



Ejendomsselskabet Fakta Hadsundvej 83 Randers A/S

Udbyhøjvej 106, St., 8930 Randers NØ

CVR-nr. 41 33 50 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2024.

Brian Svart
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Fakta Hadsundvej 83 Randers A/S.

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 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 13. marts 2024

Direktion

Briant Svart

Bestyrelse

Michael Lindhard Jensen

Søren Mark Andersen

Lars Hjuler

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Fakta Hadsundvej 83 Randers A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fakta Hadsundvej 83 Randers A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Randers, den 13. marts 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Mads Anker Jensen

statsautoriseret revisor
mne45819

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Fakta Hadsundvej 83 Randers A/S Udbyhøjvej 106, St. 8930 Randers NØ |
| | CVR-nr.: 41 33 50 76 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Michael Lindhard Jensen Søren Mark Andersen Lars Hjuler |
| Direktion | Briant Svart |
| Revision | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ |
| Bankforbindelse | Andelskassen |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive ejendommen med Coop 365 som lejer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har derudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.273.691 | 1.251.634 |
| Resultat før finansielle poster | 1.273.691 | 1.251.634 |
| Andre finansielle indtægter | 205 | 920.011 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -406.514 | -153.762 |
| Resultat før skat | 867.382 | 2.017.883 |
| 1 Skat af årets resultat | -192.030 | -445.249 |
| Årets resultat | 675.352 | 1.572.634 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 675.352 | 1.572.634 |
| Disponeret i alt | 675.352 | 1.572.634 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>23.500.000</u> | <u>23.500.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>23.500.000</u> | <u>23.500.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>23.500.000</u> | <u>23.500.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 41.970 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | <u>12.688</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>54.658</u> | <u>0</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>229.015</u> | <u>708.081</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>283.673</u> | <u>708.081</u> |
| | Aktiver i alt | <u>23.783.673</u> | <u>24.208.081</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 500.000 | 501.000 |
| | Overført resultat | <u>13.112.015</u> | <u>12.435.663</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>13.612.015</u> | <u>12.936.663</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | <u>688.000</u> | <u>504.000</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>688.000</u> | <u>504.000</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | <u>8.694.459</u> | <u>9.862.901</u> |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>8.694.459</u> | <u>9.862.901</u> |
| 3 | Kortfristet del af langfristet gæld | 612.610 | 813.556 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 15.000 |
| | Selskabsskat | 0 | 250 |
| | Anden gæld | <u>161.589</u> | <u>75.711</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>789.199</u> | <u>904.517</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>9.483.658</u> | <u>10.767.418</u> |
| | Passiver i alt | <u>23.783.673</u> | <u>24.208.081</u> |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 | Eventualposter | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital t.kr. | Overført resultat t.kr. | I alt t.kr. |
|--|-----------------------------|----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 500 | 12.437 | 12.937 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 675 | 675 |
| | 500 | 13.112 | 13.612 |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | | |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | | | |
| Skat af årets resultat | 8.030 | 250.249 | | |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>184.000</u> | <u>195.000</u> | | |
| | <u>192.030</u> | <u>445.249</u> | | |
| 2. Investeringsejendomme | | | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | <u>23.500.000</u> | <u>22.825.000</u> | | |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>23.500.000</u> | <u>22.825.000</u> | | |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | <u>0</u> | <u>675.000</u> | | |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | <u>0</u> | <u>675.000</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>23.500.000</u> | <u>23.500.000</u> | | |
| 3. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld i alt | Kortfristet | Langfristet | Restgæld |
| | <u>31/12 2023</u> | <u>del af lang-</u> | <u>gæld</u> | <u>efter 5 år</u> |
| | | <u>fristet gæld</u> | <u>31/12 2023</u> | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>9.307.069</u> | <u>612.610</u> | <u>8.694.459</u> | <u>5.907.423</u> |
| | <u>9.307.069</u> | <u>612.610</u> | <u>8.694.459</u> | <u>5.907.423</u> |
| 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.307 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 23.500 t.kr. | | | | |
| 5. Eventualposter | | | | |
| Eventualforpligtelser | | | | |
| Ingen. | | | | |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fakta Hadsundvej 83 Randers A/S 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.

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

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ved ejendomsudlejning.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til løbende drift og vedligeholdelse mv. af ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af observerbare markedsdata på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I den afkastbaserede model, for selskabets ejendom beliggende i Randers, er anvendt et forrentningskrav på 5,6%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 0,5% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 2 mio. DKK.

Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK 0.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.