

Living Partner ApS

CVR-nummer 27 06 64 61

Årsrapport 2011/2012

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Living Partner ApS Søndre Strandvej 40 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Jan Elo Flintrup Casper Joachim Flintrup
Direktion	Jan Elo Flintrup
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Sparekassen Himmerland Markedsvej 5-7 9600 Aars
Stiftelsesdato	25. februar 2003
Regnskabsår	1. maj til 30. april

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendommen Kongensgade 18 og Gl. Banegårdsvej 5, Helsingør.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et underskud på kr. 54.667 imod et overskud på kr. 293.530 i regnskabsåret 2010/2011.

Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 15.810.428 og en egenkapital på kr. 3.065.040. Årets resultat er tilfredsstillende når der tages hensyn til den tekniske regulering af selskabets swapforretning og der forventes fortsat likviditetsoverskud til næste år.

I 2010 indgik selskabet en 10 årig swapkontrakt på kr. 8. millioner til en rente på 3,09% som delvis sikring imod rentestigninger. Da renten på grund af den europæiske gældskrise er faldet til et unormalt lavt niveau, har det påvirket selskabets regnskaber negativt de sidste 2 år, men ikke likviditeten i selskabet.

Seneste års værdiregulering af selskabets rentesikring i kr.:

År	Årets regulering	Akkumuleret regulering
2010	406.069	406.069
2011	-1.053.406	-647.337

Selskabets likviditet dækker rigeligt den aftalte swaprente og underskuddet vil blive tilbageført som et overskud inden for de næste 9 år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets swapforretning har siden regnskabsafslutningen udviklet sig negativt med et beløb kr. 369.243.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet øvrige begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Living Partner ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Helsingør, den 2019 2012.

Direktion



Jan Elo Flintrup

Bestyrelse



Casper Joachim Flintrup



Jan Elo Flintrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 2019 2012.

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Living Partner ApS:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Living Partner ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 omfattende 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 – 30. april 2012 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.

Helsingør, den 5. september 2012

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevej 3, 3000 Helsingør


Søren Appelrod

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Living Partner ApS for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgåede driftsomkostninger samt fradrag af administrationsomkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

Driftsomkostninger omfatter driftsomkostninger af ejendommen.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en individuel værdiansættelse af samtlige ejendomme. Værdiansættelsen foretages på baggrund af en afkastbaseret markedsværdimodel. Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår.

Værdiansættelsesmodellen har følgende elementer:

- + Årlige lejeindtægter
- + Potentielle lejeindtægter, udlejede lejemål
- Ejendommens driftsomkostninger
- Administrationsomkostninger
- = Ejendommens driftsnetto

Ejendommens driftsnetto kapitaliseres med afkastkravet
= Ejendommens markedsværdi

Afkastkravet fastsættes individuelt for samtlige ejendomme. Fastlæggelse af afkastkravet foretages på baggrund af ejendommens type, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme til skønnet markedsværdi føres samtlige værdireguleringer af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse der kan henføres til året.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Flintrup Holding A/S. Det aktuelle skattebeløb optages særskilt i balancen som "skyldig skat" eller "tilgodehavende skat", og overflyttes efterfølgende til "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder", såfremt det ikke afregnes med det samme.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2011 - 30. april 2012

Note	2011/2012	2010/2011
Bruttofortjeneste	424.510	261.178
Finansielle indtægter	11.303	19.307
Finansielle omkostninger	354.272	254.975
Resultat af primær drift	81.541	25.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	933.282	0
Dagsværdiregulering af gæld	-1.087.713	365.842
Resultat før skat	-72.890	391.352
1 Skat af ordinært resultat	-18.223	97.822
Årets resultat	-54.667	293.530
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for dagsværdireguleringer	699.962	0
Overført af årets resultat	-754.628	293.530
Årets resultat, disponeret	-54.667	293.530

Balance 30. april

Aktiver

Note	2011/2012	2010/2011
Andre immaterielle anlægsaktiver	60.000	60.000
Immaterielle anlægsaktiver	60.000	60.000
2 Grunde og bygninger	15.342.725	13.527.969
Materielle anlægsaktiver	15.342.725	13.527.969
Anlægsaktiver	15.402.725	13.587.969
Andre tilgodehavender	108.400	76.430
Periodeafgrænsningsposter	54.842	14.045
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	200.000
Tilgodehavender i alt	163.242	290.475
Likvide beholdninger	244.461	923.274
Omsætningsaktiver	407.703	1.213.749
Aktiver i alt	15.810.428	14.801.718

Balance 30. april

Passiver

Note	2011/2012	2010/2011
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	3.494.037	2.794.075
Overført resultat	-553.996	200.632
3 Egenkapital	3.065.040	3.119.707
4 Hensættelse til udskudt skat	948.663	962.647
Hensatte forpligtelser	948.663	962.647
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11.207.733	10.137.778
Langfristet gæld	11.207.733	10.137.778
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	17.758	0
Skyldig selskabsskat	-4.239	93.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser	440.458	435.903
Periodeafgrænsningsposter	25.890	39.658
Anden gæld	109.125	12.500
Kortfristet gæld	588.992	581.586
Gæld	11.796.725	10.719.364
Passiver i alt	15.810.428	14.801.718
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2011/2012	2010/2011
1 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	-4.239	93.525
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-13.984	4.297
	-18.223	97.822
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsespris primo	9.802.535	5.867.291
Årets tilgang	881.474	3.935.244
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	10.684.009	9.802.535
Opskrivninger primo	3.725.434	3.725.434
Årets opskrivninger	933.282	0
Opskrivninger i alt	4.658.716	3.725.434
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.342.725	13.527.969
Kontant ejendomsvurdering	5.200.000	5.200.000

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve	Overført resultat
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital primo	125.000	2.794.075	200.632
Opskrivningshenlæggelse		699.962	
Årets resultat		0	-754.628
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>3.494.037</u>	<u>-553.996</u>

2011/2012

2010/2011

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat 1. maj	962.647	958.350
Regulering af årets hensættelse	-13.984	4.297
	<u>948.663</u>	<u>962.647</u>

5 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald over 5 år	11.134.273	10.137.778
Forfald 1-5 år	73.460	0
Forfald inden 1 år	17.758	0
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>11.225.491</u>	<u>10.137.778</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt nominelt tkr. 10.669 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 15.345. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabets bankforbindelse har stillet tabsgaranti på kr. 2.055.000 overfor kreditforening.