>              |

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lokato Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkation for et søsterselskabs bankengagement. Forpligtelsen er ikke aktuel pr. 30. juni 2022.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.460, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2022 udgør t.kr. 2.144.