

# K/S VESTSJÆLLAND

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg  
CVR-nr. 26 88 33 93

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 7. april 2025

---

Anders Holmsberg

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S VESTSJÆLLAND c/o Holmsberg Administration ApS Klosterplads 2, 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 26 88 33 93 Stiftet: 18. oktober 2002 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Skovlunde Pedersen, formand Henrik Sønksen Morten Willemoes Dyrner
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S VESTSJÆLLAND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. april 2025

Bestyrelse:

---

Jens Skovlunde Pedersen  
Formand

---

Henrik Sønksen

---

Morten Willemoes Dyrner

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S VESTSJÆLLAND

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S VESTSJÆLLAND for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

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

Odense, den 7. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

# Ledelsesberetning

## 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>.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 3.470 tkr. mod et overskud på 1.243 tkr. i 2023.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.166.691</b>	<b>3.767.757</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.086.775	-1.736.010
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.253.466</b>	<b>2.031.747</b>
Andre finansielle indtægter		33.184	35.127
Andre finansielle omkostninger		-817.012	-823.928
<b>Årets resultat</b>		<b>3.469.638</b>	<b>1.242.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.469.638	1.242.946
<b>I alt</b>		<b>3.469.638</b>	<b>1.242.946</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		54.633.287	53.546.512
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>54.633.287</b>	<b>53.546.512</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.633.287</b>	<b>53.546.512</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		19.665	7.513
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.665</b>	<b>7.513</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	999.873	979.249
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>999.873</b>	<b>979.249</b>
Likvider		1.968.246	2.704.546
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.987.784</b>	<b>3.691.308</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>57.621.071</b>	<b>57.237.820</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		9.965.000	9.965.000
Overført overskud		15.244.630	12.028.124
<b>Egenkapital</b>		<b>25.209.630</b>	<b>21.993.124</b>
<hr/>			
Realkreditlån		29.236.150	31.710.918
Deposita		27.010	182.674
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>29.263.160</b>	<b>31.893.592</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.474.769	2.455.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.875	28.875
Anden gæld		641.423	866.993
Periodeafgrænsningsposter		3.214	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.148.281</b>	<b>3.351.104</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.411.441</b>	<b>35.244.696</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>57.621.071</b>	<b>57.237.820</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandi- tist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	9.965.000	12.028.124	21.993.124
Forslag til resultatdisponering		3.469.638	3.469.638
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Udbetalt i året		-253.132	-253.132
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>9.965.000</b>	<b>15.244.630</b>	<b>25.209.630</b>

---

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2024 36.644.630 kr., hvoraf stamkapitalen udgør 21.400.000 kr.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 11.435.000 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

# Noter

2024  
kr.                      2023  
kr.

## 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	49.631.613
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>49.631.613</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	3.914.899
Årets værdireguleringer	1.086.775
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>5.001.674</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>54.633.287</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	54.633.287
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.086.775

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7,75 % for selskabets ejendomme beliggende i Korsør, Ringsted, Roskilde og Slagelse (2023: 7,5 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 54.633.287 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 0,5 % vil dagsværdien samlet falde med 3.326 tkr. Hvis afkastkravet faldt med 0,5 % vil dagsværdien samlet stige med 3.782 tkr.

## 2 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2024	999.873
Årets urealiserede kursgevinst	20.625

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Realkreditlån	31.710.919	2.474.769	19.570.662	34.166.154
Deposita	27.010	0	0	182.674
	<b>31.737.929</b>	<b>2.474.769</b>	<b>19.570.662</b>	<b>34.348.828</b>

### 4 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebreve nom. 47.826.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 54.633 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve nom. 4.401.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 39.949 tkr.

2024 2023

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

3 3

Selskabets bestyrelse modtager ikke vederlag.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S VESTSJÆLLAND for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.