

LOKA EJENDOM A/S
NØRRELUND 6, 9870 SINDAL
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2024

Lars Espersen

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Lars Sigurd Espersen Frans Viborg Hansen Lone Viborg Hansen Peter Neergaard Andersen Karen Neergaard Pedersen
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 2023 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 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.

Sindal, den 24. maj 2024

Direktion:

Frans Viborg Hansen

Peter Neergaard Andersen

Bestyrelse:

Lars Sigurd Espersen

Frans Viborg Hansen

Lone Viborg Hansen

Peter Neergaard Andersen

Karen Neergaard Pedersen

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 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.

Frederikshavn, den 24. maj 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		226.869	965.748
Personaleomkostninger.....	1	-24.350	-26.575
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		630.121	71.989
DRIFTSRESULTAT		832.640	1.011.162
Finansielle indtægter.....	2	1.504	0
Finansielle omkostninger.....	3	-14.875	-23.849
RESULTAT FØR SKAT		819.269	987.313
Skat af årets resultat.....	4	-185.135	-221.431
ÅRETS RESULTAT		634.134	765.882
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte i regnskabsåret.....		400.000	0
Overført resultat.....		234.134	765.882
I ALT		634.134	765.882

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.685.283	14.526.080
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.685.283	14.526.080
ANLÆGSAKTIVER.....		15.685.283	14.526.080
Andre tilgodehavender.....		36.398	40.676
Tilgodehavende selskabsskat.....		100.000	0
Tilgodehavender.....		136.398	40.676
Likvider.....		965.230	1.576.805
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.101.628	1.617.481
AKTIVER.....		16.786.911	16.143.561
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		11.787.285	11.553.151
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	0
EGENKAPITAL.....		12.687.285	12.053.151
Hensættelse til udskudt skat.....		2.727.590	2.573.167
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.727.590	2.573.167
Deposita.....		360.563	274.563
Toftegårdsvej, Nykredit, opr. 1.206.000.....		856.651	935.624
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.217.214	1.210.187
Selskabsskat.....		30.712	101.292
Anden gæld.....		124.110	205.764
Kortfristede gældsforpligtelser.....		154.822	307.056
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.372.036	1.517.243
PASSIVER.....		16.786.911	16.143.561
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	11.553.151	0	12.053.151
Forslag til resultatdisponering.....		234.134	400.000	634.134
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	11.787.285	400.000	12.687.285

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	24.350	26.575	
	24.350	26.575	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.504	0	
	1.504	0	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	14.875	23.849	
	14.875	23.849	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.712	193.292	
Regulering af udskudt skat.....	154.423	28.139	
	185.135	221.431	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		11.494.221	
Tilgang		529.082	
Kostpris 31. december 2023.....		12.023.303	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		3.031.859	
Årets værdireguleringer.....		630.121	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		3.661.980	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		15.685.283	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		15.685.283	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		630.121	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

De 4 ejendomme er beliggende i henholdsvis Frederikshavn, Hjørring og Aalborg. Ejendommene er til dels kontor-, retail- og industriejendomme. Ejendommenes 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 for ejendommen i Aalborg på 7% og øvrige ejendomme på mellem 8,50% og 8,75%. Dette niveau er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Deposita.....	360.563	0	360.563	274.563
Toftegårdsvej, Nykredit, opr. 1.206.000.....	856.651	0	455.811	935.624
	1.217.214	0	816.374	1.210.187

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominal restgæld i alt 857 tkr., er der givet ejerpantsættelse i alt 1.206.000 kr. i Toftegårdsvej 1, Frederikshavn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LOKA Ejendom A/S 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. 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 af årets 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

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.

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 diskonteringsats 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.

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.