

Living Homes A/S

Islands Brygge 43, 2300 København S
CVR-nr. 17 20 56 92

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.06.16

Marianne Gottschalck
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Living Homes A/S
Islands Brygge 43
2300 København S
Hjemsted: København
CVR-nr.: 17 20 56 92
Stiftet: 1. juli 1993
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Marianne Normann Gottschalck
Henriette Vigh
Benedikte Gottschalck

Direktion

Marianne Normann Gottschalck

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Oks Holding ApS, c/o Cavan A/S, Kongevejen 367, 2840 Holte

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Living Homes A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 1. juni 2016

Direktionen

Marianne Normann Gottschalck

Bestyrelsen

Marianne Normann
Gottschalck

Henriette Vigh
Formand

Benedikte Gottschalck

Til kapitalejeren i Living Homes A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Living Homes A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i formidling af salg af ejendomme, væsentligt projektejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -293.590 mod t.DKK -2.295 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.092.582.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015 DKK	2014 t.DKK
	Bruttofortjeneste	12.922.448	5.411
1	Personaleomkostninger	-13.533.711	-9.228
	Resultat før af- og nedskrivninger	-611.263	-3.817
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.629	-3
	Resultat af primær drift	-676.892	-3.820
2	Andre finansielle indtægter	686.935	1.086
3	Andre finansielle omkostninger	-395.633	-205
	Finansielle poster i alt	291.302	881
	Resultat før skat	-385.590	-2.939
	Skat af årets resultat	92.000	644
	Årets resultat	-293.590	-2.295
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	11.000
	Overført resultat	-293.590	-13.295
	I alt	-293.590	-2.295

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.487	141
4	Materielle anlægsaktiver i alt	75.487	141
	Andre tilgodehavender	338.225	325
	Finansielle anlægsaktiver i alt	338.225	325
	Anlægsaktiver i alt	413.712	466
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	349.573	75
5	Igangværende arbejder for fremmed regning	24.368.555	14.139
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.871
	Udskudt skatteaktiv	870.000	778
	Andre tilgodehavender	10.553.647	7.748
	Periodeafgrænsningsposter	77.484	67
	Tilgodehavender i alt	36.219.259	33.678
	Likvide beholdninger	73.720	428
	Omsætningsaktiver i alt	36.292.979	34.106
	Aktiver i alt	36.706.691	34.572

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	592.582	886
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	11.000
6	Egenkapital i alt	1.092.582	12.386
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.460.694	17.529
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.803.390	1.301
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.594.441	0
	Anden gæld	755.584	3.356
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.614.109	22.186
	Gældsforpligtelser i alt	35.614.109	22.186
	Passiver i alt	36.706.691	34.572

7 Eventualforpligtelser

8 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Fundamentale fejl

Selskabet har konstateret en fundamental fejl på følgende områder, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter:

- Igangværende arbejder for fremmed regning har ikke været opgjort korrekt i årsrapporten for 2014. Ændringen indebærer ingen påvirkning på årets resultat. Balance summen er reduceret med t.DKK 3.535. Egenkapitalen er reduceret med t.DKK 2.757 som følge af fejlen.

Den akkumulerede effekt af den konstaterede fejl ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen.

Sammenligningstal for 2014 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår samt aktiverede markedsføringsomkostninger i forhold til forretningsmæssige solgte/ej solgte ejendomme i salgskommission.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	t.DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	12.737.867	8.634
Pensioner	44.958	36
Andre omkostninger til social sikring	83.244	88
Personalemkostninger i øvrigt	667.642	470
I alt	13.533.711	9.228

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	158.820	561
Øvrige finansielle indtægter	528.115	525
I alt	686.935	1.086

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	395.593	205
Valutakurstab	40	0
I alt	395.633	205

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	318.981
Kostpris pr. 31.12.15	318.981
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	177.865
Afskrivninger i året	65.629
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	243.494
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	75.487

31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK
-----------------	-------------------

5. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	24.368.555	14.139
I alt	24.368.555	14.139

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	500.000	14.181.596	0
Forslag til resultatdisponering	0	-13.295.424	11.000.000
Saldo pr. 31.12.14	500.000	886.172	11.000.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	886.172	11.000.000
Betalt udbytte	0	0	-11.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-293.590	0
Saldo pr. 31.12.15	500.000	592.582	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	100	5.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Oks Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet er underlagt bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom omkring forsikring for økonomiske krav, som måtte følge af hvervet som statsautoriseret ejendomsmægler. Selskabet har suppleret den lovpligtige dækning med et beløb, der skønnes tilstrækkeligt.

8. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en forpligtelse på 6 måneder, med en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 70 pr. måned, i alt t.DKK 417.