

# Living Invest A/S

Hjemstedsadresse: Søndre Strandvej 40, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 27 21 31 70**

## **Årsrapport 2017/2018**

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>21</sup> / 2018



Jytte Stützer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Living Invest A/S 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>	1. januar 2003
<b>Regnskabsår</b>	1. maj til 30. april

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at opkøbe og udvikle detail – og boligudlejningsejendomme til egenbeholdning.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### 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 eksterne 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. 1.624.265. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 60.126.111 og en egenkapital på kr. 14.051.852. Årets resultat er tilfredsstillende.

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

År	Årenes reguleringer	Akkumuleret regulering
2009/10	-310.917	-310.917
2010/11	2.120.656	1.809.739
2011/12	-5.941.510	-4.392.854
2012/13	-2.478.370	-6.871.224
2013/14	1.457.268	-5.413.956
2014/15	-1.683.638	-7.097.594
2015/16	789.330	-6.308.264
2016/17	1.172.003	-5.136.261
2017/18	1.316.309	-3.819.952

Selskabets likviditet dækker rigeligt denne swaprente og underskuddet vil blive tilbageført som et overskud inden for de næste 3-6 år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets swapforretning har siden regnskabsafslutningen udviklet sig i positiv retning og pr. 2. august 2018 har den en samlet værdi på kr. -3.532.868, svarende til en positiv regulering på kr. 287.084 i forhold til værdien på statusdagen.

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

## Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Living Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

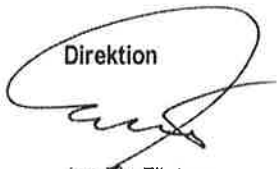
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 21/8 2018


**Direktion**

  
Jan Elo Flintrup

**Bestyrelse**

  
Jan Elo Flintrup

  
Pia Flintrup

  
Jytte Stützer

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Living Invest A/S:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Living Invest A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 21. august 2018

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

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

  
Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Living Invest A/S for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter fratrukket omkostninger der er nødvendige for at drive ejendommene. Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt. Omkostningerne periodiseres, således at kun omkostninger vedrørende regnskabsåret medtages.

### Værdiregulering ejendomme m.v.

Værdireguleringer ejendomme m.v. omfatter regulering af investeringsejendomme til dagsværdi samt regulering af prioritetsgæld.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.



## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Flintrup Holding A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
---	---	----

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme 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 posten "Værdiregulering af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 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 nettorealisation sværdi.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2017/2018	2016/2017	
	3.586.700	3.562.664	
	Bruttofortjeneste		
1	Personaleomkostninger	873.632	896.833
	Andre eksterne omkostninger	1.101.290	821.127
2	Afskrivninger	10.033	23.033
3	Andre driftsindtægter	1.533.251	622.424
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.134.996</b>	<b>2.444.095</b>
4	Finansielle indtægter	0	18.258
5	Finansielle omkostninger	-2.303.400	-1.914.656
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.887.240
	Dagsværdiregulering af gæld	1.273.060	1.086.493
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.104.656</b>	<b>3.521.430</b>
6	Skat af årets resultat	480.391	785.092
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.624.265</b>	<b>2.736.338</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	1.624.265	2.736.338
	<b>Disponeret</b>	<b>1.624.265</b>	<b>2.736.338</b>

**Balance 30. april****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Investeringsejendomme	56.435.867	67.323.893
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.591	57.124
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>56.463.458</b>	<b>67.381.017</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	60.000	60.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>56.523.458</b>	<b>67.441.017</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.298.017	1.298.017
Andre tilgodehavender	46.279	71.670
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	30.011	41.603
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.374.307</b>	<b>1.411.290</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.228.346</b>	<b>2.040.355</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.602.653</b>	<b>3.451.645</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>60.126.111</b>	<b>70.892.662</b>

**Balance 30. april****Passiver**

Note	2017/2018	2016/2017
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	13.551.852	11.927.587
Foreslået udbytte	0	0
<b>8 Egenkapital</b>	<b>14.051.852</b>	<b>12.427.587</b>
9 Hensættelse til udskudt skat	4.036.615	4.283.118
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.036.615</b>	<b>4.283.118</b>
10 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	38.164.072	51.147.699
<b>Langfristet gæld</b>	<b>38.164.072</b>	<b>51.147.699</b>
10 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.241.505	839.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.231.221	1.668.886
6 Skyldig selskabsskat	726.894	0
Anden gæld	509.778	472.116
Periodeafgrænsningsposter, passiver	164.174	53.631
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.873.572</b>	<b>3.034.258</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>42.037.644</b>	<b>54.181.957</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>60.126.111</b>	<b>70.892.662</b>
11 Ejerforhold		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Leasing og lejeforpligtelser		
14 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsrapporten

	2017/2018	2016/2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	861.244	883.038
Andre omkostninger til social sikring	12.388	13.795
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>873.632</b>	<b>896.833</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.033	23.033
	<b>10.033</b>	<b>23.033</b>
<b>3 Andre driftsindtægter</b>		
Avance salg af driftsmidler	500	0
Avance salg af ejendom	1.532.751	622.424
	<b>1.533.251</b>	<b>622.424</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	0	18.258
	<b>0</b>	<b>18.258</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter moder/koncernvirksomheder	12.737	1.316
Øvrige finansielle omkostninger	2.290.663	1.913.340
	<b>2.303.400</b>	<b>1.914.656</b>

## Noter til årsrapporten

	2017/2018	2016/2017
<b>6 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat	726.894	0
Regulering udskudt skat	-246.503	785.092
	<b>480.391</b>	<b>785.092</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsespris 1. maj	55.054.042	397.672
Årets tilgang	14.611.974	0
Årets afgang	21.715.084	65.000
Anskaffelsespris 30. april	47.950.932	332.672
Værdireguleringer, primo	12.269.851	
Årets værdireguleringer	0	
Årets afgang	4.218.742	
Værdireguleringer i alt	8.051.109	
Afskrivninger 1. maj	0	340.548
Årets afskrivninger	0	10.033
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	433.826	45.500
Afskrivninger 30. april	-433.826	305.081
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>56.435.867</b>	<b>27.591</b>



## Noter til årsrapporten

### 8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. maj	500.000	11.927.587	0
Udbetalt udbytte			0
Årets resultat	0	1.624.265	0
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>13.551.852</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen udgør kr. 500.000 og består af 500 aktier af kr. 1.000.

### 9 Hensættelse til udskudt skat

	2017/2018	2016/2017
Udskudt skat 1. maj	4.283.118	3.498.026
Regulering af årets hensættelse	-246.503	785.092
<b>Udskudt skat 30. april</b>	<b>4.036.615</b>	<b>4.283.118</b>

### 10 Gæld til realkreditinstitutter

Kan opdeles i:		
Realkreditgæld	35.585.625	46.851.063
Renteswap, værdi pr. 30. april 2017	3.819.952	5.136.261
Forfald:		
Forfald inden 1 år	1.241.505	839.625
Forfald inden 1-5 år	7.154.304	8.944.383
Forfald efter 5 år	31.009.768	42.203.316
	<b>39.405.577</b>	<b>51.987.324</b>

## Noter til årsrapporten

### 11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af kapitalen:

Flintrup Holding A/S

2017/2018

2016/2017

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Disse aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt t.kr. 32.104, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på t.kr.

56.436

67.324

Selskabet kautionerer for realkreditlån i tilknyttet virksomhed, FTC ApS med t.kr.

0

33.168

### 13 Leasing og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 11 måneder med en ydelse på t.kr. 6, i alt t.kr. 65.

### 14 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flintrup Holding 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.