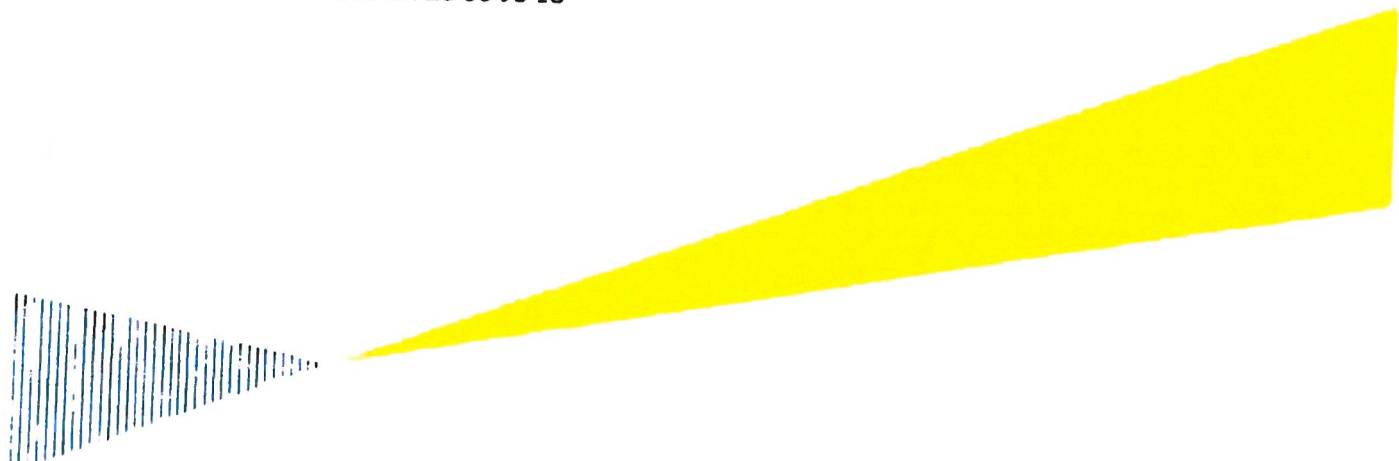


# Location Skan ApS

c/o North Property Asset Management A/S, Strandvejen 72,  
2900 Hellerup

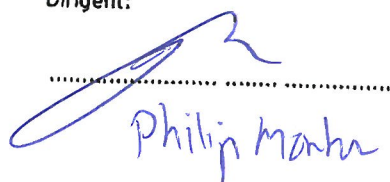
CVR-nr. 28 66 95 18



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. januar 2016

Dirigent:

  
Philip Mørk



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar- 31. december 2015 for Location Skan ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. januar 2016  
Direktion:



Philip Marker

Bestyrelse:



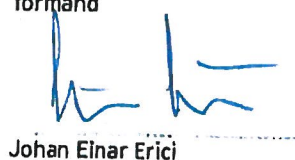
Mikael Pehrsson  
formand



Søren Ebdrup



Philip Marker



Johan Einar Erić

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Location Skan ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Location Skan ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. januar 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Peter Nielsen  
statsaut. revisor



Lars Mortensen Bjerg  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Location Skan ApS
Adresse, postnr. by	c/o North Property Asset Management A/S Strandvejen 72 2900 Hellerup
CVR-nr.	28 66 95 18
Stiftet	8. november 2006
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Pehrsson, formand Søren Ebdrup Philip Marker Johan Einar Erics
Direktion	Philip Marker
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom.

