



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 2022**

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

---

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Løkken, den 20. juni 2023

Direktion:

---

Kasper Maass Brix

Bestyrelse:

---

Jonas Morild Brix  
Formand

---

Kasper Maass Brix

---

Henrik Obel Nielsen

## 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 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.

Hjørring, den 20. juni 2023

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.

### **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<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>589.682</b> | <b>676.369</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -155.873       | -119.125       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>433.809</b> | <b>557.244</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -263.694       | -174.309       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>170.115</b> | <b>382.935</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 1    | -40.382        | -78.182        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>129.733</b> | <b>304.753</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 129.733        | 304.753        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>129.733</b> | <b>304.753</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.      |
|--|----------|-------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 10.410.808        | 8.534.400        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 15.251            | 24.657           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>2</b> | <b>10.426.059</b> | <b>8.559.057</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>10.426.059</b> | <b>8.559.057</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 190.162           | 71.012           |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 12.889            | 40.863           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>203.051</b>    | <b>111.875</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>203.051</b>    | <b>111.875</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>10.629.110</b> | <b>8.670.932</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                  |
| Selskabskapital.....                             |          | 58.824            | 58.824           |
| Overført resultat.....                           |          | 1.246.129         | 1.116.396        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>1.304.953</b>  | <b>1.175.220</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 128.000           | 96.000           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>128.000</b>    | <b>96.000</b>    |
| Banklån.....                                     |          | 8.129.279         | 5.547.991        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....       |          | 656.135           | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>3</b> | <b>8.785.414</b>  | <b>5.547.991</b> |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 246.100           | 179.200          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 24.728            | 25.464           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....       |          | 0                 | 637.511          |
| Selskabsskat.....                                |          | 8.382             | 6.182            |
| Anden gæld.....                                  |          | 131.533           | 1.003.364        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>410.743</b>    | <b>1.851.721</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>9.196.157</b>  | <b>7.399.712</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>10.629.110</b> | <b>8.670.932</b> |
| Eventualposter mv.                               | 4        |                   |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 5        |                   |                  |
| Medarbejderforhold                               | 6        |                   |                  |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 58.824               | 1.116.396            | 1.175.220        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | 129.733              | 129.733          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>58.824</b>        | <b>1.246.129</b>     | <b>1.304.953</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.                                   | Note                   |                          |
|---|--------------------------|---|------------------------|--------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |   | <b>1</b>               |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 8.382                    | 6.182   |                        |                          |
| Regulering af udskudt skat.....   | 32.000                   | 72.000  |                        |                          |
|   | <b>40.382</b>            | <b>78.182</b>                                 |                        |                          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |   | <br><b>2</b>           |                          |
|   |                          | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |                        |                          |
|   | Grunde og<br>bygninger   |   |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2022.....  | 8.755.827                | 193.954                                       |                        |                          |
| Tilgang.....  | 2.022.875                | 0   |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>  | <b>10.778.702</b>        | <b>193.954</b>                                |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....   | 221.427                  | 169.297                                       |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....   | 146.467                  | 9.406   |                        |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>   | <b>367.894</b>           | <b>178.703</b>                                |                        |                          |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>   | <br><b>10.410.808</b>    | <br><b>15.251</b>                             |                        |                          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |   | <br><b>3</b>           |                          |
|   | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år                            | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |
| Banklån.....  | 8.375.379                | 246.100                                       | 4.017.063              | 5.727.191                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....  | 656.135                  | 0   | 656.135                | 637.511                  |
|   | <b>9.031.514</b>         | <b>246.100</b>                                | <b>4.673.198</b>       | <b>6.364.702</b>         |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                          |   |                        | <br><b>4</b>             |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                          |   |                        |                          |
| Selskabet har kautioneret for 3. mands engagement i pengeinstitut, hvor trækingsretten pr. statusdagen udgør 2.500 tkr.   |                          |   |                        |                          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |   |                        | <br><b>5</b>             |
| 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 10.411 tkr. pr. 31. december 2022.  |                          |   |                        |                          |
| 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

|  | 2022 | 2021 | Note |
|--|------|------|------|
| <b>Medarbejderforhold</b>                |      |      |      |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1    | 1    | 6    |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Løkken ApS 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. 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

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.

### 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.