

# Locatio ApS

Pramhusvej 2, 8800 Viborg

CVR-nr. 32 31 78 55

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018.

---

Thomas Dam  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. maj 2018

### 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 2017 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 Ethiske 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 18. maj 2018

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30145

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Locatio ApS Pramhusvej 2 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

Hovedaktiviteten 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 2017, udviser et resultat på 284.947 kr. mod 546.961 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.536.230 kr.

## 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 i anvendt regnskabspraksis vedrørende kapitalandel i associeret virksomhed.

Kapitalandele i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Tidligere blev investeringsaktiver målt til kostpris jf. ÅRL § 41.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 kurstab 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme 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 indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivningen af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre kapitalbevægelser i associeret virksomhed.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.533.213</b>	<b>1.565.228</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	36.575
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	405.135
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-14.734
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.533.213</b>	<b>1.992.204</b>
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	-15.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.378
Andre finansielle indtægter	39.361	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.186.921	-1.307.081
<b>Resultat før skat</b>	<b>370.653</b>	<b>686.501</b>
2 Skat af årets resultat	-85.706	-139.540
<b>Årets resultat</b>	<b>284.947</b>	<b>546.961</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	284.947	546.961
<b>Disponeret i alt</b>	<b>284.947</b>	<b>546.961</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	22.795.000	22.795.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.795.000</u>	<u>22.795.000</u>
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>15.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.795.000</u></b>	<b><u>22.810.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.037.444	0
Andre tilgodehavender	48.741	42.450
Tilgodehavender i alt	<u>1.086.185</u>	<u>42.450</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.086.185</u></b>	<b><u>42.450</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.881.185</u></b>	<b><u>22.852.450</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	1.456.230	1.171.283
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.536.230</b>	<b>1.251.283</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	314.000	292.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>314.000</b>	<b>292.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.219.383	14.529.261
Gæld til pengeinstitutter	713.764	1.079.187
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.933.147	15.608.448
7 Gældsforpligtelser	712.900	750.000
Gæld til pengeinstitutter	455.191	386.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.854	104.052
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.637.059	3.141.929
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	63.706	67.540
Anden gæld	1.188.098	1.250.773
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.097.808	5.700.719
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.030.955</b>	<b>21.309.167</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>23.881.185</b>	<b>22.852.450</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	259.714	229.207
Andre finansielle omkostninger	<u>927.207</u>	<u>1.077.874</u>
	<b><u>1.186.921</u></b>	<b><u>1.307.081</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	63.706	67.540
Årets regulering af udskudt skat	<u>22.000</u>	<u>72.000</u>
	<b><u>85.706</u></b>	<b><u>139.540</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	21.604.290	14.324.865
Tilgang i årets løb	0	8.367.062
Afgang i årets løb	0	-1.087.637
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>21.604.290</u></b>	<b><u>21.604.290</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.190.710	1.154.135
Årets regulering til dagsværdi	0	36.575
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.190.710</u></b>	<b><u>1.190.710</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>22.795.000</u></b>	<b><u>22.795.000</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	8,4
Højeste afkastprocent	11,4
Laveste afkastprocent	5,75

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 2017	31/12 2016		
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>				
Kostpris primo	15.000	0		
Tilgang i årets løb	0	15.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>		
Årets nedskrivninger	-15.000	0		
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-15.000</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>15.000</b>		
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	
Etableringsselskabet af 1. juli ApS, Viborg	30 %	-1.536.119	-1.586.119	
<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		1.171.283	624.322	
Årets overførte resultat		284.947	546.961	
		<b>1.456.230</b>	<b>1.171.283</b>	
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>
Gæld til realkreditinstitutter	350.500	12.444.000	14.569.883	14.924.261
Gæld til pengeinstitutter	362.400	0	1.076.164	1.434.187
	<b>712.900</b>	<b>12.444.000</b>	<b>15.646.047</b>	<b>16.358.448</b>



## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.570 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 22.795 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.240 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 1.169 tkr. på balancedagen. Ejerpantebreve giver pant i ovenstående grunde og bygninger

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dam Holding Viborg ApS, CVR-nr. 27 56 74 36 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Dam (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-619810932543

IP: 178.157.249.212

2018-05-28 15:56:29Z

NEM ID 

## Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.1.78

2018-05-28 18:28:19Z

NEM ID 

## Thomas Dam (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-619810932543

IP: 77.241.138.167

2018-05-30 11:25:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 50PBQ-ET578-LTZ5A-NP4F1-G54ZJ-2Y8AM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>