

Living Partner ApS

CVR-nummer 27 06 64 61

Årsrapport 2012/2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/9 2013

Jytte Stützer
dirigent

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 Pia Flintrup Jytte Stützer
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. 353.841 imod et underskud på kr. 54.667 i regnskabsåret 2011/2012.

Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 15.738.589 og en egenkapital på kr. 2.594.696. 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 3 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
2012	-468.253	-1.115.590

Selskabets likviditet dækker rigeligt den aftalte swaprente og underskuddet vil blive tilbageført som et overskud inden for de næste 7 år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets swapforretning har siden regnskabsafslutningen udviklet sig positivt med et beløb kr. 505.951.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2012 - 30. april 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 17/9 2013.

Direktion



Jan Elo Flintrup

Bestyrelse



Jan Elo Flintrup



Pia Flintrup



Jytte Stützer

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 2012 - 30. april 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 – 30. april 2013 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 17/9 2013
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør


Søren Appelrod
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Living Partner ApS for 2012/2013 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..

Regnskabspraxis

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, uudlejede 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 gælds metode 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 24,5%.

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 2012 - 30. april 2013

Note	2012/2013	2011/2012
Bruttofortjeneste	386.013	424.510
Finansielle indtægter	470	11.303
Finansielle omkostninger	365.393	354.272
Resultat af primær drift	21.090	81.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	933.282
Dagsværdiregulering af gæld	-514.884	-1.087.713
Resultat før skat	-493.794	-72.890
1 Skat af ordinært resultat	-139.953	-18.223
Årets resultat	-353.841	-54.667
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for dagsværdireguleringer	0	699.962
Overført af årets resultat	-353.841	-754.629
Årets resultat, disponeret	-353.841	-54.667

Balance 30. april

Aktiver

Note	2012/2013	2011/2012
Andre immaterielle anlægsaktiver	60.000	60.000
Immaterielle anlægsaktiver	60.000	60.000
2 Grunde og bygninger	15.584.614	15.342.725
Materielle anlægsaktiver	15.584.614	15.342.725
Anlægsaktiver	15.644.614	15.402.725
Andre tilgodehavender	12.833	108.400
Tilgodehavende selskabsskat	0	4.239
Periodeafgrænsningsposter	3.383	54.842
Tilgodehavender i alt	16.216	167.481
Likvide beholdninger	77.759	244.461
Omsætningsaktiver	93.975	411.942
Aktiver i alt	15.738.589	15.814.667

Balance 30. april

Passiver

Note	2012/2013	2011/2012
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	3.494.037	3.494.037
Overført resultat	-907.837	-553.996
3 Egenkapital	2.711.200	3.065.040
4 Hensættelse til udskudt skat	808.710	948.663
Hensatte forpligtelser	808.710	948.663
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11.702.492	11.207.733
Langfristet gæld	11.702.492	11.207.733
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	20.125	17.758
Skyldig selskabsskat	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	442.592	440.458
Periodeafgrænsningsposter	33.390	25.890
Anden gæld	20.080	109.125
Kortfristet gæld	516.187	593.231
Gæld	12.218.679	11.800.964
Passiver i alt	15.738.589	15.814.667
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2012/2013	2011/2012
	<u> </u>	<u> </u>
1 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	-4.239
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-139.953	-13.984
	<u>-139.953</u>	<u>-18.223</u>
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsespris primo	10.684.009	9.802.535
Årets tilgang	241.889	881.474
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	<u>10.925.898</u>	<u>10.684.009</u>
Opskrivninger primo	4.658.716	3.725.434
Årets opskrivninger	0	933.282
Opskrivninger i alt	<u>4.658.716</u>	<u>4.658.716</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.584.614</u>	<u>15.342.725</u>
Kontant ejendomsvurdering	<u>6.800.000</u>	<u>5.200.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	3.494.037	-553.996
Årets resultat		0	-353.841
Egenkapital ultimo	125.000	3.494.037	-907.837

2012/2013

2011/2012

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat 1. maj	948.663	962.647
Regulering af årets hensættelse	-139.953	-13.984
	808.710	948.663

5 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald over 5 år	11.620.933	11.134.273
Forfald 1-5 år	81.559	73.460
Forfald inden 1 år	20.125	17.758
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	11.722.617	11.225.491

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt nominelt tkr. 10.651 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 15.585. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

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

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Living Invest A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere samt for selskabsskatter fra og med indkomståret 2013. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.