

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **K/S Fakta Lejre**

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 98 08 25

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025.

---

Søren Stensdal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2024</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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 28. marts 2025

### **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 2024 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 28. marts 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt 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
	Stiftet: 26. august 2005
	Hjemsted: Brøndby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Stensdal
<b>Komplementar</b>	Stensdal Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 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.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 982 t.kr. mod 804 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 962 t.kr. mod 620 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>982.293</b>	<b>804.331</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	60.000	-100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.042.293</b>	<b>704.331</b>
Andre finansielle indtægter	84	0
Øvrige finansielle omkostninger	-80.354	-84.321
<b>Årets resultat</b>	<b>962.023</b>	<b>620.010</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	620.010
Disponeret fra overført resultat	-1.037.977	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>962.023</b>	<b>620.010</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	16.410.000	16.350.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.410.000	16.350.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.410.000</b>	<b>16.350.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.366.000	642.000
	Periodeafgrænsningsposter	4.937	4.661
	Tilgodehavender i alt	1.370.937	646.661
	Likvide beholdninger	11.841	19.108
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.382.778</b>	<b>665.769</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.792.778</b>	<b>17.015.769</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	5.733.884	6.771.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.733.884</u></b>	<b><u>10.771.861</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.420.381	5.772.785
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.420.381</u>	<u>5.772.785</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	352.404	350.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8.500
Anden gæld	286.109	112.383
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>638.513</u>	<u>471.123</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.058.894</u></b>	<b><u>6.243.908</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.792.778</u></b>	<b><u>17.015.769</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	4.000.000	6.151.851	0	10.151.851
Årets overførte overskud eller underskud	0	620.010	0	620.010
Egenkapital 1. januar 2024	4.000.000	6.771.861	0	10.771.861
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.037.977	2.000.000	962.023
	<b>4.000.000</b>	<b>5.733.884</b>	<b>2.000.000</b>	<b>11.733.884</b>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	10.807.291	10.807.291
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>10.807.291</b>	<b>10.807.291</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	5.542.709	5.642.709
Årets regulering til dagsværdi	60.000	-100.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>5.602.709</b>	<b>5.542.709</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>16.410.000</b>	<b>16.350.000</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 ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.772.785	352.404	5.420.381	3.988.850
	<b>5.772.785</b>	<b>352.404</b>	<b>5.420.381</b>	<b>3.988.850</b>

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.772, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 16.410 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

På vegne af: K/S Fakta Lejre

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

IP: 128.77.xxx.xxx

2025-03-28 12:05:59 UTC



## Allan Breiling

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton, Godkendt Revisionspartn...

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-28 14:17:44 UTC



## Jan Poul Crilles Tønnesen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton, Godkendt Revisionspartn...

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-03-29 05:02:20 UTC



## Søren Stensdal

### Dirigent

På vegne af: K/S Fakta Lejre

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

IP: 128.77.xxx.xxx

2025-03-29 06:39:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter