

# **K/S Fakta Lejre**

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 98 08 25

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2022.

---

Søren Stensdal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 11. april 2022

### 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 2021 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 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.

København, den 11. april 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Allan Breiling  
statsautoriseret revisor  
mne35809

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Fakta Lejre Vallensbækvej 47 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 28 98 08 25
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Stensdal
<b>Komplementar</b>	Stensdal Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	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 916 t.kr. mod 872 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 1.069 t.kr. mod 1.238 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 ejendomme”.

### 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>	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>916.209</b>	<b>871.994</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	250.000	410.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.166.209</b>	<b>1.281.994</b>
Andre finansielle indtægter	0	107.666
Øvrige finansielle omkostninger	-97.311	-151.553
<b>Årets resultat</b>	<b>1.068.898</b>	<b>1.238.107</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	461.000	639.756
Overføres til overført resultat	607.898	598.351
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.068.898</b>	<b>1.238.107</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	15.960.000	15.710.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.960.000</u>	<u>15.710.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.960.000</u></b>	<b><u>15.710.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	692	0
Periodeafgrænsningsposter	0	2.506
Tilgodehavender i alt	<u>692</u>	<u>2.506</u>
Likvide beholdninger	<u>12.279</u>	<u>114.750</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.971</u></b>	<b><u>117.256</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.972.971</u></b>	<b><u>15.827.256</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	4.955.865	4.347.967
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.955.865</u></b>	<b><u>8.347.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.471.113	6.817.064
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.471.113</u>	<u>6.817.064</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	345.950	343.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.113	1.925
Anden gæld	195.813	316.475
Periodeafgrænsningsposter	1.117	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>545.993</u>	<u>662.225</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.017.106</u></b>	<b><u>7.479.289</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.972.971</u></b>	<b><u>15.827.256</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	4.000.000	3.749.616	7.749.616
Årets overførte overskud eller underskud	0	598.351	598.351
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	639.756	639.756
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-639.756	-639.756
Egenkapital 1. januar 2021	4.000.000	4.347.967	8.347.967
Årets overførte overskud eller underskud	0	607.898	607.898
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	461.000	461.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-461.000	-461.000
	<b>4.000.000</b>	<b>4.955.865</b>	<b>8.955.865</b>

## Noter

---

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	10.790.016	10.790.016
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>10.790.016</b>	<b>10.790.016</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	4.919.984	4.509.984
Årets regulering til dagsværdi	250.000	410.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>5.169.984</b>	<b>4.919.984</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>15.960.000</b>	<b>15.710.000</b>

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 eksternt 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 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.817.063	345.950	6.471.113	5.106.407
	<b>6.817.063</b>	<b>345.950</b>	<b>6.471.113</b>	<b>5.106.407</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.817 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 15.960 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: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-04-11 11:38:47 UTC

NEM ID 

## Allan Breiling

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 188.179.xxx.xxx

2022-04-11 11:50:31 UTC

NEM ID 

## Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-04-11 14:18:15 UTC

NEM ID 

## Søren Stensdal

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794468198787

IP: 151.68.xxx.xxx

2022-04-11 15:17:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TEBYL-3IE6M-SJ633-UOSAI-HH2BV-D7L7Y

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>