



Flemming Nørgaard Invest ApS

Teglvangenget 76
9560 Hadsund
CVR-nr. 29528314

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.06.2024

Flemming Nørgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flemming Nørgaard Invest ApS

Teglænget 76

9560 Hadsund

CVR-nr.: 29528314

Hjemsted: Mariagerfjord

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Flemming Nørgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 13.06.2024

Direktion

Flemming Nørgaard
direktør

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aalborg, den 13.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.201 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering på 1.518 t.kr. før skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		778.832	879.342
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.517.729)	(764.724)
Personaleomkostninger	1	(91.274)	(75.605)
Driftsresultat		(830.171)	39.013
Andre finansielle indtægter	2	103.441	105.187
Andre finansielle omkostninger	3	(807.986)	(627.678)
Resultat før skat		(1.534.716)	(483.478)
Skat af årets resultat		334.033	103.532
Årets resultat		(1.200.683)	(379.946)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.200.683)	(379.946)
Resultatdisponering		(1.200.683)	(379.946)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		24.590.000	25.835.000
Materielle aktiver	4	24.590.000	25.835.000
Anlægsaktiver		24.590.000	25.835.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.264.063	3.296.510
Andre tilgodehavender		50.105	269.256
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		50.362	0
Periodeafgrænsningsposter		44.072	41.114
Tilgodehavender		3.408.602	3.606.880
Likvide beholdninger		10.368	18.955
Omsætningsaktiver		3.418.970	3.625.835
Aktiver		28.008.970	29.460.835

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.893.212	6.106.205
Egenkapital		5.018.212	6.231.205
Udskudt skat		1.832.262	2.119.405
Hensatte forpligtelser		1.832.262	2.119.405
Gæld til realkreditinstitutter		16.629.976	16.777.259
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.629.976	16.777.259
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	204.966	267.160
Bankgæld		2.313.592	1.880.753
Deposita		439.564	522.381
Modtagne forudbetalinger fra kunder		48.083	34.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.782	154.689
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.215.831	1.180.419
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		135.445	137.927
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	28.700
Anden gæld	6	106.257	126.049
Kortfristede gældsforpligtelser		4.528.520	4.332.966
Gældsforpligtelser		21.158.496	21.110.225
Passiver		28.008.970	29.460.835
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	6.106.205	6.231.205
Værdireguleringer	0	(15.782)	(15.782)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	3.472	3.472
Årets resultat	0	(1.200.683)	(1.200.683)
Egenkapital ultimo	125.000	4.893.212	5.018.212

Noter

1 Personalemkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	84.730	69.755
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.850
Andre personaleomkostninger	856	0
	91.274	75.605
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	96.253	97.687
Øvrige finansielle indtægter	7.188	7.500
	103.441	105.187

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	35.412	34.381
Renteomkostninger i øvrigt	602.390	352.877
Øvrige finansielle omkostninger	170.184	240.420
	807.986	627.678

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	19.191.853
Tilgange	272.729
Kostpris ultimo	19.464.582
Dagsværdireguleringer primo	6.643.147
Årets dagsværdireguleringer	(1.517.729)
Dagsværdireguleringer ultimo	5.125.418
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.590.000

Selskabets investeringsejendomme består af:

- Kombineret bolig- og retailejendom på 278 m² beliggende Hobrovej i Hadsund
- Boligejendom inkl. garager på samlet 421 m² beliggende Norgesgade i Aalborg
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager på samlet 478 m² beliggende Storegade i Hadsund
- Boligejendom på 278 m² beliggende Nørregade i Hadsund
- Boligejendom inkl. garager på samlet 928 m² beliggende Søren Møllers Gade i Randers
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager på samlet 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 benyttet ved de enkelte ejendomme:

- Hobrovej i Randers, 6,85% (6,33% pr. 31.12.2022)
- Norgesgade i Aalborg, 5,10% (4,99% pr. 31.12.2022)
- Storegade i Hadsund, 7,82% (7,85% pr. 31.12.2022)
- Nørregade i Hadsund, 6,20% (6,20% pr. 31.12.2022)
- Søren Møllers Gade i Hadsund, 5,32% (5,10% pr. 31.12.2022)
- Storegade i Hadsund, 7,58% (7,34% pr. 31.12.2022)

En ændring på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere den samlede dagsværdi med 1.911 t.kr. og øge den samlede dagsværdi med 2.273 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- For Hobrovej i Randers udgør den gennemsnitlige leje 873 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 10.072 kr./m². Der er registreret tomgang i et lejemål pr. 31.12.2023.
- For Norgesgade i Aalborg udgør den gennemsnitlige leje 839 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 12.767 kr./m². Der er registreret tomgang i to garager pr. 31.12.2023
- For Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige leje 475 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 4.655 kr./m². Der er registreret tomgang på 4 lejemål pr. 31.12.2023 (heraf 2 garager)
- For Nørregade i Hadsund udgør den gennemsnitlige leje 861 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 9.709 kr./m². Der er registreret tomgang på et enkelt lejemål pr. 31.12.2023.
- For Søren Møllergade i Randers udgør den gennemsnitlige leje 742 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.728 kr./m². Der er registreret tomgang på 4 lejemål pr. 31.12.2023 (heraf 1 garage).
- For Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige leje 540 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 5.229 t.kr./m². Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2023.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdier pr. 31.12.2023.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	204.966	267.160	16.629.976	15.712.967
	204.966	267.160	16.629.976	15.712.967

6 Anden gæld (kortfristet)

	2023	2022
	kr.	kr.
Moms og afgifter	0	36.971
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	3.638	2.241
Anden gæld i øvrigt	102.619	86.837
	106.257	126.049

I anden gæld er indregnet negativ dagsværdi af renteswap på 103 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede lån.

Renteswap med hovedstol 2.000.000 sikrer en fast rente på 4,66% i restløbetiden på 3 år.

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

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme Kombineret	Renteswap
	Bolig kr.	bolig/erhverv kr.	kr.
Dagsværdi ultimo	16.145.000	8.445.000	(102.619)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(852.729)	(665.000)	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	(15.782)

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F. N. Holding, Hadsund ApS som administrationsselskab.

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 administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.590 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for mellemværende med Nørgaard Estate ApS. Bankgæld udgør 500 t.kr. pr. 31.12.2023 med et kreditmaks på 575 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.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering). Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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, amortisering af finansielle forpligtelser samt beregnet kautionspræmie 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).

Balancen**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens 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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.