

---

# *Living Places ApS*

Kirkevænget 5, Alsønderup, 3400 Hillerød

## Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 35 05 03 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /11 2016

Svend Blitskov  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Living Places ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 1. november 2016

## Direktion

Svend Blitskov  
direktør

Rikke Nymann Biltskov  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Living Places ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Living Places ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 1. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Living Places ApS  
Kirkevænget 5  
Alsønderup  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 35 05 03 45  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Hillerød

**Direktion**

Svend Blitskov  
Rikke Nymann Biltskov

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

**Pengeinstitut**

Nykredit Bank  
Søndre Jernbanevej 4  
3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Living Places ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning, samt køb og salg af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 2.823.498, heraf værdireguleringer på DKK 3.107.976, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.774.321.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 4,4%. Ændringer i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Der henvises til note 5 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>850.120</b>	<b>1.192.353</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	3.107.976	2.504.157
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>3.958.096</b>	<b>3.696.510</b>
Finansielle indtægter	2	16.143	0
Finansielle omkostninger	3	-365.668	-489.075
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.608.571</b>	<b>3.207.435</b>
Skat af årets resultat	4	-785.073	-731.410
<b>Årets resultat</b>		<b>2.823.498</b>	<b>2.476.025</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	650.000	220.000
Overført resultat	2.173.498	2.256.025
	<b>2.823.498</b>	<b>2.476.025</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		19.886.489	20.681.104
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>19.886.489</b>	<b>20.681.104</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.886.489</b>	<b>20.681.104</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.378	0
Andre tilgodehavender		0	33.760
Udskudt skatteaktiv	7	18.370	24.269
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.748</b>	<b>58.029</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.588.260</b>	<b>7.469.336</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.669.008</b>	<b>7.527.365</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.555.497</b>	<b>28.208.469</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.044.321	2.870.823
Foreslået udbytte for regnskabsåret		650.000	220.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.774.321</b>	<b>3.170.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.391.512	17.267.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>15.391.512</b>	<b>17.267.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	145.637	1.566.806
Modtagne forudbetalinger fra kunder		131.106	168.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	183
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	315.242
Selskabsskat		779.174	714.306
Anden gæld		333.747	5.006.086
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.389.664</b>	<b>7.770.643</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.781.176</b>	<b>25.037.646</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.555.497</b>	<b>28.208.469</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. juli	80.000	2.870.823	220.000	3.170.823
Betalt ordinært udbytte	0	0	-220.000	-220.000
Årets resultat	0	2.173.498	650.000	2.823.498
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>5.044.321</b>	<b>650.000</b>	<b>5.774.321</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	1.047.331	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	10.973	28.163
Avance ved salg af investeringsejendomme	2.049.672	2.475.994
	<u><b>3.107.976</b></u>	<u><b>2.504.157</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.139	0
Andre finansielle indtægter	6.004	0
	<u><b>16.143</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	365.668	489.075
	<u><b>365.668</b></u>	<u><b>489.075</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	779.174	714.306
Årets udskudte skat	5.899	17.104
	<u><b>785.073</b></u>	<u><b>731.410</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	20.681.104
Tilgang i årets løb	1.329.660
Afgang i årets løb	-3.171.606
Kostpris 30. juni	<u>18.839.158</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdireguleringer	<u>1.047.331</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.047.331</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>19.886.489</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonterings-sats i intervallet 4,25 % - 7,0 %. Den gennemsnitlige diskonterings-sats kan opgøres til 4,4 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings-sats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>3,9</u>	<u>4,4</u>	<u>4,9</u>
Dagsværdi	<u>22.895.000</u>	<u>19.886.489</u>	<u>17.800.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.008.511</u>	<u>0</u>	<u>-2.086.489</u>

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Låneomkostninger	-18.370	-24.269
Overført til udskudt skatteaktiv	18.370	24.269
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	18.370	24.269
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>18.370</u>	<u>24.269</u>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.799.845	18.077.250
Mellem 1 og 5 år	591.667	-810.247
Langfristet del	15.391.512	17.267.003
Inden for 1 år	145.637	1.566.806
	<u>15.537.149</u>	<u>18.833.809</u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.886.489	20.681.104
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	19.886.489	20.681.104

### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hot Tuna Holding ApS som er administrationsselskab i sambeskatningen.

Der er tinglyst pantstiftende med TDKK 45 pr. lejlighed for ejerforeningen i Søndergårds Alle 53-57, 2760 Målev.

Der er tinglyst pantstiftende med TDKK 43 for ejerforeningen i Ryttergården 26, 3520 Farum.

Der er tinglyst pantstiftende med TDKK 41 for ejerforeningen i Knarreborgvej 7C, 2770 Kastrup.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hot Tuna Holding ApS, Hillerød, Danmark

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Living Places ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. juni 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en reduktion af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 11.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.



# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af udlejningsejendomme..

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsyn-

## **Regnskabspraksis**

ligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## **Regnskabspraksis**

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.