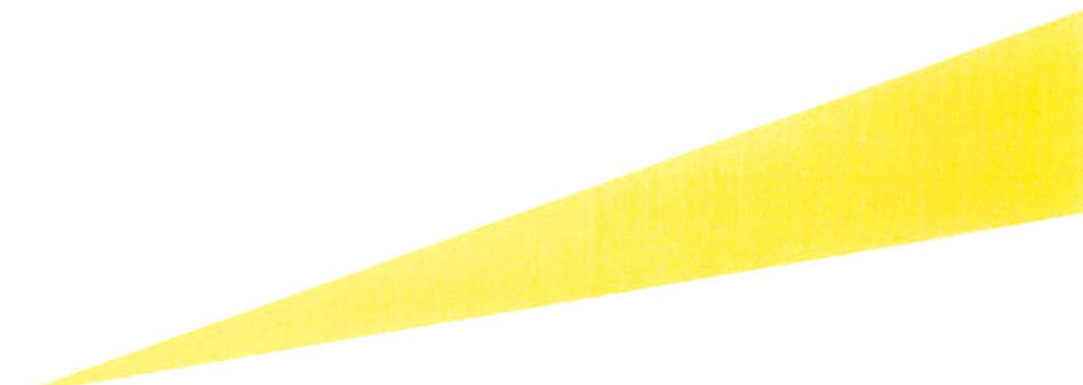
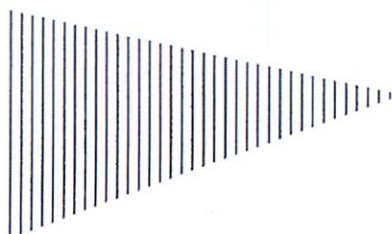


Location Skan ApS

c/o Keystone Investment Management A/S, Havnegade 39, 1058 København K

CVR-nr. 28 66 95 18



Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16-5-17

Som dirigent:



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Location Skan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2017
Direktion:



Jacob Annehed



William Sloan Wobbeking



Morten Sennecker Schultz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Location Skan ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Location Skan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

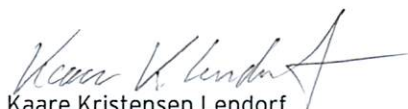
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Location Skan ApS
Adresse, postnr., by	c/o Keystone Investment Management A/S, Havnegade 39, 1058 København K
CVR-nr.	28 66 95 18
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Annehed William Sloan Wobbeking Morten Sennecker Schultz
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 11. februar 2016 foretaget overførsel af handelsejendomme til investeringsejendomme.

Der henvises til note 6 for yderligere omtale.

Fejl i regnskab tidligere år

I forbindelse med en gennemgang af selskabets regnskaber for 2016 er der konstateret en væsentlig fejl, der relaterer sig til regnskabsåret 2015. Fejlen vedrører førtidig indregning af omsætning. Som følge af karakteren af fejlen indregnes den ved korrektion af det tidligere års regnskab.

Der henvises til note 1 for yderligere omtale.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	18.424.949	24.581.056
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	18.424.949	24.581.056
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	21.244.014	0
	Resultat før finansielle poster	39.668.963	24.581.056
3	Finansielle indtægter	546.667	220.380
4	Finansielle omkostninger	-4.382.601	-3.978.758
	Resultat før skat	35.833.029	20.822.678
5	Skat af årets resultat	-8.285.314	-5.337.082
	Årets resultat	<u>27.547.715</u>	<u>15.485.596</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåre	46.500.000	93.242.277
	Overført resultat	-18.952.285	-77.756.681
		<u>27.547.715</u>	<u>15.485.596</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	229.000.000	0
		<u>229.000.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>229.000.000</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	0	204.774.397
		<u>0</u>	<u>204.774.397</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.632	8.512.264
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.093.750	202.064
9	Udskudte skatteaktiver	1.419.483	5.031.113
	Andre tilgodehavender	21.324	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.289
		<u>2.548.189</u>	<u>13.748.730</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.311.691</u>	<u>2.594.251</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.859.880</u>	<u>221.117.378</u>
	AKTIVER I ALT	<u>241.859.880</u>	<u>221.117.378</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	175.660	130.000
	Overkurs ved emission	27.669.810	0
	Overført resultat	43.009.482	62.028.347
	Egenkapital i alt	70.854.952	62.158.347
	Hensatte forpligtelser		
9	Udskudt skat	4.746.475	72.791
	Hensatte forpligtelser i alt	4.746.475	72.791
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	154.916.801	83.167.005
		154.916.801	83.167.005
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.602.619	52.292.463
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.810.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	287.225	69.389
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	16.306.554
	Skyldig selskabsskat	2.278.688	2.278.688
	Anden gæld	4.363.120	4.772.141
		11.341.652	75.719.235
	Gældsforpligtelser i alt	166.258.453	158.886.240
	PASSIVER I ALT	241.859.880	221.117.378

