

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 13. maj 2020

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 2019 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 13. maj 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

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
Bestyrelse	Mogens Rokkedrejer Larsen Bendt Mortensen Henrik Hede-Nielsen
Direktion	Bendt Mortensen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.609 t.kr. mod 3.101 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	2.164.063	2.157.400
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	2.250.000
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-400.199</u>	<u>-431.678</u>
Resultat før skat	2.063.864	3.975.722
Skat af årets resultat	<u>-455.081</u>	<u>-874.894</u>
Årets resultat	<u>1.608.783</u>	<u>3.100.828</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	350.000
Overføres til overført resultat	<u>1.258.783</u>	<u>2.750.828</u>
Disponeret i alt	<u>1.608.783</u>	<u>3.100.828</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>29.800.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.800.000</u>	<u>29.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.800.000</u>	<u>29.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>14.275</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>14.275</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>131.513</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>145.788</u>
	Aktiver i alt	<u>29.800.000</u>	<u>29.645.788</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
3	Overført resultat	5.556.264	4.297.481
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	350.000
	Egenkapital i alt	<u>10.906.264</u>	<u>9.647.481</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.627.491	1.339.368
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.627.491</u>	<u>1.339.368</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.811.300	13.638.041
	Gæld til pengeinstitutter	2.802.923	3.286.673
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.614.223</u>	<u>16.924.714</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.310.491	1.278.590
	Gæld til pengeinstitutter	39.467	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.062	25.275
	Selskabsskat	12.958	157.718
	Anden gæld	273.044	272.642
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.652.022</u>	<u>1.734.225</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.266.245</u>	<u>18.658.939</u>
	Passiver i alt	<u>29.800.000</u>	<u>29.645.788</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	27.250.000	27.250.000
Kostpris 31. december 2019	27.250.000	27.250.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	2.250.000	0
Årets regulering til dagsværdi	300.000	2.250.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	2.550.000	2.250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	29.800.000	29.500.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 7,53% (2018: 7,53%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien på den ene ejendom til 16.130 t.kr. fra 17.000 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 17.300 t.kr. En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien på den anden ejendom til 12.130 t.kr. fra 12.500 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 12.9100 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	4.297.481	1.546.653
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.258.783</u>	<u>2.750.828</u>
	<u>5.556.264</u>	<u>4.297.481</u>

4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	350.000	350.000
Udloddet udbytte	-350.000	-350.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
5. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.638.041	826.741	12.811.300	9.434.384
Gæld til pengeinstitutter	<u>3.286.673</u>	<u>483.750</u>	<u>2.802.923</u>	<u>608.412</u>
	<u>16.924.714</u>	<u>1.310.491</u>	<u>15.614.223</u>	<u>10.042.796</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 16.964 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 29.800 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

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crecendo Administration ApS. Den indgåede aftale udløber den 1. januar 2021 og kan herefter opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig til i alt 100 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

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 anskaffelse sum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene 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 ejendommens 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.