

**Living Kolding ApS**  
**Nr. Bjertvej 103, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2015/16**

---

**CVR-nr. 34 46 82 30**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. november 2016.

---

Henrik Olesen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Living Kolding 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. november 2016

### **Direktion**

Henrik Skovbjerg Olesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Living Kolding ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Living Kolding ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Kolding, den 3. november 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Living Kolding ApS  
Nr. Bjertvej 103  
6000 Kolding

CVR-nr.: 34 46 82 30  
Stiftet: 28. marts 2012  
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016  
4. regnskabsår

### Direktion

Henrik Skovbjerg Olesen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 362.395 mod 235.974 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 117.459 mod 22.618 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2015 ændret regnskabspraksis, da den nye regnskabspraksis vil give et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling fremadrettet. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling:

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Tidligere blev udlejningsejendomme indregnet som investeringsejendomme og blev derfor målt til dagsværdi. Gæld til finansiering af udlejningsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvor det tidligere blev indregnet til kursværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer er forøgelse af årets resultat før skat med 97 t.kr. Årets regulering af den udskudte skat af praksisændringen udgør -17 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 114 t.kr. Balancesummen formindskes med 204 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen reduceres med 35 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte på 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 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 Living Kolding ApS forholdsmæssigt 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>362.395</b>	<b>235.974</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.743	-72.075
<b>Driftsresultat</b>	<b>285.652</b>	<b>163.899</b>
Andre finansielle indtægter	3.552	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-152.791	-115.227
<b>Resultat før skat</b>	<b>136.413</b>	<b>48.672</b>
2 Skat af årets resultat	-18.954	-26.054
<b>Årets resultat</b>	<b>117.459</b>	<b>22.618</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	117.459	22.618
<b>Disponeret i alt</b>	<b>117.459</b>	<b>22.618</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>7.315.673</u>	<u>7.348.038</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.315.673</u>	<u>7.348.038</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.315.673</u></b>	<b><u>7.348.038</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.333	0
	Udskudte skatteaktiver	56.900	40.500
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.527</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>63.760</u>	<u>40.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>35.864</u>	<u>23.669</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>99.624</u></b>	<b><u>64.169</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.415.297</u></b>	<b><u>7.412.207</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	136.350	18.891
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>216.350</u></b>	<b><u>98.891</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.641.386</u>	<u>4.509.084</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.641.386</u>	<u>4.509.084</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	185.000	126.000
	Gæld til pengeinstitutter	51.403	43.814
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.600	3.350
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.133.308	2.070.048
	Selskabsskat	35.354	41.854
	Anden gæld	<u>145.896</u>	<u>519.166</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.557.561</u>	<u>2.804.232</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.198.947</u></b>	<b><u>7.313.316</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.415.297</u></b>	<b><u>7.412.207</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.454	41.998
Andre finansielle omkostninger	<u>111.337</u>	<u>73.229</u>
	<b><u>152.791</u></b>	<b><u>115.227</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	35.354	41.854
Årets regulering af udskudt skat	<u>-16.400</u>	<u>-15.800</u>
	<b><u>18.954</u></b>	<b><u>26.054</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		7.532.270
Tilgang		<u>44.378</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>7.576.648</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		184.232
Årets afskrivninger		<u>76.743</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>260.975</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>7.315.673</u></b>

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000		
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	18.891	31.730		
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-35.457		
Årets overførte underskud	117.459	22.618		
	<b>136.350</b>	<b>18.891</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	185.000	3.994.000	4.826.386	4.635.085
	<b>185.000</b>	<b>3.994.000</b>	<b>4.826.386</b>	<b>4.635.085</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.826 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.316 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10 t.kr. til sikkerhed for ejerforening.

## 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Olsi Finans ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

## **Noter**

---

### **8. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 83 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.