

Flemming Nørgaard Invest ApS
Teglvænget 76
9560 Hadsund
CVR-nr. 29528314

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2016

Dirigent

Navn: Flemming Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flemming Nørgaard Invest ApS
Teglvangenget 76
9560 Hadsund

CVR-nr.: 29528314

Hjemsted: Mariagerfjord Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Flemming Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Flemming Nørgaard Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 20.05.2016

Direktion

Flemming Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Flemming Nørgaard Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flemming Nørgaard Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 20.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.315 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at retten hertil erhverves.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt nettokursgevinster vedrørende finansielle kontrakter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende finansielle kontrakter 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 moderselskabet og alle hertilhørende danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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 for de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets reguleringer til 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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på prioritetsgælden pr. statusdagen. Regulering af prioritetsgælden foretages løbende over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.049.366	1.150.624
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.181.913	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		29.200	2.974
Personaleomkostninger	1	<u>(150.206)</u>	<u>(62.476)</u>
Driftsresultat		2.110.273	1.091.122
Andre finansielle indtægter	2	99.768	10.928
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(525.822)</u>	<u>(976.206)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.684.219	125.844
Skat af ordinært resultat	4	<u>(369.545)</u>	<u>(20.225)</u>
Årets resultat		<u>1.314.674</u>	<u>105.619</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.314.674</u>	<u>105.619</u>
		<u>1.314.674</u>	<u>105.619</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		21.900.000	20.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	21.900.000	20.600.000
Anlægsaktiver		21.900.000	20.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		297.822	338.819
Andre tilgodehavender		137.546	37.176
Tilgodehavende selskabsskat		33.797	0
Periodeafgrænsningsposter		41.913	35.117
Tilgodehavender		511.078	411.112
Likvide beholdninger		32.660	43.775
Omsætningsaktiver		543.738	454.887
Aktiver		22.443.738	21.054.887

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.500.610	1.185.936
Egenkapital		<u>2.625.610</u>	<u>1.310.936</u>
Udskudt skat		781.498	378.156
Hensatte forpligtelser		<u>781.498</u>	<u>378.156</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.094.428	15.217.291
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.094.428</u>	<u>15.217.291</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	92.066	91.230
Bankgæld		1.648.990	1.798.908
Gæld til tilknyttede virksomheder		922.733	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.543	1.061
Anden gæld	7	1.275.870	2.257.305
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.942.202</u>	<u>4.148.504</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.036.630</u>	<u>19.365.795</u>
Passiver		<u>22.443.738</u>	<u>21.054.887</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.185.936	1.310.936
Årets resultat	0	1.314.674	1.314.674
Egenkapital ultimo	125.000	2.500.610	2.625.610

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	84.579	55.395
Pensioner	55.000	0
Andre omkostninger til social sikring	89	3.970
Andre personaleomkostninger	10.538	3.111
	150.206	62.476
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.003	10.928
Øvrige finansielle indtægter	85.765	0
	99.768	10.928
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	35.490	0
Renteomkostninger i øvrigt	290.217	338.763
Øvrige finansielle omkostninger	200.115	637.443
	525.822	976.206
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(33.797)	0
Ændring af udskudt skat	430.843	28.800
Effekt af ændrede skattesatser	(27.501)	(8.575)
	369.545	20.225

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.528.770
Tilgange	118.087
Kostpris ultimo	17.646.857
Dagsværdireguleringer primo	3.071.230
Årets dagsværdireguleringer	1.181.913
Dagsværdireguleringer ultimo	4.253.143
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.900.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede ejendomsværdi med 1,73 mio. kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme pr. 31.12.2015:

Ejendom beliggende Hobrovej 9, Randers: 5,69%

Ejendom beliggende Norgesgade 7, Aalborg: 4,46%

Ejendom beliggende Storegade 39, Hadsund: 6,25%

Ejendom beliggende Nørregade 19, Hadsund: 7,26%

Ejendom beliggende Søren Møllers Gade 12, Randers: 5,85%

Ejendom beliggende Storegade 37, Hadsund: 6,82%

	Forfald inden for 12 m^åne- der 2015 kr.	Forfald inden for 12 m^åne- der 2014 kr.	Forfald efter 12 m^ånedes 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	92.066	91.230	15.094.428	13.511.303
	92.066	91.230	15.094.428	13.511.303

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	40.022	38.857
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.550	1.344
Andre skyldige omkostninger	1.234.298	2.217.104
	1.275.870	2.257.305

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.N. Holding Hadsund ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev 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 21.900 t.kr.