

# **Living Partner ApS**

**CVR-nummer 27 06 64 61**

**Årsrapport 2014/2015**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2015**

---

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	Jutlander Bank A/S Markedsvej 5-7 9600 Aars
Stiftelsesdato	25. februar 2003
Regnskabsår	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.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.756.448 imod et overskud på kr. 721.299 i regnskabsåret 2014/2015.

Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 20.702.005 og en egenkapital på kr. 5.188.947. Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet har ultimo regnskabsåret afhændet sine ejendomme. Salgsprisen for ejendommene er i balancen indregnet under "Andre tilgodehavender".

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
2014/15	-361.979	-1.234.854

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

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets swapforretning har siden regnskabsafslutningen udviklet sig i en positiv retning med et beløb på kr. 164.005.

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

Når salget af selskabets ejendomme er færdigbehandlet og gælden i ejendommene er indfriet, vil selskabet blive likvideret ved en solvent likvidation.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2014 - 30. april 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den / 2015

### 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 2014 - 30. april 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 – 30. april 2015 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 / 2015

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Living Partner ApS for 2014/2015 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 indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommene opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under poster "Værdiregulering af ejendomme".

#### 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.

#### 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.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 22%.

### 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 2014 - 30. april 2015

Note	2014/2015	2013/2014
Bruttofortjeneste	741.201	741.793
Finansielle indtægter	81.421	1.605
Finansielle omkostninger	394.298	357.862
Resultat af primær drift	428.324	385.536
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.240.922	353.543
Dagsværdiregulering af gæld	-373.073	160.646
Resultat før skat	2.296.173	899.725
1 Skat af ordinært resultat	539.725	178.426
Årets resultat	1.756.448	721.299
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	5.063.947	0
Overført til reserve for dagsværdireguleringer	-3.759.194	265.157
Overført af årets resultat	451.695	456.142
Årets resultat, disponeret	1.756.448	721.299

## Balance 30. april

## Aktiver

Note	2014/2015	2013/2014
Andre immaterielle anlægsaktiver	60.000	60.000
Immaterielle anlægsaktiver	60.000	60.000
2 Investeringsejendomme	0	16.184.078
Materielle anlægsaktiver	0	16.184.078
Anlægsaktiver	60.000	16.244.078
4 Udskudt skatteaktiv	10.769	0
Andre tilgodehavender	20.433.893	19.371
Periodeafgrænsningsposter	2.855	4.182
Tilgodehavender i alt	20.447.517	23.553
Likvide beholdninger	194.488	2.260.382
Omsætningsaktiver	20.642.005	2.283.935
Aktiver i alt	20.702.005	18.528.013

## Balance 30. april

## Passiver

Note	2014/2015	2013/2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	3.759.194
Overført resultat	0	-451.695
Foreslået udbytte	5.063.947	0
3 Egenkapital	5.188.947	3.432.499
4 Hensættelse til udskudt skat	0	987.136
Hensatte forpligtelser	0	987.136
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	0	12.561.875
Langfristet gæld	0	12.561.875
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	12.934.948	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	482.156	470.250
Selskabsskat	1.537.630	0
Periodeafgrænsningsposter	34.506	33.419
Gæld til tilknyttede virksomheder	500.000	1.000.000
Anden gæld	23.818	42.834
Kortfristet gæld	15.513.058	1.546.503
Gæld	15.513.058	14.108.378
Passiver i alt	20.702.005	18.528.013
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsrapporten

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
1 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	1.537.630	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-997.905	178.426
	<u>539.725</u>	<u>178.426</u>
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris primo	11.171.819	11.171.819
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	11.171.819	0
Anskaffelsespris ultimo	<u>0</u>	<u>11.171.819</u>
Værdireguleringer primo	5.012.259	4.658.716
Årets værdireguleringer	-5.012.259	353.543
Værdireguleringer i alt	<u>0</u>	<u>5.012.259</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>16.184.078</u>

## Noter til årsrapporten

3	Egenkapital	Selskabs-	Dagsværdi-	Overført
		kapital	reserve	resultat
	Egenkapital primo	125.000	3.759.194	-451.695
	Årets resultat		-3.759.194	451.695
	Egenkapital ultimo	125.000	0	-0
			2014/2015	2013/2014
4	Hensættelse til udskudt skat			
	Udskudt skat 1. maj		987.136	808.710
	Regulering af årets hensættelse		-997.905	178.426
			-10.769	987.136
5	Kreditinstitutter i øvrigt			
	Forfald over 5 år		0	12.336.205
	Forfald 1-5 år		0	225.670
	Forfald inden 1 år		12.934.948	0
	Kreditinstitutter i øvrigt i alt		12.934.948	12.561.875

### 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. 18.450. 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 solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.