

# Løkken Ejendoms kontor ApS

Hæsumvej 28, 9530 Støvring  
CVR-nr. 42 76 00 64

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. december 2025

---

Hugo Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00  
Hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected to the line, while the 'O' is separate.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

## Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 6

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[Anvendt regnskabspraksis](#) 13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Løkken Ejendoms kontor ApS Hæsumvej 28 9530 Støvring
	CVR-nr.: 42 76 00 64 Stiftet: 15. oktober 2021 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Direktion</b>	Lasse Nielsen Hugo Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Løkken Ejendoms kontor 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 3. december 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Lasse Nielsen

\_\_\_\_\_  
Hugo Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Løkken Ejendoms kontor ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Løkken Ejendoms kontor ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisors 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.

Hobro, den 3. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 36 t.kr. mod sidste år med 63 tkr. Det ordinære resultat efter skat udgør -41 tkr. mod sidste år -7 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende

Det er ledelsens forventning, at selskabets negative selskabskapital kan reetableres ved selskabets egen fremtidige indtjening. Selskabets ejere har givet tilsagn om, at de vil inddække selskabets negative selskabskapital pr. 30. juni 2025, hvis dette bliver nødvendigt.

Ligeledes har selskabets ejere givet tilsagn om, at ville finansiere selskabets drift i perioden indtil 30. juni 2026 ved tilførsel af yderligere driftskapital, hvis det skønnes nødvendigt.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>35.817</b>	<b>62.693</b>
Andre finansielle indtægter		44	0
Andre finansielle omkostninger	3	-74.101	-71.192
<b>Resultat før skat</b>		<b>-38.240</b>	<b>-8.499</b>
Skat af årets resultat	4	-2.823	1.870
<b>Årets resultat</b>		<b>-41.063</b>	<b>-6.629</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-41.063	-6.629
<b>I alt</b>		<b>-41.063</b>	<b>-6.629</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		1.700.000	1.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.000
Udskudte skatteaktiver		0	2.823
Andre tilgodehavender		4.477	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.564
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.477</b>	<b>12.387</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>223.715</b>	<b>183.807</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>228.192</b>	<b>196.194</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.928.192</b>	<b>1.896.194</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-56.739	-15.677
<b>Egenkapital</b>		<b>-16.739</b>	<b>24.323</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	13.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.925.054	1.851.014
Anden gæld		9.877	7.107
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.944.931</b>	<b>1.871.871</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.944.931</b>	<b>1.871.871</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.928.192</b>	<b>1.896.194</b>

Forudsætninger for fortsat drift

1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	-15.676	24.324
Forslag til resultatdisponering		-41.063	-41.063
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>-56.739</b>	<b>-16.739</b>

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Det er ledelsens forventning, at selskabets negative selskabskapital kan reetableres ved selskabets egen fremtidige indtjening. Selskabets ejere har givet tilsagn om, at de vil inddække selskabets negative selskabskapital pr. 30. juni 2025, hvis dette bliver nødvendigt.

Ligeledes har selskabets ejere givet tilsagn om, at ville finansiere selskabets drift i perioden indtil 30. juni 2026 ved tilførsel af yderligere driftskapital, hvis det skønnes nødvendigt.

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>2   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
<b>3   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	74.101	71.192
	<b>74.101</b>	<b>71.192</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	2.823	-1.870
	<b>2.823</b>	<b>-1.870</b>

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendør
Kostpris 1. juli 2024	1.700.000
Kostpris 30. juni 2025	1.700.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>1.700.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Ejendom
Dagsværdi 30. juni 2025	1.700.000

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ejendommen består af en stor lager bygning, som er udlejet til 2 forskellige lejere samt et tomgangslejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 119 t.kr., som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har et potentielt ej indregnet udskudt skatteaktiv på 51 t. kr.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løkken Ejendoms kontor ApS for 2024/25 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

#### Huslejeindtægter

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger til øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatter.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.