

# **Living House Copenhagen A/S**

**Lærkevej 15 E, 2400 København NV**

**CVR-nr. 36 41 22 32**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2017.

---

Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Living House Copenhagen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 28. april 2017

### **Direktion**

Steffen Moos

### **Bestyrelse**

Jesper Ramussen  
Formand

Steffen Moos

Steen Raagaard Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Living House Copenhagen A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Living House Copenhagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. april 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Living House Copenhagen A/S Lærkevej 15 E 2400 København NV
	CVR-nr.: 36 41 22 32
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Ramussen, Formand Steffen Moos Steen Raagaard Andersen
<b>Direktion</b>	Steffen Moos
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Moos A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at sælge eksklusive arkitekttegnede huse.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 172.729 kr. mod 132.737 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 63.475 kr. mod 59.979 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Living House Copenhagen A/S 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter på selskabets huse indregnes i nettoomsætningen når huset er leveret.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

##### **Udviklingsprojekter, patenter og licenser**

Udviklingsomkostninger omfatter blandt andet lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives aktiverede udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Fortjeneste og tab ved salg af udviklingsprojekter, patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning af selskabets huse måles til kostprisen af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entreprisetsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Entreprisekontrakter, hvor kostprisen af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger kostprisen, indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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 House Copenhagen A/S 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2016 - 31/12 2016	21/10 2014 - 31/12 2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>172.729</b>	<b>132.737</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-61.744	-58.333
<b>Driftsresultat</b>	<b>110.985</b>	<b>74.404</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-33.024	-43
<b>Resultat før skat</b>	<b>77.961</b>	<b>74.361</b>
Skat af årets resultat	-14.486	-14.382
<b>Årets resultat</b>	<b>63.475</b>	<b>59.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	63.475	59.979
<b>Disponeret i alt</b>	<b>63.475</b>	<b>59.979</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Færdiggjorte udviklingsprojekter	340.577	0
3	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	391.667	441.667
4	Udviklingsprojekter under udførelse	285.434	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>1.017.678</u>	<u>441.667</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.017.678</u></b>	<b><u>441.667</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.672.186	0
5	Igangværende arbejder for fremmed regning	72.533	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	86.339	179.526
	Tilgodehavende selskabsskat	61.860	86.339
	Andre tilgodehavender	28.421	0
	Tilgodehavender i alt	<u>3.921.339</u>	<u>265.865</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.631</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.925.970</u></b>	<b><u>265.865</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.943.648</u></b>	<b><u>707.532</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	123.454	59.979
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>623.454</b>	<b>559.979</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	177.067	100.721
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>177.067</b>	<b>100.721</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	0	793
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.429	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.767.137	0
	Anden gæld	371.561	46.039
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.143.127	46.832
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.143.127</b>	<b>46.832</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.943.648</b>	<b>707.532</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Noter

---

	1/1 2016 - 31/12 2016	21/10 2014 - 31/12 2015
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	33.024	43
	<b>33.024</b>	<b>43</b>
<b>2. Færdiggjorte udviklingsprojekter</b>		
Kostpris 1. januar 2016	0	0
Tilgang i årets løb	352.321	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>352.321</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-11.744	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-11.744</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>340.577</b>	<b>0</b>
<b>3. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	500.000	500.000
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-58.333	0
Årets afskrivninger	-50.000	-58.333
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-108.333</b>	<b>-58.333</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>391.667</b>	<b>441.667</b>
<b>4. Udviklingsprojekter under udførelse</b>		
Kostpris 1. januar 2016	0	0
Tilgang i årets løb	285.434	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>285.434</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>285.434</b>	<b>0</b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Kostpris	5.235.295	0
Modtagne acotobetalinge	<u>-5.162.762</u>	<u>0</u>
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b><u>72.533</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	59.979	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>63.475</u>	<u>59.979</u>
	<b><u>123.454</u></b>	<b><u>59.979</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet arbejdsгарантиer for t.kr. 380. i Nykredit Bank A/S og 1.986 t.kr. i Sparekassen Kronjylland.

Selskabet har indgået en grantiramme til byggeprojekter på 4,0 mio. kr. med Sparekassen Kronjylland, som er udnyttet med 2.014 t.kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet har indgået en aftale om vækstgaranti til byggeprojekter på 2,0 mio. kr. med Vækstfonden rammeaftalen er gælden frem til 31.12.2019. Grantirammen er udnyttet med 719 t.kr. pr. 31.12.2016.



## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Moos Finans ApS, CVR-nr. 30194209 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber living house copenhagen

Search 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.

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