

Living Invest A/S

Hjemstedsadresse: Søndre Strandvej 40, 3000 Helsingør

CVR-nummer 27 21 31 70

Årsrapport 2023/2024

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/10 2024

Jytte Stützer
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Living Invest A/S 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
Stiftelsesdato	1. januar 2003
Regnskabsår	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

Selskabet er i 2023/24 fusioneret med søsterselskabet Ørehøi Invest A/S. Fusionen er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 1. maj 2023 i henhold til book-value metoden, hvorfor der ikke er sket tilpasning af sammenligningstal for 2022/23.

Der har i året ikke herudover 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 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. 1.231.590. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 119.159.662 og en egenkapital på kr. 35.765.090. Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11/10 2024

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 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 11. oktober 2024

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 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogført værdier på den regnskabsmæssige sammenlægningsdag, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Ved sammenlægningen anvendes book-value metoden og der foretages derfor ikke tilretning af sammenligningstal for tidligere år.

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.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen

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 administrationselskab. 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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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
---	---	----

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

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt lejdelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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'.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre noterede værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Unoterede værdipapirer og kapitalandele indregnes og måles ligeledes til dagsværdi. Dagsværdien måles til den salgsværdi der, for det enkelte papir, kan konstateres på et aktivt marked.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2023/2024	2022/2023
	4.297.587	3.026.691
Bruttofortjeneste		
1	984.359	976.620
Personaleomkostninger		
Andre eksterne omkostninger	673.646	921.415
Andre driftsomkostninger	0	48.699
2	6.804	11.088
Afskrivninger		
Resultat før finansielle poster	2.632.778	1.068.869
	4.071.396	1.779.134
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Finansielle indtægter	3.093.112	6.320.051
3	-8.206.910	-6.026.595
Finansielle omkostninger		
Resultat før skat	1.590.376	3.141.459
	358.786	666.454
4		
Skat af årets resultat		
Årets resultat	1.231.590	2.475.005
Resultatdisponering:		
	0	0
Udbytte for regnskabsåret		
Overført til overført resultat	1.231.590	2.475.005
Disponeret	1.231.590	2.475.005

Balance 30. april

Aktiver

Note	2023/2024	2022/2023
5 Investeringsejendomme	118.287.770	83.987.770
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	118.287.770	83.987.770
Andre værdipapirer og kapitalandele	60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver	60.000	60.000
Anlægsaktiver	118.347.770	84.047.770
Andre tilgodehavender	42.024	81.860
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	602.697	573.541
Periodeafgrænsningsposter	6.070	731
Tilgodehavender	650.791	656.132
Likvide beholdninger	161.101	1.576
Omsætningsaktiver	811.892	657.708
Aktiver i alt	119.159.662	84.705.478

Balance 30. april

Passiver

Note	2023/2024	2022/2023
Selskabskapital	1.000.000	500.000
Overført resultat	34.765.090	25.962.897
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	35.765.090	26.462.897
7 Hensættelse til udskudt skat	9.919.934	7.340.644
Hensatte forpligtelser	9.919.934	7.340.644
8 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	59.807.940	39.985.858
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	7.120.000	6.185.000
Langfristet gæld	66.927.940	46.170.858
8 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.642.897	1.353.013
Kreditinstitutter i øvrigt	785.358	525.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.920.622	1.838.664
Selskabsskat	0	250.229
Anden gæld	776.618	417.486
Periodeafgrænsningsposter, passiver	421.203	346.274
Kortfristet gæld	6.546.698	4.731.079
Gæld i alt	73.474.638	50.901.937
Passiver i alt	119.159.662	84.705.478
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. maj 2022	500.000	23.487.892	0	23.987.892
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.475.005	0	2.475.005
Egenkapital 30. april 2023	500.000	25.962.897	0	26.462.897
Egenkapital 1. maj 2023	500.000	25.962.897	0	26.462.897
Tilgang ved fusion	135.405	7.935.198	0	8.070.603
Kapitalforhøjelse	364.595	-364.595		0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.231.590	0	1.231.590
Egenkapital 30. april 2024	1.000.000	34.765.090	0	35.765.090

