

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2018

Dirigent

Navn: Flemming Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FLEMMING NØRGAARD INVEST ApS

Teglvænget 76

9560 Hadsund

CVR-nr.: 29528314

Hjemsted: Mariagerfjord

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 27.03.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 27.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 2.209 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.094.426	949.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.400.000	593.539
Personaleomkostninger	1	<u>(187.409)</u>	<u>(142.303)</u>
Driftsresultat		3.307.017	1.401.177
Andre finansielle indtægter	2	18.078	14.011
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(490.590)</u>	<u>(533.442)</u>
Resultat før skat		2.834.505	881.746
Skat af årets resultat		<u>(625.375)</u>	<u>(195.665)</u>
Årets resultat		<u>2.209.130</u>	<u>686.081</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.209.130</u>	<u>686.081</u>
		<u>2.209.130</u>	<u>686.081</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		25.100.000	22.700.000
Materielle anlægsaktiver	4	25.100.000	22.700.000
Anlægsaktiver		25.100.000	22.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		467.971	453.615
Andre tilgodehavender		37.639	46.113
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.682	0
Periodeafgrænsningsposter		22.446	40.009
Tilgodehavender		535.738	539.737
Likvide beholdninger		35.497	6.740
Omsætningsaktiver		571.235	546.477
Aktiver		25.671.235	23.246.477

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.410.320	3.143.383
Egenkapital		5.535.320	3.268.383
Udskudt skat		1.614.309	964.948
Hensatte forpligtelser		1.614.309	964.948
Gæld til realkreditinstitutter		14.641.644	15.033.196
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.641.644	15.033.196
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	390.927	93.095
Bankgæld		1.281.220	1.665.937
Deposita		439.196	458.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.371	80.182
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.008.778	959.217
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		30.595	18.137
Anden gæld		655.875	705.295
Kortfristede gældsforpligtelser		3.879.962	3.979.950
Gældsforpligtelser		18.521.606	19.013.146
Passiver		25.671.235	23.246.477
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.143.383	3.268.383
Værdireguleringer	0	57.807	57.807
Årets resultat	0	2.209.130	2.209.130
Egenkapital ultimo	125.000	5.410.320	5.535.320

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	114.804	108.903
Pensioner	70.500	30.000
Andre omkostninger til social sikring	189	0
Andre personaleomkostninger	1.916	3.400
	187.409	142.303
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.078	14.011
	18.078	14.011
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	38.786	36.909
Renteomkostninger i øvrigt	242.670	289.324
Øvrige finansielle omkostninger	209.134	207.209
	490.590	533.442
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		17.853.318
Kostpris ultimo		17.853.318
Dagsværdireguleringer primo		4.846.682
Årets dagsværdireguleringer		2.400.000
Dagsværdireguleringer ultimo		7.246.682
Regnskabsmæssig værdi ultimo		25.100.000

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. 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 for de enkelte ejendomme:

- Kombineret bolig- og retailejendom beliggende Hobrovej i Randers 5,40% (5,81% pr. 31.12.2016)
- Boligejendom inkl. garager beliggende Norgesgade i Aalborg 4,1% (5,56% pr. 31.12.2016)
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund 6,73% (6,43% pr. 31.12.2016)
- Boligejendom beliggende Nørregade i Hadsund 7,22% (7,16% pr. 31.12.2016)
- Boligejendom inkl. garager beliggende Søren Møllers Gade i Randers 4,96% (6,01% pr. 31.12.2016)
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund 6,72% (6,97% pr. 31.12.2016)

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 2.195 t.kr. og øge dagsværdien med 2.699 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger for dagsværdimålingen:

- For kombineret bolig- og retailejendom beliggende Hobrovej i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 907 kr./m². og ejendommen er værdiansat til 12.950 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2017.
- For boligejendom inkl. garager beliggende Norgesgade i Aalborg udgør den gennemsnitlige årlige leje 764 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 13.777 kr./m². Alle lejemål med undtagelse af en enkelt garage er udlejet pr. 31.12.2017. Denne er udlejet i 2018.
- For kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager beliggende Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 452 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 5.126 kr./m². Alle lejemål med undtagelse af et enkelt erhvervslejemål og to garager er udlejet pr. 31.12.2017. Disse er udlejet i 2018.
- For boligejendom beliggende Nørregade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 781 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.182 kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2017.
- For boligejendom inkl. garager på 928 m² beliggende Søren Møllers Gade i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 672 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 9.159 kr./m². Alle lejemål med undtagelse af et enkelt erhvervslejemål er udlejet pr. 31.12.2017.
- For kombineret bolig- og retailejendom beliggende Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 444 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 3.788 kr./m². Alle lejemål med undtagelse af to lejemål er udlejet pr. 31.12.2017. Det ene lejemål er udlejet i 2018.

De indregnede dagsværdier understøttes af vurderinger fra ekstern vurderingsmand af 13.03.2018.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	390.927	93.095	14.641.644	12.052.271
	<u>390.927</u>	<u>93.095</u>	<u>14.641.644</u>	<u>12.052.271</u>

6. 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.

7. 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 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for Nørgaard Estate ApS' mellemværende med Spar Nord Bank A/S

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 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).

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.