

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

Living Invest A/S

Hjemstedsadresse: Søndre Strandvej 40, 3000 Helsingør

CVR-nummer 27 21 31 70

Årsrapport 2024/2025

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

This document has esignatur Agreement-ID: ff7cc40623715323116032

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/10 2025

Jytte Stützer
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

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 har været at opkøbe og udvikle detail- og boligudlejningsejendomme til egenbeholdning.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Efter regnskabsårets udløb er det besluttet at ophøre med at opkøbe og udvikle ejendomme. Herefter vil selskabet blot administrere selskabets eksisterende ejendomme og løbende afhænde disse.

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. 694.538. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 121.480.573 og en egenkapital på kr. 36.459.628. Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 28/10 2025

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 2024 - 30. april 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 28. oktober 2025

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 2024/2025 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 administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskattningen 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

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	Forventet scrapværdi	0%
---	------	----------------------	----

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 ledelsens 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 nominal 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		2024/2025	2023/2024
	Bruttofortjeneste	5.613.738	4.284.294
1	Personaleomkostninger	1.119.186	984.359
2	Afskrivninger	0	6.804
	Andre driftsomkostninger	804.887	660.353
	Resultat af primær drift	3.689.665	2.632.778
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	774.510	4.071.396
	Finansielle indtægter	7.561	3.093.112
3	Finansielle omkostninger	-3.553.124	-8.206.910
	Resultat før skat	918.612	1.590.376
4	Skat af årets resultat	224.074	358.786
	Årets resultat	694.538	1.231.590
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	694.538	1.231.590
	Disponeret	694.538	1.231.590

Balance 30. april

Aktiver

Note		2024/2025	2023/2024
5	Investeringsejendomme	120.699.998	118.287.770
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver	120.699.998	118.287.770
	Andre værdipapirer og kapitalandele	60.000	60.000
	Finansielle anlægsaktiver	60.000	60.000
	Anlægsaktiver	120.759.998	118.347.770
	Andre tilgodehavender	60.647	42.024
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	602.697	602.697
	Periodeafgrænsningsposter	3.896	6.070
	Tilgodehavender	667.240	650.791
	Likvide beholdninger	53.335	161.101
	Omsætningsaktiver	720.575	811.892
	Aktiver i alt	121.480.573	119.159.662

Living Invest A/S

Balance 30. april

Passiver

Note	2024/2025	2023/2024
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	35.459.628	34.765.090
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	36.459.628	35.765.090
7 Hensættelse til udskudt skat	10.144.008	9.919.934
Hensatte forpligtelser	10.144.008	9.919.934
8 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	59.798.335	59.807.940
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	9.004.357	7.120.000
Langfristet gæld	68.802.692	66.927.940
8 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.154.907	1.642.897
Kreditinstitutter i øvrigt	331.481	785.358
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	4.078.855	3.697.240
Periodeafgrænsningsposter, passiver	509.002	421.203
Kortfristet gæld	6.074.245	6.546.698
Gæld i alt	74.876.937	73.474.638
Passiver i alt	121.480.573	119.159.662
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser		

This document has esignatur Agreement-ID: ff7cc40623715323116032

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
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	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
Egenkapital 1. maj 2024	1.000.000	34.765.090	0	35.765.090
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	694.538	0	694.538
Egenkapital 30. april 2025	1.000.000	35.459.628	0	36.459.628

 Noter til årsregnskabet

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	1.061.719
	Pension	932.716
	Andre omkostninger til social sikring	42.900
	<u>Personaleomkostninger i alt</u>	<u>14.243</u>
	1.119.186	984.359
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	
	<u>2</u>	<u>2</u>
2	Afskrivninger	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0
	<u>0</u>	<u>6.804</u>
	0	6.804
3	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	359.709
	Øvrige finansielle omkostninger	299.833
	<u>3.193.415</u>	<u>7.907.077</u>
	3.553.124	8.206.910
4	Selskabsskat	
	Skat af årets resultat	0
	Regulering udskudt skat	224.074
	<u>224.074</u>	<u>358.786</u>
	224.074	358.786

Noter til årsregnskabet

	2024/2025	2023/2024
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. maj	90.383.128	67.210.821
Tilgang ved fusion	0	22.943.703
Årets tilgang	1.637.718	228.604
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 30. april	92.020.846	90.383.128
Værdireguleringer, primo	27.904.642	16.776.949
Tilgang ved fusion	0	7.056.297
Årets værdireguleringer	774.510	4.071.396
Årets afgang	0	0
Værdireguleringer i alt	28.679.152	27.904.642
Regnskabsmæssig værdi 30. april	120.699.998	118.287.770

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 ejendommens 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 5,67 % pr. 30. april 2025 og spænder fra 5,16-6,03%.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 774.510.

Noter til årsregnskabet

	2024/2025	2023/2024
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	387.071	372.992
Tilgang ved fusion	0	14.079
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	387.071	387.071
Afskrivninger 1. januar	387.071	372.992
Tilgang ved fusion	0	7.275
Årets afskrivninger	0	6.804
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	387.071	387.071
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
7 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. maj	9.919.933	7.340.643
Tilgang ved fusion	0	2.220.504
Regulering af årets hensættelse	224.074	358.786
Udskudt skat 30. april	10.144.007	9.919.933
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Kan opdeles i:		
Realkreditgæld	61.084.332	61.730.241
Pantebrev	301.947	307.898
	61.386.279	62.038.139
Forfald:		
Forfald inden 1 år	1.154.907	1.642.897
Forfald inden 1-5 år	4.619.628	6.710.509
Forfald efter 5 år	55.178.707	53.097.431
	60.953.242	61.450.837

Noter til årsregnskabet

	2024/2025	2023/2024
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.	
	120.700	118.288
10	Eventualforpligtelser	
	Selskabet er sambeskattet med moderselskab 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.	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jan Flintrup

Navn returneret af MitID: Jan Elo Flintrup
Direktør
ID: 6983f0c4-b252-41f2-939e-b910716f6e2d
IP-adresse: 85.80.108.173:52107:52107
Dato for underskrift: 29-10-2025 12:04:12 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jytte Stützer

Navn returneret af MitID: Jytte Kim Alexgaard Stützer
Bestyrelsesmedlem
ID: 38bf4109-0268-4b62-aed5-6a7a48a84a07
IP-adresse: 85.80.108.173:61031:61031
Dato for underskrift: 29-10-2025 12:27:22 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Pia Flintrup

Navn returneret af MitID: Pia Flintrup
Bestyrelsesmedlem
ID: 85edc3be-88f6-4892-8ee9-e8b12532e1c2
IP-adresse: 85.80.108.173:53528:53528
Dato for underskrift: 29-10-2025 12:14:18 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jan Flintrup

Navn returneret af MitID: Jan Elo Flintrup
Bestyrelsesmedlem
ID: 6983f0c4-b252-41f2-939e-b910716f6e2d
IP-adresse: 85.80.108.173:58680:58680
Dato for underskrift: 29-10-2025 12:25:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Søren Appelrod

Navn returneret af MitID: Søren Appelrod
Revisor
ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293
IP-adresse: 195.41.180.18:58778:58778
Dato for underskrift: 29-10-2025 12:34:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jytte Stützer

Navn returneret af MitID: Jytte Kim Alexgaard Stützer
Dirigent
ID: 38bf4109-0268-4b62-aed5-6a7a48a84a07
IP-adresse: 85.80.108.173:55208:55208
Dato for underskrift: 30-10-2025 09:41:14 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ff7cc4f623715323116032

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.