

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 7. marts 2019

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 2018 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 7. marts 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
mne9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
mne34460

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 4. 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 4. april 2019 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.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.157 t.kr. mod 1.758 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.101 t.kr. mod 1.008 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af værdiregulering af selskabets ejendomme.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	2.157.400	1.757.823
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.250.000	0
Driftsresultat	4.407.400	1.757.823
1 Øvrige finansielle omkostninger	-431.678	-465.553
Resultat før skat	3.975.722	1.292.270
Skat af årets resultat	-874.894	-284.289
Årets resultat	3.100.828	1.007.981
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	350.000
Overføres til overført resultat	2.750.828	657.981
Disponeret i alt	3.100.828	1.007.981

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>29.500.000</u>	<u>27.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.500.000</u>	<u>27.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.500.000</u>	<u>27.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.275</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.275</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>131.513</u>	<u>41.065</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>145.788</u>	<u>41.065</u>
	Aktiver i alt	<u>29.645.788</u>	<u>27.291.065</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
4	Overført resultat	4.297.481	1.546.653
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	350.000
	Egenkapital i alt	<u>9.647.481</u>	<u>6.896.653</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.339.368	622.192
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.339.368</u>	<u>622.192</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	13.638.041	14.456.270
	Gæld til pengeinstitutter	3.286.673	3.747.034
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.924.714</u>	<u>18.203.304</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.278.590	1.253.826
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.275	11.000
	Selskabsskat	157.718	35.530
	Anden gæld	272.642	268.560
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.734.225</u>	<u>1.568.916</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.658.939</u>	<u>19.772.220</u>
	Passiver i alt	<u>29.645.788</u>	<u>27.291.065</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	431.678	465.553
	431.678	465.553
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	27.250.000	27.250.000
Kostpris 31. december 2018	27.250.000	27.250.000
Årets regulering til dagsværdi	2.250.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	2.250.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	29.500.000	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> <p>Ejendommene benyttes til retail, og er fuldt udlejet.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	1.546.653	1.138.672		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.750.828</u>	<u>407.981</u>		
	<u>4.297.481</u>	<u>1.546.653</u>		
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2018	350.000	250.000		
Udloddet udbytte	-350.000	-250.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>		
	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>		
6. Kortfristet del af langfristet gæld				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	818.229	10.337.646	14.456.270	15.272.038
Gæld til pengeinstitutter	<u>460.361</u>	<u>1.198.579</u>	<u>3.747.034</u>	<u>4.185.092</u>
	<u>1.278.590</u>	<u>11.536.225</u>	<u>18.203.304</u>	<u>19.457.130</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 29.500 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				

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crecendo Administration ApS. Den indgåede aftale har en bindingsperiode på 3 år og 6 måneder. Forpligtelsen beløber sig til 165 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 administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Investeringsejendomme

Ejendommene matr. nr. 0003bd, Jennum By, Spenstrup, beliggende Birke alle 15, 8981 Spenstrup og matr.nr. 0005ag og 0005n, Stege Sakstenjorder, beliggende Østervangsvej 2, 4780 Stege, værdiansættes første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsejendomme 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.

Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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 nominel værdi.