

K/S Fakta Lejre

Valhøjs Alle 174 - 176, 2610 Rødovre
CVR-nr. 28 98 08 25

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.12.16

Søren Stensdal
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

K/S Fakta Lejre
c/o Stensdal Group A/S
Valhøjs Alle 174 - 176
2610 Rødovre
Telefon: 33 11 00 24
Hjemsted: Rødovre
CVR-nr.: 28 98 08 25

Bestyrelse

Direktør Søren Stensdal

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for K/S Fakta Lejre.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 15. december 2016

Bestyrelsen

Søren Stensdal
Direktør

Til ejeren i K/S Fakta Lejre**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fakta Lejre for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. december 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje butiksejendom, samt al hermed forbunden virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 6,0%.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 907.759 mod DKK 906.084 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.448.415.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	835.862	852.678
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	200.000
Resultat af primær drift	1.035.862	1.052.678
1 Andre finansielle indtægter	28.516	21.458
Andre finansielle omkostninger	-156.619	-168.052
Resultat før skat	907.759	906.084
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	907.759	906.084
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udlodning for regnskabsåret	800.000	0
Overført resultat	107.759	906.084
I alt	907.759	906.084

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	14.700.000	14.500.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	14.700.000	14.500.000
	Anlægsaktiver i alt	14.700.000	14.500.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	801.894	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.786	11.623
	Tilgodehavender i alt	807.680	11.623
	Likvide beholdninger	795	1.500.418
	Omsætningsaktiver i alt	808.475	1.512.041
	Aktiver i alt	15.508.475	16.012.041

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	3.648.415	3.540.656
	Forslag til udlodning for regnskabsåret	800.000	0
3	Egenkapital i alt	8.448.415	7.540.656
	Gæld til realkreditinstitutter	6.416.718	6.942.886
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.416.718	6.942.886
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	526.168	519.358
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.838
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	940.322
	Anden gæld	117.174	62.981
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	643.342	1.528.499
	Gældsforpligtelser i alt	7.060.060	8.471.385
	Passiver i alt	15.508.475	16.012.041
5	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Ændring i anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Gældsforpligtelser er tidligere indregnet til dagsværdi.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser blev tidligere indregnet til dagsværdi hvilket ændres til indregning til amortiseret kostpris.

Praksisændringen har ikke haft nogen konsekvens på resultat, balancesum samt egenkapital

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.516	21.458
I alt	28.516	21.458

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.15	9.322.702
Kostpris pr. 30.09.16	9.322.702
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15	5.177.298
Dagsværdireguleringer i året	200.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16	5.377.298
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	14.700.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på 6,0 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udlod- ning for regn- skabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>			
Saldo pr. 01.10.15	4.000.000	3.540.656	0
Forslag til resultatdisponering	0	107.759	100.000
Saldo pr. 30.09.16	4.000.000	3.648.415	100.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	526.168	4.179.146	6.942.886	7.462.244

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.943 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.700.