

A/S Fakta Randers - Møn

c/o Crescendo A/S, Christian Xs Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 36 44 42 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2018.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bendt Mortensen', written over a horizontal line.

Dirigent **Bendt Mortensen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for A/S Fakta Randers - Møn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

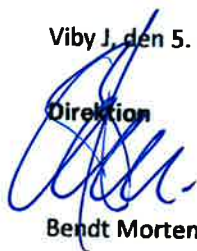
Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J. den 5. april 2018

Direktion



Bendt Mortensen

Bestyrelse



Mogens Rokkedrejer Larsen



Bendt Mortensen

Henrik Hede-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i A/S Fakta Randers - Møn

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Fakta Randers - Møn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.


Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 5. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160



Karen Klagesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Fakta Randers - Møn c/o Crescendo A/S Christian Xs Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 44 42 23
	Stiftet: 25. november 2014
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Bestyrelse	Mogens Rokkedrejer Larsen Bendt Mortensen Henrik Hede-Nielsen
Direktion	Bendt Mortensen
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2. maj 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere og udleje erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet er stiftet d. 25. november 2014 og har siden erhvervet ejendommene:

- Mat.nr. 0003bd, Jennum By, Spentrup, beliggende Birke Alle 15, 8981 Spentrup.
- Mat.nr. 0005ag og 0005bn, Stege Sekstenjorder, beliggende Østervangsvej 2, 4780 Stege.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Driftsresultat	1.757.823	1.785.023
1 Øvrige finansielle omkostninger	-465.553	-1.117.072
Resultat før skat	1.292.270	667.951
Skat af årets resultat	-284.289	-187.720
Årets resultat	1.007.981	480.231
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.007.981	480.231
Disponeret i alt	1.007.981	480.231

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	27.250.000	27.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.250.000</u>	<u>27.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.250.000</u>	<u>27.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	17.668
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>17.668</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.065</u>	<u>70.613</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.065</u>	<u>88.281</u>
	Aktiver i alt	<u>27.291.065</u>	<u>27.338.281</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
4 Overført resultat	1.896.653	1.138.672
Egenkapital i alt	6.896.653	6.138.672
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	622.192	373.433
Hensatte forpligtelser i alt	622.192	373.433
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	14.456.270	15.272.037
6 Gæld til pengeinstitutter	3.747.034	4.185.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.203.304	19.457.129
Kortfristet del af langfristet gæld	1.253.826	1.230.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
Selskabsskat	35.530	0
Anden gæld	268.560	127.936
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.568.916	1.369.047
Gældsforpligtelser i alt	19.772.220	20.826.176
Passiver i alt	27.291.065	27.338.281
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	465.553	1.117.072
	465.553	1.117.072
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	27.250.000	26.450.000
Tilgang i årets løb	0	800.000
Kostpris 31. december 2017	27.250.000	27.250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	27.250.000	27.250.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	5.000.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	4.500.000
	5.000.000	5.000.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	1.138.672	658.441
Årets overførte overskud eller underskud	1.007.981	480.231
Udlodning	-250.000	0
	1.896.653	1.138.672

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.272.038	16.085.353
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-815.768</u>	<u>-813.316</u>
	<u>14.456.270</u>	<u>15.272.037</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.167.418</u>	<u>12.004.621</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.185.092	4.601.887
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-438.058</u>	<u>-416.795</u>
	<u>3.747.034</u>	<u>4.185.092</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.760.147</u>	<u>2.294.472</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.457 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 27.250 t.kr.		
Østervangsvej 2:		
- Pantebrev stort 8.500.000 DKK		
- Ejerpantebrev stort 4.000.000 DKK		
Birke Alle 15:		
- Pantebrev stort 8.000.000 DKK		
- Ejerpantebrev stort 6.000.000 DKK		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crecendo Administration ApS. Den indgåede aftale har en bindingsperiode på 3 år. Forpligtelsen beløber sig til 228 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Fakta Randers - Møn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.