

Locatio ApS
CVR-nr. 32317855
Middagshøjvej 46
8800 Viborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2016

Dirigent

Navn: Thomas Dam

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Locatio ApS
Middagshøjvej 46
8800 Viborg

CVR-nr.: 32317855
Stiftet: 27.03.2013
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Thomas Dam

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Locatio ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 06.06.2016

Direktion

Thomas Dam

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Locatio ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Locatio ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 06.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger vedrørende udlejningsejendomme som el, vand og varme, ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger og gebyrer vedr. bankgæld samt kursregulering af.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et afkastkrav som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Selskabets ejendomme er beliggende i Viborg. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Det gennemsnitlige afkastningskrav har i regnskabsåret 2015 udgjort 5,5%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiegu-
lering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme”.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		639.770	542.659
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		27.765	1.126.370
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>148.099</u>	<u>(250.249)</u>
Driftsresultat		815.634	1.418.780
Andre finansielle indtægter		590	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(657.153)</u>	<u>(733.505)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		159.071	685.275
Skat af ordinært resultat	1	<u>(14.273)</u>	<u>(166.136)</u>
Årets resultat		<u>144.798</u>	<u>519.139</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>144.798</u>	<u>519.139</u>
		<u>144.798</u>	<u>519.139</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		15.479.000	14.878.609
Materielle anlægsaktiver	2	<u>15.479.000</u>	<u>14.878.609</u>
 Anlægsaktiver		 <u>15.479.000</u>	 <u>14.878.609</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.180	14.764
Andre tilgodehavender		20.214	63.059
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	15.760
Periodeafgrænsningsposter		<u>400.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>470.394</u>	<u>93.583</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>470.394</u>	 <u>93.583</u>
 Aktiver		 <u><u>15.949.394</u></u>	 <u><u>14.972.192</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>624.322</u>	<u>479.524</u>
Egenkapital		<u>704.322</u>	<u>559.524</u>
Udskudt skat		<u>220.000</u>	<u>170.900</u>
Hensatte forpligtelser		<u>220.000</u>	<u>170.900</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.101.028</u>	<u>11.449.596</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>11.101.028</u>	<u>11.449.596</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	200.251	195.713
Bankgæld		612.144	479.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.864.281	1.895.985
Anden gæld		<u>247.368</u>	<u>221.118</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.924.044</u>	<u>2.792.172</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.025.072</u>	<u>14.241.768</u>
Passiver		<u>15.949.394</u>	<u>14.972.192</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	479.524	559.524
Årets resultat	0	144.798	144.798
Egenkapital ultimo	80.000	624.322	704.322

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	31.740	166.136
Effekt af ændrede skattesatser	(17.467)	0
	<u>14.273</u>	<u>166.136</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		13.752.239
Tilgange		572.626
Kostpris ultimo		<u>14.324.865</u>
Opskrivninger primo		1.126.370
Årets opskrivninger		27.765
Opskrivninger ultimo		<u>1.154.135</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>15.479.000</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	195.713	200.251	11.101.028	10.262.927
	<u>195.713</u>	<u>200.251</u>	<u>11.101.028</u>	<u>10.262.927</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dam Holding Viborg A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.479 t.kr. (2014: 14.879 t.kr.)

6. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning af ejendomme til private.