

Locatio ApS

Pramhusvej 2, 8800 Viborg

CVR-nr. 32 31 78 55

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

Thomas Dam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. maj 2019

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 2018 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 23. maj 2019

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	Locatio ApS Pramhusvej 2 8800 Viborg
	CVR-nr.: 32 31 78 55
	Stiftet: 27. marts 2013
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Dam
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	Dam Holding Viborg ApS
Associeret virksomhed	Etableringsselskabet af 1. juli ApS, Gentofte

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 2018, udviser et resultat på -279.803 kr. mod 284.947 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.256.427 kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoopskrivning 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 egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 kildeskatte 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.580.030	1.533.213
Værdiregulering af investeringsejendomme	-941.400	0
Driftsresultat	638.630	1.533.213
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	0	-15.000
Andre finansielle indtægter	42.026	39.361
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.038.646	-1.186.921
Resultat før skat	-357.990	370.653
2 Skat af årets resultat	78.187	-85.706
Årets resultat	-279.803	284.947
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	284.947
Disponeret fra overført resultat	-279.803	0
Disponeret i alt	-279.803	284.947

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	22.690.000	22.795.000
Materielle anlægsaktiver i alt	22.690.000	22.795.000
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
Anlægsaktiver i alt	22.690.000	22.795.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.079.470	1.037.444
Andre tilgodehavender	72.422	48.741
Tilgodehavender i alt	1.151.892	1.086.185
Omsætningsaktiver i alt	1.151.892	1.086.185
Aktiver i alt	23.841.892	23.881.185

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	1.176.427	1.456.230
Egenkapital i alt	1.256.427	1.536.230
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	109.000	314.000
Hensatte forpligtelser i alt	109.000	314.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	13.761.650	14.219.383
Gæld til pengeinstitut	319.516	713.764
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.081.166	14.933.147
7 Gældsforpligtelser	808.164	712.900
Gæld til pengeinstitut	900.118	455.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.099	40.854
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.219.430	4.637.059
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	126.813	63.706
Anden gæld	1.261.675	1.188.098
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.395.299	7.097.808
Gældsforpligtelser i alt	22.476.465	22.030.955
Passiver i alt	23.841.892	23.881.185
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	293.845	259.714
Andre finansielle omkostninger	<u>744.801</u>	<u>927.207</u>
	<u>1.038.646</u>	<u>1.186.921</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	126.813	63.706
Årets regulering af udskudt skat	<u>-205.000</u>	<u>22.000</u>
	<u>-78.187</u>	<u>85.706</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.604.290	21.604.290
Tilgang i årets løb	<u>836.400</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>22.440.690</u>	<u>21.604.290</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.190.710	1.190.710
Årets regulering til dagsværdi	<u>-941.400</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>249.310</u>	<u>1.190.710</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.690.000</u>	<u>22.795.000</u>

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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	6,96
Højeste afkastprocent	12,50
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 2018	31/12 2017
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris primo	0	15.000
Kostpris ultimo	0	15.000
Årets nedskrivninger	0	-15.000
Opskrivninger ultimo	0	-15.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Etableringsselskabet af 1. juli ApS, Gentofte	30 %	-1.536.119	-1.586.119
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital primo		80.000	80.000
		80.000	80.000
6. Overført resultat			
Overført resultat primo		1.456.230	1.171.283
Årets overførte resultat		-279.803	284.947
		1.176.427	1.456.230

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	426.764	11.932.600	14.188.414	14.569.883
Gæld til pengeinstitut	381.400	0	700.916	1.076.164
	808.164	11.932.600	14.889.330	15.646.047

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.188 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 22.690 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.240 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 1.601 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.xxx.xxx

2019-05-24 11:41:17Z

NEM ID 

Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.xxx.xxx

2019-05-24 11:41:52Z

NEM ID 

Thomas Dam (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-619810932543

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-05-24 11:43:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TY05E-1HZA7-1C5KH-6ZVEK-QME0Y-Q6KLY

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>