



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport for 2017/18

Living Suites ApS

Trørødvej 13
2950 Vedbæk
CVR-nr. 35 64 41 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20. november 2018

Søren Skifter
dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	11
Balance pr. 30. juni 2018	12
Noter til årsrapporten	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Living Suites ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 20. november 2018

Direktion

Søren Skifter
direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Living Suites ApS**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Living Suites ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's E-tiske 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hillerød, den 20. november 2018

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 11 79 05 77

Johnny Kofoed-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 12193



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Living Suites ApS
Trørødvej 13
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 35 64 41 05

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Søren Skifter, direktør

Revisor

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Milnersvej 7
3400 Hillerød



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive hoteludlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 3.107.766, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.903.768. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet påtænkes spaltet i en driftsenhed og en ejendomsenhed med virkning for 1. juli 2018. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Living Suites ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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**Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udleje af hotelværelser, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at disse optjenes. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som 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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		8.397.153	5.071.795
Personaleomkostninger	1	<u>-1.100.505</u>	<u>-648.930</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		7.296.648	4.422.865
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.573.547</u>	<u>-1.457.872</u>
Resultat før finansielle poster		5.723.101	2.964.993
Finansielle indtægter		-159	1.392
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.733.402</u>	<u>-1.943.649</u>
Resultat før skat		3.989.540	1.022.736
Skat af årets resultat		<u>-881.774</u>	<u>93.230</u>
Årets resultat		<u><u>3.107.766</u></u>	<u><u>1.115.966</u></u>
Overført resultat		<u>3.107.766</u>	<u>1.115.966</u>
		<u><u>3.107.766</u></u>	<u><u>1.115.966</u></u>



BALANCE PR. 30. JUNI 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		61.727.882	62.093.819
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.967.557	5.246.350
Materielle anlægsaktiver		<u>66.695.439</u>	<u>67.340.169</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>66.695.439</u>	<u>67.340.169</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		700.657	264.685
Andre tilgodehavender		56.331	116.730
Periodeafgrænsningsposter		10.895	0
Tilgodehavender		<u>767.883</u>	<u>381.415</u>
Likvide beholdninger		<u>2.502.000</u>	<u>2.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.269.883</u>	<u>383.415</u>
Aktiver i alt		<u>69.965.322</u>	<u>67.723.584</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.853.768	-1.253.998
Egenkapital		1.903.768	-1.203.998
Hensættelse til udskudt skat		823.766	186.566
Andre hensættelser		96.520	0
Hensatte forpligtelser i alt		920.286	186.566
Gæld til realkreditinstitutter		25.566.257	27.146.912
Selskabsdeltagere og ledelse		18.449.369	19.886.489
Langfristede gældsforpligtelser	3	44.015.626	47.033.401
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	3.087.775	2.223.061
Banker		2.926.937	4.197.302
Modtagne forudbetalinger fra kunder		275.813	504.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		954.332	931.411
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.903.341	7.348.876
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.077.819	5.822.229
Selskabsskat		244.574	0
Anden gæld		655.051	680.104
Kortfristede gældsforpligtelser		23.125.642	21.707.615
Gældsforpligtelser i alt		67.141.268	68.741.016
Passiver i alt		69.965.322	67.723.584
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



NOTER

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	1.056.198	659.263		
Andre omkostninger til social sikring	24.824	9.467		
Andre personaleomkostninger	<u>19.483</u>	<u>-19.800</u>		
	<u>1.100.505</u>	<u>648.930</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>		
	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	325.360	272.199		
Andre finansielle omkostninger	1.397.569	1.671.360		
Valutakurstab	<u>10.473</u>	<u>90</u>		
	<u>1.733.402</u>	<u>1.943.649</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld <u>1. juli 2017</u>	Gæld <u>30. juni 2018</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	28.725.355	27.146.912	1.580.655	19.243.639
Selskabsdeltagere og ledelse	20.531.107	19.886.489	1.437.120	12.700.889
Deposita	<u>0</u>	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	<u>49.256.462</u>	<u>47.103.401</u>	<u>3.087.775</u>	<u>31.944.528</u>



NOTER

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
4 Eventualposter m.v.		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Søren Skifter Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		
Selskabet er ikke part i retssager som væsentligt kan påvirke resultatet eller selskabets økonomiske stilling.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 30.599, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 62.094. Pantet udgør pr. 30/6 2018 t.kr. 32.292.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Skifter

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-562599165387

IP: 12.96.xxx.xxx

2018-11-26 03:21:47Z

NEM ID 

Johnny Kofoed-Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:11790577-RID:30794002

IP: 130.185.xxx.xxx

2018-11-26 07:03:27Z

NEM ID 

Søren Skifter

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-562599165387

IP: 12.96.xxx.xxx

2018-11-26 13:15:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8025A-M2IAZ-T5B3F-X6BIY-EEQ6L-SV5EC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>