

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Vestsjælland  
Klosterplads 2, 1.  
5700Svendborg

CVR-nr.: 26883393  
Hjemsted: Svendborg  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Jens Skovlunde Pedersen, formand  
Henrik Sønksen  
Morten Willemoes Dyrner

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S Vestsjælland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15.04.2026

## Bestyrelse

**Jens Skovlunde Pedersen**  
formand

**Henrik Sønksen**

**Morten Willemoes Dyrner**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Vestsjælland

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Vestsjælland for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 15.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 1ue Tårnborghgd., Korsør Jorder, matri. nr. 31dx Ringsted Markjorder, matri. nr. 74c Nymarken, Roskilde Jorder, matri. nr. 6bb Landsgrav, Slagelse Jorder og matri. nr. 6be Landsgrav, Slagelse Jorder med et samlet areal på 4.986 m<sup>2</sup>.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.150.787</b>	<b>3.166.691</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(3.998.242)	1.086.775
<b>Driftsresultat</b>		<b>(847.455)</b>	<b>4.253.466</b>
Andre finansielle indtægter		3.754	33.184
Andre finansielle omkostninger		(796.048)	(817.012)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.639.749)</b>	<b>3.469.638</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.639.749)	3.469.638
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.639.749)</b>	<b>3.469.638</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		50.635.045	54.633.287
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>50.635.045</b>	<b>54.633.287</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.635.045</b>	<b>54.633.287</b>
Andre tilgodehavender		0	19.665
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>19.665</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	999.873
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>999.873</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.888.955</b>	<b>1.968.246</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.888.955</b>	<b>2.987.784</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.524.000</b>	<b>57.621.071</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		0	0
Øvrige reserver		9.965.000	9.965.000
Overført overskud eller underskud		13.532.325	15.244.630
<b>Egenkapital</b>		<b>23.497.325</b>	<b>25.209.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.741.694	29.236.150
Deposita		23.299	27.010
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>26.764.993</b>	<b>29.263.160</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	2.494.457	2.474.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.010	28.875
Anden gæld		729.465	641.423
Periodeafgrænsningsposter		2.750	3.214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.261.682</b>	<b>3.148.281</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.026.675</b>	<b>32.411.441</b>
<b>Passiver</b>		<b>53.524.000</b>	<b>57.621.071</b>
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.965.000	15.244.630	25.209.630
Øvrige egenkapitalposter	0	(72.556)	(72.556)
Årets resultat	0	(1.639.749)	(1.639.749)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.965.000</b>	<b>13.532.325</b>	<b>23.497.325</b>

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Restindskudsforpligtelsen udgør 11.435.000 kr. pr 31.12.2025 .

Øvrige reserver er et udtryk for kommanditistindbetalinger.

Øvrige egenkapitalposter består af årets udlodninger.

## Noter

### 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	49.631.613
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.631.613</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.001.674
Årets dagsværdireguleringer	(3.998.242)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.003.432</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.635.045</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 8.00% (31.12.2024 7.75%) for selskabets ejendomme beliggende i Slagelse, Ringsted og Roskilde samt 8.25% (31.12.2024 7.75%) for selskabets ejendom i Korsør.

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, er ved fastsættelsen af dagsværdien normaliseret. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Dagsværdien er fratrukket skønnet handelsomkostninger.

Det forventede driftsafkast på investeringsejendommene efter den afkastbaserede model udgør i alt 4.095 t.kr.

Investeringssejendommene er beliggende i midt- og vestsjælland og består af erhvervslejemål på i alt 4.986 m<sup>2</sup>. Investeringssejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.155 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de indgåede lejekontrakter, samt ejendommens stand. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita, og fratrækelse af skønnet

handelsomkostninger.

#### Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening, samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved målingen af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på ledelsens skøn og markedet udvikler sig løbende.

Dette er ledelsens vurdering at den fastsatte dagsværdi pr 31.12.2025, er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til den markedsføring og forhandling. Sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsens opgjorte dagsværdi.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af investeringsejendommene.

Selskabets ejendomme er af sammenlignelig karakter hvorfor følsomhedsanalysen præsenteres samlet herunder

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
9,06%	45.062.838	50.635.046	(5.572.208)
8,56%	47.700.410	50.635.046	(2.934.636)
8,06%	50.635.046	50.635.046	0
7,56%	54.021.600	50.635.046	3.386.554
7,06%	57.853.290	50.635.046	7.218.244

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.494.457	2.474.769	26.741.694	19.218.245
Deposita	0	0	23.299	23.299
	<b>2.494.457</b>	<b>2.474.769</b>	<b>26.764.993</b>	<b>19.241.544</b>

## 3 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover bestyrelsen.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 4 Dagsværdioplysninger

	Erhvervs- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	50.635.045
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(3.998.242)

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.236 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 50.635 t.kr.

Der er afgivet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2025 udgør 50.635 t.kr, overfor pengeinstitut med nom. 4.401 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investerings-ejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, dagsværdiregulering af obligationer og bankgebyrer mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendomme. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommene indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdi-ændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.