



## Flemming Nørgaard Invest ApS

Teglvangenget 76, 9560 Hadsund  
CVR-nr. 29528314

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.04.2020

---

**Flemming Nørgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Flemming Nørgaard Invest ApS

Teglvangenget 76

9560 Hadsund

CVR-nr.: 29528314

Hjemsted: Mariagerfjord

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 01.04.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 01.04.2020

### **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.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 429 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.026.157</b>	<b>1.073.256</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(387.762)	0
Personaleomkostninger	1	(212.535)	(204.678)
<b>Driftsresultat</b>		<b>425.860</b>	<b>868.578</b>
Andre finansielle indtægter	2	41.519	23.714
Andre finansielle omkostninger	3	(1.013.578)	(608.503)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(546.199)</b>	<b>283.789</b>
Skat af årets resultat		117.241	(68.742)
<b>Årets resultat</b>		<b>(428.958)</b>	<b>215.047</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(428.958)	215.047
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(428.958)</b>	<b>215.047</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		25.675.000	25.100.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>25.675.000</b>	<b>25.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.675.000</b>	<b>25.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.230.513	1.016.086
Andre tilgodehavender		72.222	67.767
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		47.958	1.339
Periodeafgrænsningsposter		27.634	22.446
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.378.327</b>	<b>1.107.638</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>255.301</b>	<b>971.069</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.633.628</b>	<b>2.078.707</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.308.628</b>	<b>27.178.707</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.201.539	5.650.279
<b>Egenkapital</b>		<b>5.326.539</b>	<b>5.775.279</b>
Udskudt skat		1.616.554	1.691.417
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.616.554</b>	<b>1.691.417</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.619.414	17.129.905
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.619.414</b>	<b>17.129.905</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	307.320	303.321
Bankgæld		40.593	4.276
Deposita		493.589	476.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158.479	77.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.080.252	1.048.789
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.507	34.869
Anden gæld	6	657.381	636.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.746.121</b>	<b>2.582.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.365.535</b>	<b>19.712.011</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.308.628</b>	<b>27.178.707</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.650.279	5.775.279
Værdireguleringer	0	(25.362)	(25.362)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	5.580	5.580
Årets resultat	0	(428.958)	(428.958)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.201.539</b>	<b>5.326.539</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	154.514	148.091
Pensioner	55.900	54.700
Andre omkostninger til social sikring	416	387
Andre personaleomkostninger	1.705	1.500
	<b>212.535</b>	<b>204.678</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.769	23.714
Øvrige finansielle indtægter	8.750	0
	<b>41.519</b>	<b>23.714</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.462	40.337
Renteomkostninger i øvrigt	725.062	250.179
Øvrige finansielle omkostninger	257.054	317.987
	<b>1.013.578</b>	<b>608.503</b>

## 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	17.853.318
Tilgange	962.762
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.816.080</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.246.682
Årets dagsværdireguleringer	(387.762)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.858.920</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.675.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af:

- Kombineret bolig- og retailejendom på 278 kvm. beliggende Hobrovej i Hadsund.
- Boligejendom inkl. garager på samlet 421 kvm. beliggende Norgesgade i Aalborg.
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager på samlet 478 kvm beliggende Storegade i Hadsund.
- Boligejendom på 275 kvm. beliggende Nørregade i Hadsund.
- Boligejendom inkl. garager på samlet 928 kvm. beliggende Søren Møllers Gade i Randers.
- Kombineret bolig- og retailejendom inkl. garager på samlet 660 kvm. 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:

- Hobrovej i Randers, 6,36% (5,57% pr 31.12.2018)
- Norgesgade i Aalborg, 4,49% (4,26% pr. 31.12.2018)
- Storegade i Hadsund, 7,32% (6,9% pr. 31.12.2018)
- Nørregade i Hadsund, 6,40% (7,08% pr. 31.12.2018)
- Søren Møllers Gade i Randers, 5,35% (5,12% pr. 31.12.2018)
- Storegade i Hadsund, 7,31% (6,88% pr. 31.12.2018)

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere den samlede ejendomsværdi med 2.083 t.kr. og øge den samlede dagsværdi med 2.501 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger for dagsværdimålingerne:

- For Hobrovej i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 966 kr./kvm og ejendommen er værdiansat til 12.680. kr./kvm. Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2019.
- For Norgesgade i Aalborg udgør den gennemsnitlige årlige leje 797 kr./kvm og ejendommen er værdiansat til 13.420 kr./kvm. Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.2019.
- For Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 460 kr./kvm. og ejendommen er værdiansat til 4.393 kr./kvm. Der er registreret tomgang for tre lejemål pr. 31.12.2019.
- For Nørregade i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 804 kr./kvm. og ejendommen er værdiansat til 9.364 kr./kvm. Alle lejemål er udlejet pr 31.12.2019.
- For Søren Møllers Gade i Randers udgør den gennemsnitlige årlige leje 692 kr./kvm og ejendommen er værdiansat til 9.159 kr./kvm. Der er registreret tomgang for to lejemål pr. 31.12.2019.
- For Storegade i Hadsund udgør den gennemsnitlige leje 519 kr./kvm. og ejendommen er værdiansat til 5.084 kr./kvm. Der er registreret tomgang for et enkelt lejemål pr. 31.12.2019.

Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand til værdiansættelse pr. 31.12.2019.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	307.320	303.321	17.619.414	14.151.669
	<b>307.320</b>	<b>303.321</b>	<b>17.619.414</b>	<b>14.151.669</b>

## 6 Anden gæld

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	31.447	38.021
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	6.112	4.444
Anden gæld i øvrigt	619.822	594.460
	<b>657.381</b>	<b>636.925</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 620 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede lån.

Renteswap med hovedstol 2.000.000 sikrer fast rente på 4,66% i restløbetid på 7 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 ejerpantebrev nom. 2.400 t.kr., nom. 850 t.kr., nom. 700 t.kr., nom. 500 t.kr., og nom 690 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.675.000 kr.

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

Bankgæld udgør 574 t.kr. og kreditmaks på 675 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).

### 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 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****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 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 nominal værdi.