

K/S Fakta Lejre

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 98 08 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2020.

Søren Stensdal
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	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Fakta Lejre.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 18. maj 2020

Bestyrelse

Søren Stensdal

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K/S Fakta Lejre

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Fakta Lejre 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 revisorerets 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.

København, den 18. maj 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
mne9459

Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Fakta Lejre
Vallensbækvej 47
2605 Brøndby

CVR-nr.: 28 98 08 25

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Søren Stensdal

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje butiksejendom, samt al hermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 866 t.kr. mod 901 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 684 t.kr. mod -475 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Fakta Lejre 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	865.595	901.384
Værdiregulering af investeringsejendomme	55.000	-1.222.314
Driftsresultat	920.595	-320.930
Øvrige finansielle omkostninger	-236.305	-154.508
Årets resultat	684.290	-475.438
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	-315.710	-475.438
Disponeret i alt	684.290	-475.438

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	15.300.000	15.220.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.300.000</u>	<u>15.220.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.300.000</u>	<u>15.220.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	855.592	243.173
Periodeafgrænsningsposter	2.494	0
Tilgodehavender i alt	<u>858.086</u>	<u>243.173</u>
Likvide beholdninger	<u>230.855</u>	<u>1.381.227</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.088.941</u>	<u>1.624.400</u>
Aktiver i alt	<u>16.388.941</u>	<u>16.844.400</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
3 Overført resultat	3.749.616	4.065.327
Egenkapital i alt	7.749.616	8.065.327
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.122.948	7.328.453
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.122.948	7.328.453
Kortfristet del af langfristet gæld	355.028	331.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.111	10.829
Anden gæld	160.238	1.108.244
Ikke udbetalt ekstraordinært udbytte	1.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.516.377	1.450.620
Gældsforpligtelser i alt	8.639.325	8.779.073
Passiver i alt	16.388.941	16.844.400
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	10.765.016	9.322.702
Tilgang i årets løb	25.000	1.442.314
Kostpris 31. december 2019	10.790.016	10.765.016
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	4.454.984	5.677.298
Årets regulering til dagsværdi	55.000	-1.222.314
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	4.509.984	4.454.984
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	15.300.000	15.220.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

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

For ikke-udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med med fradrag af 25 %. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	4.065.326	4.540.765
Årets overførte overskud eller underskud	-315.710	-475.438
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.000.000	0
	3.749.616	4.065.327
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	0	1.000.000
Udloddet udbytte	0	-1.000.000
	0	0
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.477.976	7.660.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-355.028	-331.547
	7.122.948	7.328.453
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.672.647	5.963.000
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.478 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.300 t.kr.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Stensdal

Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Fakta Lejre

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-18 07:46:43Z

NEM ID 

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-18 07:51:49Z

NEM ID 

Allan Breiling

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-05-18 08:32:22Z

NEM ID 

Søren Stensdal

Dirigent

På vegne af: K/S Fakta Lejre

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-18 09:22:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XJBWJ-K2718-QCB27-XG4EE-M1W4C-TTXJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>