

**Locatio ApS**  
Middagshøjvej 46, 8800 Viborg

CVR-nr. 32 31 78 55

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

---

Thomas Dam  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Locatio ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. maj 2017

### **Direktion**

Thomas Dam

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Locatio ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Locatio ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Viborg, den 16. maj 2017

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Locatio ApS Middagshøjvej 46 8800 Viborg
	CVR-nr.: 32 31 78 55
	Stiftet: 27. marts 2013
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Dam
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	Dam Holding Viborg ApS
<b>Associeret virksomhed</b>	Etableringsselskabet af 1. juli ApS, Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendomme.

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2016, udviser et resultat på 546.961 kr. mod 144.798 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.251.283 kr.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Locatio ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg, samt tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Locatio ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.565.228</b>	<b>639.770</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	36.575	27.765
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	405.135	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-14.734	148.099
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.992.204</b>	<b>815.634</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.378	590
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.307.081	-657.153
<b>Resultat før skat</b>	<b>686.501</b>	<b>159.071</b>
2 Skat af årets resultat	-139.540	-14.273
<b>Årets resultat</b>	<b>546.961</b>	<b>144.798</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	546.961	144.798
<b>Disponeret i alt</b>	<b>546.961</b>	<b>144.798</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>22.795.000</u>	<u>15.479.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.795.000</u>	<u>15.479.000</u>
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>15.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.810.000</u></b>	<b><u>15.479.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	50.180
Andre tilgodehavender	42.450	20.214
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>400.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>42.450</u>	<u>470.394</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>42.450</u></b>	<b><u>470.394</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.852.450</u></b>	<b><u>15.949.394</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	1.171.283	624.322
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.251.283</b>	<b>704.322</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	292.000	220.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>292.000</b>	<b>220.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.529.261	11.101.028
Gæld til pengeinstitutter	1.079.187	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.608.448	11.101.028
7 Gældsforpligtelser	750.000	200.251
Gæld til pengeinstitutter	386.425	612.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.052	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.141.929	2.864.281
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	67.540	0
Anden gæld	1.250.773	247.368
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.700.719	3.924.044
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.309.167</b>	<b>15.025.072</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.852.450</b>	<b>15.949.394</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	229.207	67.004
Andre finansielle omkostninger	<u>1.077.874</u>	<u>590.149</u>
	<b><u>1.307.081</u></b>	<b><u>657.153</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	67.540	0
Årets regulering af udskudt skat	72.000	31.740
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	<u>0</u>	<u>-17.467</u>
	<b><u>139.540</u></b>	<b><u>14.273</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	14.324.865	13.752.239
Tilgang i årets løb	8.367.062	572.626
Afgang i årets løb	<u>-1.087.637</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>21.604.290</u></b>	<b><u>14.324.865</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.154.135	1.126.370
Årets regulering til dagsværdi	<u>36.575</u>	<u>27.765</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.190.710</u></b>	<b><u>1.154.135</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>22.795.000</u></b>	<b><u>15.479.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,3
Højeste afkastprocent	10,8
Laveste afkastprocent	5,00

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

	31/12 2016	31/12 2015
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Tilgang i årets løb	15.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Locatio ApS
Etableringsselskabet af 1. juli ApS, Viborg	30 %	50.000	0	15.000

Selskabet er nystiftet og der er endnu ikke udarbejdet årsregnskab, hvorfor kapitalandelen indregnes til kostpris.

<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	624.322	479.524
Årets overførte resultat	546.961	144.798
	<b>1.171.283</b>	<b>624.322</b>

<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	395.000	12.835.000	14.924.261	11.301.279
Gæld til pengeinstitutter	355.000	0	1.434.187	0
	<b>750.000</b>	<b>12.835.000</b>	<b>16.358.448</b>	<b>11.301.279</b>



### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.924 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.795 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.240 tkr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 1.821 tkr. på balancedagen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### **9. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dam Holding Viborg ApS, CVR-nr. 27567436 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.