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Renterisici
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	130.000	0	62.028.347	62.158.347
Kapitalforhøjelse	45.660	27.669.810	0	27.715.470
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	-18.952.285	-18.952.285
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	-66.580	-66.580
Egenkapital				
31. december 2016	<u>175.660</u>	<u>27.669.810</u>	<u>43.009.482</u>	<u>70.854.952</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Location Skan ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Væsentlige fejl

I regnskabsåret er der konstateret fejl, som påvirker virksomhedens tidligere aflagte årsrapport. Fejlen har medført, at virksomhedens bruttofortjeneste og tilgodehavender fra salg i tidligere regnskabsår er indregnet med for høje beløb, og virksomhedens beholdning af handelsejendomme er indregnet med et for lavt beløb, og dermed giver årsregnskabet for 2015 ikke et retvisende billede.

Fejlen skyldes, at risikoovergangen forbundet med salg af en andel af virksomhedens beholdning af handelsejendomme ikke havde fundet sted pr. 31. december 2015, men fandt sted 1. januar 2016. Indregningskriterier for indregning af omsætning, relateret til salg af handelsejendommene, var således ikke opfyldt, hvorfor fejlen er korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primoenkapital i indeværende regnskabår.

Korrektionen har medført, at bruttofortjenesten for 2015 er påvirket negativt med 10,7 mio. kr., debitorerne pr. 31. december 2015 er påvirket negativt med kr. 82 mio. kr., og beholdningen af handelsejendomme pr. 31. december 2015 er påvirket positivt med 71,3 mio. kr.

Samlet er balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2015 påvirket negativt med 10,7 mio. kr.

Som følge af at indregningskriterierne for indregning af omsætning, relateret til salg af handelsbetingelser, først er opfyldt pr. 1. januar 2016, er avancen fra salget af den nævnte beholdning af handelsejendomme indeholdt i årets resultat for 2016 med 10,7 mio. kr.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2016	2015
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	202.722
Andre finansielle indtægter	546.667	17.658
	<u>546.667</u>	<u>220.380</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	748.424
Renteomkostninger i øvrigt	1.671.117	3.164.211
Andre finansielle omkostninger	2.711.484	66.123
	<u>4.382.601</u>	<u>3.978.758</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	8.285.314	4.888.546
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	448.536
	<u>8.285.314</u>	<u>5.337.082</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgang i årets løb	88.182.720
Afgang i årets løb	-13.998.733
Overførsel fra andre poster	133.166.588
Kostpris 31. december 2016	<u>207.350.575</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Årets opskrivning	21.393.092
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-74.539
Overført	330.872
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>21.649.425</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>229.000.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Selskabet er pr. 11. februar 2016 overtaget af Alma Scandium ApS. I forbindelse hermed har ledelsen ændret hensigt med anvendelsen af selskabets ejendomme og foretaget overførsel af handelsejendomme til investeringsejendomme.

På tidspunktet for overførsel er ejendommene opskrevet til dagsværdi. Forskellen mellem ejendommernes kostpris og den opgjorte dagsværdi er indregnet i resultatopgørelsen.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ejendommens budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Gennemsnitlig diskonteringsfaktor; 5,3 - 6,3 %
 - heraf en forventet inflationsrate på 2,0 %
 Gennemsnitligt deposita; 1,5 - 1,7 mio. kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 149.801 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2016	2015
9 Udskudt skat		
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudte skatteaktiver	-1.419.483	-5.031.113
Udskudte skatteforpligtelser	4.746.475	72.791
	<u>3.326.992</u>	<u>-4.958.322</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Alma Scandium ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 11. februar 2016 eller senere.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter, 157.854 t.kr., er der stillet pant i virksomhedens ejendomme for en værdi af 170.480 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør pr. 31. december 2016 229.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Renterisici

Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

kr.	2016		
	Beregnings- mæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswaps	34.500.000	-459.368	mdr. 0-78

13 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Alma Property Partners I AB	Stockholm, Sverige