

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Fakta Lejre

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 98 08 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024.

Søren Stensdal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 25. marts 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt 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
	Stiftet: 26. august 2005
	Hjemsted: Brøndby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Stensdal
Komplementar	Stensdal Komplementar ApS
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet 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 804 t.kr. mod 814 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 620 t.kr. mod 1.196 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.

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af ejendom som 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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	804.331	814.240
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	472.725
Driftsresultat	704.331	1.286.965
Øvrige finansielle omkostninger	-84.321	-90.979
Årets resultat	620.010	1.195.986
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	620.010	1.195.986
Disponeret i alt	620.010	1.195.986

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	16.350.000	16.450.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.350.000	16.450.000
	Anlægsaktiver i alt	16.350.000	16.450.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	642.000	877.177
	Periodeafgrænsningsposter	4.661	4.795
	Tilgodehavender i alt	646.661	881.972
	Likvide beholdninger	19.108	186.674
	Omsætningsaktiver i alt	665.769	1.068.646
	Aktiver i alt	17.015.769	17.518.646

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	6.771.861	6.151.851
Egenkapital i alt	<u>10.771.861</u>	<u>10.151.851</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.772.785	6.123.025
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.772.785</u>	<u>6.123.025</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	350.240	348.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	529.836
Anden gæld	112.383	364.875
Periodeafgrænsningsposter	0	971
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>471.123</u>	<u>1.243.770</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.243.908</u>	<u>7.366.795</u>
Passiver i alt	<u>17.015.769</u>	<u>17.518.646</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	4.000.000	4.955.865	8.955.865
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.195.986	1.195.986
Egenkapital 1. januar 2023	4.000.000	6.151.851	10.151.851
Årets overførte overskud eller underskud	0	620.010	620.010
	4.000.000	6.771.861	10.771.861

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	10.807.291	10.790.016
Tilgang i årets løb	0	17.275
Kostpris 31. december 2023	10.807.291	10.807.291
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	5.642.709	5.169.984
Årets regulering til dagsværdi	-100.000	472.725
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	5.542.709	5.642.709
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	16.350.000	16.450.000

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 edligeholdelse 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

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.123.025	350.240	5.772.785	4.350.047
	6.123.025	350.240	5.772.785	4.350.047

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.123 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 16.350 t.kr.

PENNEO

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

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

Søren Stensdal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dfcc58e2-7e79-4e23-97ea-6b80aa0cae4d

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-03-25 12:44:39 UTC



Jan Poul Crilles Tønnesen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 2a692044-118d-457f-8db6-321e18b409f1

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-03-25 12:47:16 UTC



Allan Breiling

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: eeb45c97-cd6f-497f-aa8c-099b612daa05

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-25 15:01:24 UTC



Søren Stensdal

Dirigent

Serienummer: dfcc58e2-7e79-4e23-97ea-6b80aa0cae4d

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-03-25 15:57:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: LD16k-X0F5Y-EZT1T-4VXZQ-M5Y1O-CWB8Y

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 tidsstempelt 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/validator**