Noter til årsregnskabet

	2023/2024	2022/2023
1		
Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	932.716	924.558
Pension	37.400	37.347
Andre omkostninger til social sikring	14.243	14.715
Personaleomkostninger i alt	984.359	976.620
Gennemsnitligt antal medarbejdere	2	2
2		
Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.804	11.088
	6.804	11.088
3		
Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	299.833	364.062
Øvrige finansielle omkostninger	7.907.077	5.662.533
	8.206.910	6.026.595
4		
Selskabsskat		
Skat af årets resultat	0	250.229
Regulering udskudt skat	358.786	416.225
	358.786	666.454

Noter til årsregnskabet

	2023/2024	2022/2023
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. maj	67.210.821	66.073.067
Tilgang ved fusion	22.943.703	0
Årets tilgang	228.604	1.517.213
Årets afgang	0	379.459
Anskaffelsespris 30. april	90.383.128	67.210.821
Værdireguleringer, primo	16.776.949	15.718.356
Tilgang ved fusion	7.056.297	0
Årets værdireguleringer	4.071.396	1.779.134
Årets afgang	0	720.541
Værdireguleringer i alt	27.904.642	16.776.949
Regnskabsmæssig værdi 30. april	118.287.770	83.987.770

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er i beliggende i Helsingør midtby. Ejendommene måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast det kommende år

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 5 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,78 % pr. 30. april 2024 og spænder fra 5,14 % til 6,75%.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 4.071.396.

Noter til årsregnskabet

	2023/2024	2022/2023
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	372.992	372.992
Tilgang ved fusion	14.079	0
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	387.071	372.992
Afskrivninger 1. januar	372.992	361.904
Tilgang ved fusion	7.275	0
Årets afskrivninger	6.804	11.088
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	387.071	372.992
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
7 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. maj	7.340.643	6.924.418
Tilgang ved fusion	2.220.504	0
Regulering af årets hensættelse	358.786	416.225
Udskudt skat 30. april	9.919.933	7.340.643
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Kan opdeles i:		
Realkreditgæld	61.730.241	41.025.283
Pantebrev	307.898	313.588
	62.038.139	41.338.871
Forfald:		
Forfald inden 1 år	1.642.897	1.353.013
Forfald inden 1-5 år	6.710.509	5.295.080
Forfald efter 5 år	53.097.431	34.690.778
	61.450.837	41.338.871

Noter til årsregnskabet

2023/2024

2022/2023

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Disse aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkredit- og ejerpantebreve på i alt t.kr. 77.626, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på t.kr.

118.288

83.988

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flintrup Holding A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Jan Flintrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Elo Flintrup

Direktør

ID: 6983f0c4-b252-41f2-939e-b910716f6e2d

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 13:37:49

Underskrevet med MitID



Jan Flintrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Elo Flintrup

Bestyrelsesmedlem

ID: 6983f0c4-b252-41f2-939e-b910716f6e2d

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 13:37:49

Underskrevet med MitID



Pia Flintrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pia Flintrup

Bestyrelsesmedlem

ID: 85edc3be-88f6-4892-8ee9-e8b12532e1c2

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 13:05:05

Underskrevet med MitID



Jytte Stützer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jytte Kim Alexgaard Stützer

Bestyrelsesmedlem

ID: 38bf4109-0268-4b62-aed5-6a7a48a84a07

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 10:07:00

Underskrevet med MitID



Jytte Stützer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jytte Kim Alexgaard Stützer

Dirigent

ID: 38bf4109-0268-4b62-aed5-6a7a48a84a07

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 10:07:00

Underskrevet med MitID



Søren Appelrod

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Appelrod

Revisor

ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 13:41:35

Underskrevet med MitID

