

# Living Partner ApS

CVR-nummer 27 06 64 61

Årsrapport 2013/2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21.7.2014

---

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

<b>Selskabet</b>	Living Partner ApS Søndre Strandvej 40 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Bestyrelse</b>	Jan Elo Flintrup Pia Flintrup Jytte Stützer
<b>Direktion</b>	Jan Elo Flintrup
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Jutlander Bank A/S Markedsvej 5-7 9600 Aars
<b>Stiftelsesdato</b>	25. februar 2003
<b>Regnskabsår</b>	1. maj til 30. april

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere ejendommen Kongensgade 18 og Gl. Bane-  
gårdsvej 5, Helsingør.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en af-  
kastbaseret 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 overskud på kr. 721.299 imod et underskud på kr. 353.841 i regnskabsåret  
2012/2013.

Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 18.528.013 og en egenkapital på kr. 3.432.499. Årets resultat  
er tilfredsstillende.

Seneste års værdiregulering af selskabets rentesikring vedr. swapkontrakt i kr.:

År	Årets regulering	Akkumuleret regulering
2010/11	406.069	406.069
2011/12	-1.053.406	-647.337
2012/13	-468.253	-1.115.590
2013/14	242.715	-872.875

Selskabets likviditet dækker rigeligt den aftalte swaprente og underskuddet vil blive tilbageført som et over-  
skud inden for de næste 6 år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets swapforretning har siden regnskabsafslutningen udviklet sig i negativ retning med et beløb på  
kr. 117.456.

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 2013 - 30. april 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 27 2014.

**Direktion**

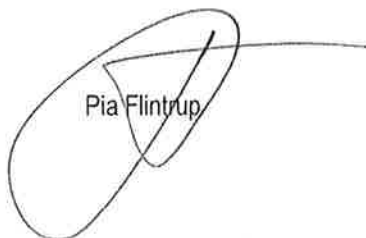


Jan Elo Flintrup

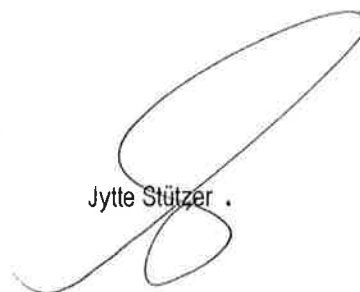
**Bestyrelse**



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 2013 - 30. april 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 – 30. april 2014 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 21<sup>te</sup> 2014

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

  
Søren Appelrod

statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Living Partner ApS for 2013/2014 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 acontoskatteordninger 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 ejendommens budget for det kommende driftsår.

Værdiansættelsesmodellen har følgende elementer:

- + Årlige lejeindtægter
- + Potentielle lejeindtægter, udlejede lejemaal
- 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 nettorealiseringsværdi.

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 23,5%.

### 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 2013 - 30. april 2014

Note	2013/2014	2012/2013
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>741.793</b>	<b>386.013</b>
Finansielle indtægter	1.605	470
Finansielle omkostninger	357.862	365.393
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>385.536</b>	<b>21.090</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	353.543	0
Dagsværdiregulering af gæld	160.646	-514.884
<b>Resultat før skat</b>	<b>899.725</b>	<b>-493.794</b>
1 Skat af ordinært resultat	178.426	-139.953
<b>Årets resultat</b>	<b>721.299</b>	<b>-353.841</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for dagsværdireguleringer	265.157	0
Overført af årets resultat	456.142	-353.841
<b>Årets resultat, disponeret</b>	<b>721.299</b>	<b>-353.841</b>

## Balance 30. april

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Andre immaterielle anlægsaktiver	60.000	60.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
2 Investeringsejendomme	16.184.078	15.584.614
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.184.078</b>	<b>15.584.614</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>16.244.078</b>	<b>15.644.614</b>
Andre tilgodehavender	19.371	12.833
Periodeafgrænsningsposter	4.182	3.383
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>23.553</b>	<b>16.216</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.260.382</b>	<b>77.759</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.283.935</b>	<b>93.975</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.528.013</b>	<b>15.738.589</b>

## Balance 30. april

## Passiver

Note	2013/2014	2012/2013
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	3.759.194	3.494.037
Overført resultat	-451.695	-907.837
<b>3 Egenkapital</b>	<b>3.432.499</b>	<b>2.711.199</b>
4 Hensættelse til udskudt skat	987.136	808.710
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>987.136</b>	<b>808.710</b>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.561.875	11.702.492
<b>Langfristet gæld</b>	<b>12.561.875</b>	<b>11.702.492</b>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	0	20.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser	470.250	442.593
Periodeafgrænsningsposter	33.419	33.390
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	0
Anden gæld	42.834	20.080
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.546.503</b>	<b>516.188</b>
<b>Gæld</b>	<b>14.108.378</b>	<b>12.218.680</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.528.013</b>	<b>15.738.589</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsrapporten

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
<b>1 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	178.426	-139.953
	<u><b>178.426</b></u>	<u><b>-139.953</b></u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsespris primo	10.925.898	10.684.009
Årets tilgang	245.921	241.889
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	<u>11.171.819</u>	<u>10.925.898</u>
Værdireguleringer primo	4.658.716	4.658.716
Årets værdireguleringer	353.543	0
Værdireguleringer i alt	<u>5.012.259</u>	<u>4.658.716</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>16.184.078</b></u>	<u><b>15.584.614</b></u>
<b>Kontant ejendomsvurdering</b>	<u><b>6.800.000</b></u>	<u><b>6.800.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

3	Egenkapital	Selskabs-	Dagsværdi-	Overført
		kapital	reserve	resultat
	Egenkapital primo	125.000	3.494.037	-907.837
	Årets resultat		265.157	456.142
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.759.194</b>	<b>-451.695</b>
			2013/2014	2012/2013
4	<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			
	Udskudt skat 1. maj		808.710	948.663
	Regulering af årets hensættelse		178.426	-139.953
			<b>987.136</b>	<b>808.710</b>
5	<b>Kreditinstitutter i øvrigt</b>			
	Forfald over 5 år		12.336.205	11.620.933
	Forfald 1-5 år		225.670	81.559
	Forfald inden 1 år		0	20.125
	<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>		<b>12.561.875</b>	<b>11.722.617</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt nominelt tkr. 11.689 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 16.184. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabets bankforbindelse har stillet tabsgaranti på kr. 3.195.000 overfor kreditforening.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Living Invest A/S som administrationselskab 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.