



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET LØKKEN APS**

**LARS JENSENS VEJ 9, 9480 LØKKEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2024

---

Kasper Maass Brix

**CVR-NR. 39 25 93 46**

## 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>	Ejendomsselskabet Løkken ApS Lars Jensens Vej 9 9480 Løkken
	CVR-nr.: 39 25 93 46 Stiftet: 18. januar 2018 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jonas Morild Brix, formand Kasper Maass Brix Nikolaj Thorup Glyø
<b>Direktion</b>	Kasper Maass Brix
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Løkken 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Løkken, den 3. april 2024

Direktion:

---

Kasper Maass Brix

Bestyrelse:

---

Jonas Morild Brix  
Formand

---

Kasper Maass Brix

---

Nikolaj Thorup Glyø

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Løkken ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løkken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Hjørring, den 3. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36178

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

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

Årets resultat er som forventet, og negativt påvirket af den generelle markedsudvikling for renteniveauet. Herudover er årets resultat negativt påvirket af omkostninger i niveauet 110 tkr. i forbindelse med bankskifte.

### **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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>838.783</b>	<b>589.682</b>
Af- og nedskrivninger.....		-169.178	-155.873
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>669.605</b>	<b>433.809</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-652.117	-263.694
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>17.488</b>	<b>170.115</b>
Skat af årets resultat.....	1	-4.000	-40.382
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>13.488</b>	<b>129.733</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		13.488	129.733
<b>I ALT</b> .....		<b>13.488</b>	<b>129.733</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		11.045.281	10.410.808
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		9.150	15.251
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>11.054.431</b>	<b>10.426.059</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.054.431</b>	<b>10.426.059</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		233.591	190.162
Andre tilgodehavender.....		14.832	19.410
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>248.423</b>	<b>209.572</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>248.423</b>	<b>209.572</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.302.854</b>	<b>10.635.631</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		58.824	58.824
Overført resultat.....		1.259.617	1.246.129
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.318.441</b>	<b>1.304.953</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		132.000	128.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>132.000</b>	<b>128.000</b>
Banklån.....		8.084.639	8.129.279
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		759.255	656.135
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>8.843.894</b>	<b>8.785.414</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		879.586	246.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.115	24.728
Selskabsskat.....		0	8.382
Anden gæld.....		74.818	138.054
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.008.519</b>	<b>417.264</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.852.413</b>	<b>9.202.678</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.302.854</b>	<b>10.635.631</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	58.824	1.246.129	1.304.953
Forslag til resultatdisponering.....		13.488	13.488
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>58.824</b>	<b>1.259.617</b>	<b>1.318.441</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	8.382	1		
Regulering af udskudt skat.....	4.000	32.000			
	<b>4.000</b>	<b>40.382</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>					
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2		
Kostpris 1. januar 2023.....	10.778.702	193.954			
Tilgang.....	797.550	0			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>11.576.252</b>	<b>193.954</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	367.894	178.703			
Årets afskrivninger .....	163.077	6.101			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>530.971</b>	<b>184.804</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>11.045.281</b>	<b>9.150</b>			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Banklån.....	8.411.239	326.600	6.710.073	8.375.379	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	759.255	0	759.255	656.135	
	<b>9.170.494</b>	<b>326.600</b>	<b>7.469.328</b>	<b>9.031.514</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>				4	
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				5	
Til sikkerhed for engagement i pengeinstitut har selskabet stillet ejerpantebreve på i alt 11.288 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.045 tkr. pr. 31. december 2023.					
Bogført værdi af pantsatte grunde og bygninger er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.					

## NOTER

	2023	2022	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Løkken ApS for 2023 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. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 af resultat

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	41-46%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.