



Værdifuld rådgivning

## **ÅRSRAPPORT 2023**

1. oktober 2022 - 30. september 2023

### **Flipper Ejendomme ApS**

Slotherrensvej 2  
2720 Vanløse

CVR nr.: 36055375

#### ***Indsender:***

#### **PROFIL REVISION**

Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Korskildeeng 1  
2670 Greve

#### ***Fremlagt og godkendt***

på den ordinære generalforsamling den 15. marts 2024

---

Søren Blume Dewitt Svendsen

***Dirigent***

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisors erklæringer.....	6
Regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse, 1. oktober 2022 - 30. september 2023 .....	10
Balance pr. 30. september 2023 .....	11
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Flipper Ejendomme ApS  
Slotherrensvej 2  
2720 Vanløse

CVR-nr. 36055375  
Stiftelsesdato: 1. august 2014  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion:

Kim Gordon Clay Isberg  
Søren Blume Dewitt Svendsen

### Revision

**PROFIL REVISION**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Korskildeeng 1  
2670 Greve

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den  
15. marts 2024

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendomme til udleje samt salg af disse.

## Ledelsesberetning

### Generelt

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendomme til udleje samt salg af disse.

### Økonomisk udvikling

Der er efter selskabets opfattelse ingen særlige forhold udover de i selskabets årsregnskab anførte, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling og resultat af virksomheden i det forløbne år.

### Hændelser efter regnskabsafslutning

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

## Ledelsespåtegning

Der er dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Flipper Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision jf. ÅRL §135, stk. 1, 2.pkt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 15. marts 2024

### Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kim Gordon Clay Isberg

\_\_\_\_\_  
Søren Blume Dewitt Svendsen

## Revisors erklæringer

### Til den daglige ledelse i Flipper Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Flipper Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 15. marts 2024

### **PROFIL REVISION**

Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 59051318  
mne49134

---

Thomas Wessel Kristiansen  
Statsautoriseret revisor FSR

## Regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Flipper Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

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 tilgå 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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftindtægter med fradrag for vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger herunder tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger.

## Regnskabspraksis

### Af- og nedskrivning

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles ved første indregning til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der er efterfølgende foretaget opskrivning til dagsværdi ud fra en ekstern vurdering og der foretages løbende revurdering af ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikation på værdiforringelse, gennemføres en nedskrivningstest for at afgøre om der skal foretages nedskrivning.

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

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-60 år	0-25%

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%

### Gældsforpligtelser

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

**Resultatopgørelse, 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		87.503	2.757.183
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-31.980</u>	<u>-163.047</u>
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>		<b><u>-31.980</u></b>	<b><u>-163.047</u></b>
Finansieringsindtægter		6.796	36
Finansieringsudgifter		-143.666	-613.098
Kurstab	2	<u>-288.185</u>	<u>-68.521</u>
<b>Finansiering i alt</b>		<b><u>-425.055</u></b>	<b><u>-681.583</u></b>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>-369.532</u></b>	<b><u>1.912.553</u></b>
Skat af årets resultat	3	<u>62</u>	<u>-27.054</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b><u>62</u></b>	<b><u>-27.054</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u><u>-369.470</u></u></b>	<b><u><u>1.885.499</u></u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		842.750	-1.111.013
Årets resultat		-369.470	1.885.499
Regulering af opskrivningshenlæggelse		<u>0</u>	<u>68.264</u>
Til disposition		<u>473.280</u>	<u>842.750</u>
Overførsel til næste år		<u>473.280</u>	<u>842.750</u>

**Balance pr. 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde & bygninger		<u>3.934.681</u>	<u>3.982.936</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.934.681</b></u>	<u><b>3.982.936</b></u>
Langfristet tilgodehavende selskabsskat		<u>1.539</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.539</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>3.936.220</b></u>	<u><b>3.982.936</b></u>
Debitorer		500	0
Forudbetalinger		13.084	12.719
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.004
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8.240</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>13.584</b></u>	<u><b>22.963</b></u>
Aktier (dagsværdi)	4	<u>648.189</u>	<u>930.160</u>
<b>Værdipapirbeholdning i alt</b>		<u><b>648.189</b></u>	<u><b>930.160</b></u>
Likvide beholdninger		<u>108.396</u>	<u>492.061</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>108.396</b></u>	<u><b>492.061</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>770.169</b></u>	<u><b>1.445.184</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>4.706.389</b></u></u>	<u><u><b>5.428.120</b></u></u>

**Balance pr. 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital	5	51.000	51.000
Reserve for opskrivning	6	677.199	693.475
Overført resultat	7	<u>473.280</u>	<u>842.750</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>		<b><u>1.201.479</u></b>	<b><u>1.587.225</u></b>
Realkreditlån	8	1.014.975	1.074.200
Øvrig langfristet gæld		0	55.500
Selskabsskat, langfristet		<u>0</u>	<u>208.519</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>1.014.975</u></b>	<b><u>1.338.219</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld		54.948	53.677
Skyldige omkostninger		12.500	12.000
Selskabsskat		209.909	0
Anden gæld		823.297	1.144.069
Gæld anden virksomhed		<u>1.389.281</u>	<u>1.292.930</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b><u>2.489.935</u></b>	<b><u>2.502.676</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>		<b><u>3.504.910</u></b>	<b><u>3.840.895</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>4.706.389</u></b>	<b><u>5.428.120</u></b>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

## Noter

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.		
<b>2 Kurstab</b>		
Kurstab, realiseret	<u>-288.185</u>	<u>-68.521</u>
<b>Kurstab i alt</b>	<b><u>-288.185</u></b>	<b><u>-68.521</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	52	-209.528
Skat tidligere år	10	2
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>182.472</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>62</u></b>	<b><u>-27.054</u></b>
<b>4 Aktier (dagsværdi)</b>		
Aktier (dagsværdi)	<u>648.189</u>	<u>930.160</u>
<b>Aktier (dagsværdi) i alt</b>	<b><u>648.189</u></b>	<b><u>930.160</u></b>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	51.000	50.000
Ændring virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>1.000</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>51.000</u></b>
<b>6 Reserve for opskrivning</b>		
Opskrivningshenlæggelse - primo	693.475	761.739
Årets nedskrivning	<u>-16.276</u>	<u>-68.264</u>
<b>Reserve for opskrivning i alt</b>	<b><u>677.199</u></b>	<b><u>693.475</u></b>
<b>7 Overført resultat</b>		
Overført resultat - primo	842.750	-1.111.013
Årets overførsel netto	-369.470	1.885.499
Regulering af opskrivningshenlæggelse	<u>0</u>	<u>68.264</u>
<b>Overført resultat i alt</b>	<b><u>473.280</u></b>	<b><u>842.750</u></b>
<b>8 Realkreditlån</b>		
Gæld over 5 år udgør DKK 745.376		
Gæld over 5 år udgør: DKK 29.565		

## Noter

Note	2023 kr.	2022 kr.
------	-------------	-------------

### 9 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der forekommer følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for Realkredit Danmark vedrørende Ejendommen Bækkeskovvej 1, 2700 Brønshøj, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 3.934.680, er der udstedt et pantebrev på kr. 1.169.000.

Til sikkerhed for Realkredit Danmark vedrørende Ejendommen Bækkeskovvej 1, 2700 Brønshøj, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 3.934.680, er der udstedt et pantebrev på kr. 331.000.

### 10 Ejerforhold

Følgende ejer mere end 5%:

Kim Gordon Clay Isberg

Dalquist Invest ApS