

**FLEMMING NØRGAARD
INVEST ApS**
Teglvænget 76
9560 Hadsund
CVR-nr. 29528314

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2019

Dirigent

Navn: Flemming Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FLEMMING NØRGAARD INVEST ApS

Teglvænget 76

9560 Hadsund

CVR-nr.: 29528314

Hjemsted: Mariagerfjord

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Flemming Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for FLEMMING NØRGAARD INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 27.03.2019

Direktion

Flemming Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i FLEMMING NØRGAARD INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FLEMMING NØRGAARD INVEST ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 27.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 215 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.073.256	1.094.426
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.400.000
Personaleomkostninger	1	<u>(204.678)</u>	<u>(187.409)</u>
Driftsresultat		868.578	3.307.017
Andre finansielle indtægter	2	23.714	18.078
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(608.503)</u>	<u>(490.590)</u>
Resultat før skat		283.789	2.834.505
Skat af årets resultat		<u>(68.742)</u>	<u>(625.375)</u>
Årets resultat		215.047	2.209.130
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>215.047</u>	<u>2.209.130</u>
		215.047	2.209.130

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		25.100.000	25.100.000
Materielle anlægsaktiver	4	25.100.000	25.100.000
 Anlægsaktiver		 25.100.000	 25.100.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.016.086	467.971
Andre tilgodehavender		67.767	37.639
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.339	7.682
Periodeafgrænsningsposter		22.446	22.446
Tilgodehavender		1.107.638	535.738
 Likvide beholdninger		 971.069	 35.497
 Omsætningsaktiver		 2.078.707	 571.235
 Aktiver		 27.178.707	 25.671.235

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.650.279	5.410.320
Egenkapital		5.775.279	5.535.320
Udskudt skat		1.691.417	1.614.309
Hensatte forpligtelser		1.691.417	1.614.309
Gæld til realkreditinstitutter		17.129.905	14.641.644
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.129.905	14.641.644
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	303.321	390.927
Bankgæld		4.276	1.281.220
Deposita		476.761	439.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.165	73.371
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.048.789	1.008.778
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		34.869	30.595
Anden gæld	6	636.925	655.875
Kortfristede gældsforpligtelser		2.582.106	3.879.962
Gældsforpligtelser		19.712.011	18.521.606
Passiver		27.178.707	25.671.235
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.410.320	5.535.320
Værdireguleringer	0	31.939	31.939
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(7.027)	(7.027)
Årets resultat	0	215.047	215.047
Egenkapital ultimo	125.000	5.650.279	5.775.279

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	148.091	114.804
Pensioner	54.700	70.500
Andre omkostninger til social sikring	387	189
Andre personaleomkostninger	1.500	1.916
	204.678	187.409
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.714	18.078
	23.714	18.078

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.337	38.786
Renteomkostninger i øvrigt	250.179	242.670
Øvrige finansielle omkostninger	317.987	209.134
	608.503	490.590

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.853.318
Kostpris ultimo	17.853.318
Dagsværdireguleringer primo	7.246.682
Dagsværdireguleringer ultimo	7.246.682
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.100.000

Selskabets investeringsejendomme består af:

- Kombineret bolig- og retaillejendom på 278 m2 beliggende Hobrovej i Randers.
- Boligejendom inkl. garager på 421 m2 beliggende Norgesgade i Aalborg.

Noter

- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager på 478 m² beliggende Storegade i Hadsund.
- Boligejendom på 275 m² beliggende Nørregade i Hadsund.
- Boligejendom inkl. garager på 928 m² beliggende Søren Møllers Gade i Randers.
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager på 660 m² beliggende Storegade i Hadsund.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er anvendt ved de enkelte ejendomme:

- Kombineret bolig- og retailejendom beliggende Hobrovej i Randers 5,57% (5,40% pr. 31.12.2017)
- Boligejendom inkl. garager beliggende Norgesgade i Aalborg 4,26% (4,10% pr. 31.12.2017)
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund 6,90% (6,73% pr. 31.12.2017)
- Boligejendom beliggende Nørregade i Hadsund 7,08% (7,22% pr. 31.12.2017)
- Boligejendom inkl. garager beliggende Søren Møllers Gade i Randers 5,12% (4,96% pr. 31.12.2017)
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund 6,88% (6,72% pr. 31.12.2017)

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point vil henholdsvis reducere den samlede ejendomsværdi med 2.139 t.kr og øge den samlede dagsværdi med 2.620 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger for dagsværdimålingerne:

- For kombineret bolig- og retailejendom beliggende Hobrovej i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 925 kr/m² og ejendommen er værdiansat til 12.950 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2018
- For boligejendom inkl. garager beliggende Norgesgade i Aalborg udgør den gennemsnitlige årlige leje 782 kr/m² og ejendommen er værdiansat til 13.777 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2018.
- For kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 444 kr/m² og ejendommen er værdiansat til 4.812 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2018.
- For boligejendom beliggende Nørregade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 787 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.182 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2018.
- For boligejendom inkl. garager beliggende Søren Møllers Gade i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 684 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 9.321 kr./m². Et enkelt lejemål er ikke udlejet pr. 31.12.2018, da det er under renovering.
- For kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 454 kr/m². og ejendommen er værdiansat til 3.822 kr./m². Et enkelt lejemål er ikke udlejet pr. 31.12.2018, da det er under renovering.

Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand til værdiansættelse pr. 31.12.2018. Seneste vurdering fra ekstern vurderingsmand er foretaget 13.03.2018.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	303.321	390.927	17.129.905	16.262.322
	303.321	390.927	17.129.905	16.262.322
			2018 kr.	2017 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			38.021	20.739
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			4.444	8.737
Anden gæld i øvrigt			594.460	626.399
			636.925	655.875

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 594 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede lån.

Renteswap med hovedstol på 2.000.000 kr. sikrer fast rente på 4,66% i restløbetiden på 8 år.

Renteswap er indgået med Spar Nord Bank A/S som modpart.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.N. Holding, Hadsund ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 2.400 t.kr., 850 t.kr., 700 t.kr., 500 t.kr. og 690 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.100.000 kr.

Selskabet har stillet kaution for Nørgaard Estate ApS' mellemværnede med Spar Nord Bank A/S. Bankgæld udgør 609 t.kr. pr. 31.12.2018 og kreditmaks udgør 700 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.