

K/S Fakta Lejre

Vallensbækvej 47, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 98 08 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026.

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 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 23. februar 2026

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 2025 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 revisorerets 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 23. februar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

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
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 968 t.kr. mod 982 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.148 t.kr. mod 962 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 driftsindtæger, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af ejendom som regnes 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste	968.235	982.293
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>260.000</u>	<u>60.000</u>
Driftsresultat	1.228.235	1.042.293
Andre finansielle indtægter	1	84
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-79.968</u>	<u>-80.354</u>
Årets resultat	<u>1.148.268</u>	<u>962.023</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overføres til overført resultat	1.148.268	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.037.977</u>
Disponeret i alt	<u>1.148.268</u>	<u>962.023</u>

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>16.670.000</u>	<u>16.410.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.670.000</u>	<u>16.410.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.670.000</u>	<u>16.410.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.366.000
Andre tilgodehavender	4	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.040</u>	<u>4.937</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.044</u>	<u>1.370.937</u>
Likvide beholdninger	<u>180.266</u>	<u>11.841</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>185.310</u>	<u>1.382.778</u>
Aktiver i alt	<u>16.855.310</u>	<u>17.792.778</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	6.882.152	5.733.884
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Egenkapital i alt	<u>10.882.152</u>	<u>11.733.884</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.065.799	5.420.381
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.065.799</u>	<u>5.420.381</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	354.582	352.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.081	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	333.300	0
Anden gæld	204.396	286.109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>907.359</u>	<u>638.513</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.973.158</u>	<u>6.058.894</u>
Passiver i alt	<u>16.855.310</u>	<u>17.792.778</u>

1 Medarbejderforhold**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
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
Egenkapital 1. januar 2025	4.000.000	5.733.884	2.000.000	11.733.884
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.148.268	-2.000.000	-851.732
	4.000.000	6.882.152	0	10.882.152

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>10.807.291</u>	<u>10.807.291</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>10.807.291</u>	<u>10.807.291</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	5.662.709	5.542.709
Årets regulering til dagsværdi	<u>200.000</u>	<u>60.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>5.862.709</u>	<u>5.602.709</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>16.670.000</u>	<u>16.410.000</u>

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 regnskabspraksis er uændre i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (%)	6%
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.480
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (%)	0%

Noter**3. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	del af lang-	gæld	efter 5 år
	kr.	fristet gæld	31/12 2025	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.420.381	354.582	5.065.799	3.625.420
	5.420.381	354.582	5.065.799	3.625.420

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.420 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 16.670 t.kr.