

## **Living Ejendomme ApS**

Atlasvej 12, 7100 Vejle

CVR-nr. 31077036

## **Årsrapport 2015**

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2016

---

Anders Christian Lund  
Dirigent

**Living Ejendomme ApS**

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

**Living Ejendomme ApS**

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Living Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. maj 2016

### **Direktion**

Anders Christian Lund  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Living Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Living Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Vejle, den 27. maj 2016

#### **Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

##### **Registrerede revisorer**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen  
Registreret revisor

## Living Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Living Ejendomme ApS Atlasvej 12 7100 Vejle
CVR-nr.	31077036
Stiftelsesdato	22. november 2007
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Anders Christian Lund, Direktør
<b>Moderselskab</b>	A.C. Lund Holding ApS Atlasvej 12 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle CVR-nr.: 26273110
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Erhvervscenter Vejle Kirkegade 21 7100 Vejle

## **Living Ejendomme ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

#### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 156.705, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 5.544.160, og en egenkapital på kr. 475.524.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Selskabets ledelse forventer at bibeholde det nuværende aktivitetsniveau, og forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2015.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Living Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste består af sammendragning af huslejeindtægter, driftsomkostninger på ejendommene, samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter bl.a. ejendomsskatter, forsikring og

## Living Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration samt tab på huslejetilgodehavender m.v..

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand, samt budgetterne for det kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under postern "Værdiregulering af investeringsejendomme"

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.



## **Living Ejendomme ApS**

### **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.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Udbytte for regnskabsåret**

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Living Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>379.221</b>	<b>110.043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>379.221</b>	<b>110.043</b>
Finansielle indtægter		706	0
Finansielle omkostninger		-174.659	-82.723
<b>Resultat før skat</b>		<b>205.268</b>	<b>27.320</b>
Skat af årets resultat	1	-48.563	-6.943
<b>Årets resultat</b>		<b>156.705</b>	<b>20.377</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		156.705	20.377
		<b>156.705</b>	<b>20.377</b>

Living Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.307.945	5.271.210
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.307.945</b>	<b>5.271.210</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.307.945</b>	<b>5.271.210</b>
Andre tilgodehavender		22.794	30.643
Periodeafgrænsningsposter		2.929	2.884
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.723</b>	<b>33.527</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>210.492</b>	<b>124.664</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>236.215</b>	<b>158.191</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.544.160</b>	<b>5.429.401</b>

## Living Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	350.524	193.819
<b>Egenkapital</b>		<b>475.524</b>	<b>318.819</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	3.549	2.742
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.549</b>	<b>2.742</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.903.803	3.972.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.903.803</b>	<b>3.972.499</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		68.696	67.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.250	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		913.568	958.739
Selskabsskat		49.905	6.088
Anden gæld		9.508	47.196
Periodeafgrænsningsposter		11.350	0
Deposita		100.007	47.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.161.284</b>	<b>1.135.341</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.065.087</b>	<b>5.107.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.544.160</b>	<b>5.429.401</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Living Ejendomme ApS

### Noter

	2015	2014	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	47.756	5.820	
Regulering af udskudt skat	807	1.123	
	<b>48.563</b>	<b>6.943</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	5.403.874	1.636.494	
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	36.735	3.767.380	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.440.609</b>	<b>5.403.874</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-132.664	-132.664	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-132.664</b>	<b>-132.664</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.307.945</b>	<b>5.271.210</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	193.819	-126.558	
Årets tilgang	156.705	20.377	
Koncerntilskud	0	300.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>350.524</b>	<b>193.819</b>	
<b>5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Udskudt skat	3.549	2.742	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.549</b>	<b>2.742</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.903.803	68.696	3.458.652
	<b>3.903.803</b>	<b>68.696</b>	<b>3.458.652</b>

**Noter**

**2015**

**2014**

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for A.C. Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Derudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 1.060.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.400.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.912.499, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.804.115.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.