

---

# Løkke Invest ApS

**CVR-nr.: 43195832**

Vestre Alle 2B  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/05/2024**

---

**Jeppe Lynge Larsen**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Løkke Invest ApS  
Vestre Alle 2B  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 43195832  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Løkke Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 14/05/2024

## **Direktion**

Stefan Bülow Kaptain

## **Bestyrelse**

Jeppe Lynge Larsen

# Ledelsesberetning

## **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og udvikling af ejendomme

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har haft udlejet alle enheder i 2023, og årets resultat anses for tilfredsstillende og i henhold til ledelsens forventninger.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke sket væsentlige forhold efter regnskabsårets udløb, der vil kunne påvirke resultatet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Løkke Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med regnskabspraksis som beskrevet herunder og i øvrigt danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter en ny regnskabspraksis sammenlignet med sidste år, hvor det blev aflagt efter princippet om mikro-virksomhed.

### **RESULTATOPGØRELSEN Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### **Dagsværdiregulering**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle passiver. 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 kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

### **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 nettosalgspris 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 i egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

|   | Note | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.    |
|---|------|---------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>   |      |               | <b>11.683</b>  |
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                |      | <b>82.038</b> |                |
| Personaleomkostninger   |      | 0             | 0              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | 0             |                |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>82.038</b> | <b>11.683</b>  |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   | 1    | -61.070       | -33.640        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>20.968</b> | <b>-21.957</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -11.890       | 4.831          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>9.078</b>  | <b>-17.126</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |               |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   |      | 0             | 0              |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode            |      | 0             | 0              |
| Overført resultat   |      | 9.078         | -17.126        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>9.078</b>  | <b>-17.126</b> |

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

|                                       | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                       |      | kr.              | kr.              |
| Grunde og bygninger                   |      | 3.144.480        | 3.120.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>3.144.480</b> | <b>3.120.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>3.144.480</b> | <b>3.120.000</b> |
| Tilgodehavende skat                   |      |                  | 4.831            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      |                  | <b>4.831</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      |                  | <b>4.831</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>3.144.480</b> | <b>3.124.831</b> |

## Balance 31. december 2023

### Passiver

|   | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.                         |      | 40.000           | 40.000           |
| Andre reserver                                  |      |                  | 134.405          |
| Overført resultat                               |      | 17.832           | -17.126          |
| Forslag til udbytte                             |      | 0                |                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                        |      | <b>57.832</b>    | <b>157.279</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                    |      | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>             |      | <b>0</b>         |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                  |      | 1.531.374        | 1.504.608        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>    |      | <b>1.531.374</b> | <b>1.504.608</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                  |      | 8.970            | 9.914            |
| Gæld til banker                                 |      | 179.812          | 218.630          |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder |      | 1.312.048        | 1.186.750        |
| Skyldig selskabsskat                            |      | 7.059            |                  |
| Kontraktlige forpligtelser                      |      | 47.385           | 47.650           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>    |      | <b>1.555.274</b> | <b>1.462.944</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                 |      | <b>3.086.648</b> | <b>2.967.552</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                           |      | <b>3.144.480</b> | <b>3.124.831</b> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

2

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

|               |               |
|---------------|---------------|
| Realkredit    | 18.905        |
| Bank          | 16.867        |
| Ansvarlig lån | 25.298        |
| <b>I alt</b>  | <b>61.070</b> |

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Ejendommen

Ejendommen er optaget til en bogført værdi svarende til amortiseret kostpris.

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

#### Sikkerhedsstillelse

Der er tinglyst pantebrev på t.kr. 1.800 i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til realkreditinstit.

### 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

#### Realkreditgæld

Realkreditgælden er opgjort efter kursværdien pr. 31.12.2023.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
|                              | <b>2023</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0           |
| Ingen ansatte i selskabet    |             |