

Flemming Nørgaard Invest ApS

Teglvænget 76
9560 Hadsund
CVR-nr. 29528314

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2017

Dirigent

Navn: Flemming Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flemming Nørgaard Invest ApS
Teglvænget 76
9560 Hadsund

CVR-nr.: 29528314
Hjemsted: Mariagerfjord Kommune
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Flemming Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 25.04.2017

Direktion

Flemming Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Flemming Nørgaard Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flemming Nørgaard Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 25.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 686 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		949.940	1.049.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		593.539	1.181.913
Personaleomkostninger	1	<u>(142.303)</u>	<u>(150.206)</u>
Driftsresultat		1.401.176	2.081.070
Andre finansielle indtægter	2	14.011	14.003
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(533.441)</u>	<u>(525.822)</u>
Resultat før skat		881.746	1.569.251
Skat af årets resultat		<u>(195.665)</u>	<u>(349.390)</u>
Årets resultat		<u>686.081</u>	<u>1.219.861</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>686.081</u>	<u>1.219.861</u>
		<u>686.081</u>	<u>1.219.861</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		22.700.000	21.900.000
Materielle anlægsaktiver	4	22.700.000	21.900.000
 Anlægsaktiver		 22.700.000	 21.900.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		453.615	297.822
Andre tilgodehavender		46.113	137.546
Tilgodehavende selskabsskat		0	33.797
Periodeafgrænsningsposter		40.009	41.913
Tilgodehavender		539.737	511.078
 Likvide beholdninger		 6.740	 32.660
 Omsætningsaktiver		 546.477	 543.738
 Aktiver		 23.246.477	 22.443.738

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.143.383	2.500.610
Egenkapital		3.268.383	2.625.610
Udskudt skat		964.948	781.498
Hensatte forpligtelser		964.948	781.498
Gæld til realkreditinstitutter		15.033.196	15.094.428
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.033.196	15.094.428
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	93.095	92.066
Bankgæld		1.665.937	1.648.990
Gæld til tilknyttede virksomheder		959.217	922.733
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.752	2.543
Anden gæld	6	1.255.949	1.275.870
Kortfristede gældsforpligtelser		3.979.950	3.942.202
Gældsforpligtelser		19.013.146	19.036.630
Passiver		23.246.477	22.443.738
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.500.610	2.625.610
Værdireguleringer	0	(43.308)	(43.308)
Årets resultat	0	686.081	686.081
Egenkapital ultimo	125.000	3.143.383	3.268.383

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	108.903	84.579
Pensioner	30.000	55.000
Andre omkostninger til social sikring	0	89
Andre personaleomkostninger	3.400	10.538
	142.303	150.206
Antal ansatte pr. balancedagen	1	
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.011	14.003
	14.011	14.003
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.909	35.490
Renteomkostninger i øvrigt	289.323	290.217
Øvrige finansielle omkostninger	207.209	200.115
	533.441	525.822
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		17.646.857
Tilgange		206.461
Kostpris ultimo		17.853.318
Dagsværdireguleringer primo		4.253.143
Årets dagsværdireguleringer		593.539
Dagsværdireguleringer ultimo		4.846.682
Regnskabsmæssig værdi ultimo		22.700.000

Noter

Selskabets investeringsejendomme består af:

- Kombineret bolig- og retailejendom på 278 m² beliggende Hobrovej i Randers.
- Boligejendom inkl. garager på 421 m² beliggende Norgesgade i Aalborg.
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager på 478 m² beliggende Storegade i Hadsund.
- Boligejendom på 275 m² beliggende Nørregade i Hadsund.
- Boligejendom inkl. garage 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. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Kombineret bolig- og retailejendom beliggende Hobrovej, Randers 5,81% (5,69% pr. 31.12.2015).
- Boligejendom inkl. garager beliggende Norgesgade, Aalborg 4,56% (4,46% pr. 31.12.2015).
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade, Hadsund 6,43% (6,25% pr. 31.12.2015).
- Boligejendom beliggende Nørregade, Hadsund 7,16% (7,25% pr. 31.12.2015).
- Boligejendom inkl. garage beliggende Søren Møllers Gade, Randers 6,01% (5,85% pr. 31.12.2015).
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade, Hadsund 6,97% (6,82% pr. 31.12.2015).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.810 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger for dagsværdimålingen:

- For kombineret bolig- og retailejendom beliggende Hobrovej i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 885 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 11.871 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2016.
- For boligejendom inkl. garager beliggende Norgesgade i Aalborg udgør den gennemsnitlige årlige leje 751 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 12.114 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2016.
- For kombineret bolig og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 431 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 5.126 kr./m². Der er pr. 31.12.2016 2 lejemål uden lejere.
- For boligejendom beliggende Nørregade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 793 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.182 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2016.
- For boligejendom inkl. garager beliggende Søren Møllers Gade i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 669 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 7.651 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2016.
- For kombineret bolig og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 453 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 3.788 kr./m². Der er for et enkelt lejemål ydet en lejerabat på årligt 8.400 kr. Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2016.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	93.095	92.066	15.033.196	12.775.113
	93.095	92.066	15.033.196	12.775.113
			2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			2.738	40.022
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			2.047	1.550
Andre skyldige omkostninger			1.251.164	1.234.298
			1.255.949	1.275.870

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.N. Holding, Hadsund ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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. 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 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 22.700.000 kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Virksomheden har stillet sikkerhed for søsterselskabet PS Estate ApS' mellemværende med Spar Nord Bank A/S. Bankgæld i PS Estate ApS udgør pt. 31.12.2016 0 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af implementering af ny årsregnskabslov er anvendt regnskabspraksis ændret for følgende områder:

- Indregning af gæld til realkreditinstitutter ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.
- Dagsværdiregulering af finansielle kontrakter ændres fra indregning i resultatopgørelse til indregning som egenkapitalpostering.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af ændret regnskabspraksis udgør 31.12.2016:

- Årets resultat før skat mindskes med 10 t.kr.
- Skat af praksisændring udgør (3) t.kr.
- Årets resultat efter skat mindskes med 13 t.kr.
- Balancesummen er uændret
- Egenkapitalen er øget med 39 t.kr.

For 2015 er årets resultat efter skat mindsket med 95 t.kr. og egenkapitalen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når retten hertil erhverves.

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 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 administrationsselskabet og alle hertil hørende 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 ejendommens 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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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