

# 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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2017.

  

---

Dirigent **Bendt Mortensen**

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26. april 2017

**Direktion**



Berdt Mortensen

**Bestyrelse**

Mogens Rokkedrejer Larsen  




Berdt 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 2016 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 revisors 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 26. april 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen  
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Rokkedrejer Larsen Bendt Mortensen Henrik Hede-Nielsen
<b>Direktion</b>	Bendt Mortensen
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 17. maj 2017 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere og udleje erhvervsejendomme 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 nettoomsætning udgør 2.199 t.kr. mod 1.649 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 480 t.kr. mod 658 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Fakta Randers - Møn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## 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

### Investeringsejendomme

Ejendommene matr.nr. 0003bd, Jennum By, Spentrup, beliggende Birke Alle 15, 8981 Spentrup og Mat.nr. 0005ag og 0005bn, Stege Sekstenjorder, beliggende Østervangsvej 2, 4780 Stege, værdiansættes første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

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".

Ejendommene 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 dagsværdien foretages af ledelsen.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	2.198.999	1.649.250
Andre eksterne omkostninger	-413.976	-251.329
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.785.023</b>	<b>1.397.921</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.117.072	-553.767
<b>Resultat før skat</b>	<b>667.951</b>	<b>844.154</b>
Skat af årets resultat	-187.720	-185.713
<b>Årets resultat</b>	<b>480.231</b>	<b>658.441</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	480.231	658.441
<b>Disponeret i alt</b>	<b>480.231</b>	<b>658.441</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>27.250.000</u>	<u>26.450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.250.000</u>	<u>26.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.250.000</u></b>	<b><u>26.450.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.649.250
	Andre tilgodehavender	<u>17.668</u>	<u>30.752</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.668</u>	<u>1.680.002</u>
	Likvide beholdninger	<u>70.613</u>	<u>125.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>88.281</u></b>	<b><u>1.805.002</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.338.281</u></b>	<b><u>28.255.002</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	5.000.000	500.000
5 Ikke indbetalt virksomhedskapital	0	-375.000
6 Overført resultat	1.138.672	658.441
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.138.672</b>	<b>783.441</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	373.433	185.713
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>373.433</b>	<b>185.713</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	15.272.037	0
8 Gæld til pengeinstitutter	4.185.092	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.457.129	0
Kortfristet del af langfristet gæld	1.230.111	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	680.767
9 Anden gæld	127.936	26.605.081
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.369.047	27.285.848
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.826.176</b>	<b>27.285.848</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.338.281</b>	<b>28.255.002</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Lokaleomkostninger</b>		
Ejendomsskat og forsikring	15.618	12.000
Vedligeholdelse	-19.535	40.000
	<b>-3.917</b>	<b>52.000</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.117.072	553.767
	<b>1.117.072</b>	<b>553.767</b>
	31/12 2016	31/12 2015
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	26.450.000	26.450.000
Tilgang i årets løb	800.000	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>27.250.000</b>	<b>26.450.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>27.250.000</b>	<b>26.450.000</b>
<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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	4.500.000	0
	<b>5.000.000</b>	<b>500.000</b>

Aktiekapitalen består af 50.000 aktier a 10 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

	31/12 2016	31/12 2015
<b>5. Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>		
Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2016	-375.000	-375.000
Årets indbetalte virksomhedskapital	375.000	0
	<b>0</b>	<b>-375.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	658.441	0
Årets overførte overskud eller underskud	480.231	658.441
	<b>1.138.672</b>	<b>658.441</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitut	16.085.353	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-813.316	0
	<b>15.272.037</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.004.621	0
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitut	4.601.887	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-416.795	0
	<b>4.185.092</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.294.472	0
<b>9. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	127.936	0
Skyldig købesum	0	26.450.000
Mellemregning Crescendo A/S	0	155.081
	<b>127.936</b>	<b>26.605.081</b>

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 20.687 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crecendo Administration ApS. Den indgåede aftale har en bindingsperiode på 4 år. Forpligtelsen beløber sig til 639 t.kr.