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

Årets resultat udgør et overskud på 26.208 t.kr. mod et overskud på 17.602 t.kr. i 2014. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>Bruttoresultat</b>	35.304	30.037
2	Finansielle indtægter	221	69
3	Finansielle omkostninger	-3.979	-7.446
	<b>Resultat før skat</b>	31.546	22.660
4	Skat af årets resultat	-5.338	-5.058
	<b>Årets resultat</b>	<u>26.208</u>	<u>17.602</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-67.034	17.602
	Udbetalt aconto udbytte	93.242	0
		<u>26.208</u>	<u>17.602</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	133.498	279.350
		<u>133.498</u>	<u>279.350</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender	90.512	42.012
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	202	0
	Udskudt skatteaktiv	4.958	7.568
	Periodeafgrænsningsposter	2	87
		<u>95.674</u>	<u>49.667</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.594</u>	<u>41.226</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>231.766</u>	<u>370.243</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>231.766</u>	<u>370.243</u>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
5	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	130	130
	Overført resultat	72.752	139.786
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>72.882</b>	<b>139.916</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	83.167	214.327
		<b>83.167</b>	<b>214.327</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.292	2.238
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69	265
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.306	3.209
4	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.279	626
	Skyldige omkostninger	4.771	9.662
		<b>75.717</b>	<b>16.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>158.884</b>	<b>230.327</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>231.766</b>	<b>370.243</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Location Skan ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er der sket sammendrag af regnskabsposterne "Nettoomsætning", "Vareforbrug" og "Andre eksterne omkostninger", jf. § 32 i årsregnskabsloven.

I bruttoresultatet indgår lejeindtægter fra udlejning af private boliglejemål, gevinst/tab ved salg af fast ejendom, værdireguleringer, ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre indtægter.

#### Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og -forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af ordinært 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.

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber under AEVS CPH Residential AB. Den samlede skat for de sambeskattede selskaber fordeles mellem de sambeskattede selskaber efter fuld-fordelings-metoden. Dette medfører, at selskaber med skattemæssigt underskud modtager skatterefusion fra de øvrige sambeskattede selskaber.

### Balance

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af handelsejendomme, der er anskaffet med videresalg for øje.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer vedrørende tekniske vurderinger af ejendommene foretaget af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som forbedrer ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varelager, idet salget forventes gennemført inden for en kortere årrække. Handelsejendomme nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen.

Såfremt nettorealiseringsværdien er steget i forhold til sidste års nettorealiseringsværdi eller kostprisen, tilbageføres de foretagne nedskrivninger over resultatopgørelsen, jf. ÅRL § 58.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvider

Likvider indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

t.kr.	2015	2014
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra pengeinstitutter	18	69
Finansielle indtægter fra tilknyttede	203	0
	<u>221</u>	<u>69</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	3.164	5.857
Finansielle omkostninger fra tilknyttede	748	1.584
Øvrige finansielle omkostninger	67	5
	<u>3.979</u>	<u>7.446</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2015	2014
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	2.629	-4.432
Skat af årets resultat	-2.279	-626
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-449	0
Årets regulering af udskudt skat	-5.239	0
	<u>-5.338</u>	<u>-5.058</u>

### 5 Egenkapital

t.kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	130	139.786	139.916
Overført, jf. resultatdisponering	0	26.208	26.208
Udbetalt udbytte	0	-93.242	-93.242
Egenkapital 31. december 2015	<u>130</u>	<u>72.752</u>	<u>72.882</u>

Selskabskapitalen for de seneste fem regnskabsår specificeres således:

t.kr.	2015	2014	31/12 2013	2012/13	2011/12
Selskabskapital	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>128</u>	<u>128</u>

Selskabskapitalen består af 130 anparter á 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Gæld til realkreditinstitutter

Selskabet har indgået følgende langfristede lån:

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	<u>135.459</u>	<u>52.292</u>	<u>83.167</u>	<u>79.703</u>
	<u>135.459</u>	<u>52.292</u>	<u>83.167</u>	<u>79.703</u>

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 135.459 t.kr., er der givet pant i handelsejendommene og tilgodehavende, hvor den samlede værdi udgør 215.597 t.kr. pr. 31. december 2015.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Nærtstående parter

Location Skan ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse

AEVS CPH Residential AB, Norrlandsgatan 15, 11143 Stockholm, Sverige, der er hovedanpartshaver.

#### Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

AEVS CPH Residential AB  
Norrlandsgatan 15  
SE-11143 Stockholm