

# K/S Sjælland III

Bautavej 1A, 8210 Aarhus V  
CVR-nr. 29 79 90 75

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.04.25

Michael Kjær Graff  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S Sjælland III  
Bautavej 1A  
8210 Aarhus V  
Telefon: 86 14 87 22  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 29 79 90 75  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Mygind Søndergaard  
Jan Michael Buschardt  
Henrik Forsslund

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S Sjælland III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 25. marts 2025

### **Bestyrelsen**

Henrik Mygind Søndergaard    Jan Michael Buschardt  
Formand

Henrik Forslund

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til ejeren i K/S Sjælland III

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Sjælland III for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Aarhus, den 25. marts 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26753

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 42.000 pr. 31.12.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 4. Oplysninger om dagsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 695.299 mod DKK 732.647 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.415.510.

### Finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabet har variabelt forrentede aktiver og forpligtelser i væsentligt omfang og er som følge heraf udsat for renterisici.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.746.272</b>	<b>3.425.732</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.746.272</b>	<b>3.425.732</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	-1.800.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.546.272</b>	<b>1.625.732</b>
Finansielle indtægter	39.052	119.177
Finansielle omkostninger	-890.025	-1.012.262
<b>Årets resultat</b>	<b>695.299</b>	<b>732.647</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	695.299	732.647
<b>I alt</b>	<b>695.299</b>	<b>732.647</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	42.000.000	42.200.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.000.000</b>	<b>42.200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.000.000</b>	<b>42.200.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	96.956	0
	Andre tilgodehavender	354.420	361.560
2	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>451.376</b>	<b>361.560</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>451.376</b>	<b>361.560</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>42.451.376</b>	<b>42.561.560</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	19.868.947	18.653.947
	Overført resultat	-5.453.437	-6.148.736
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.415.510</b>	<b>12.505.211</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	21.126.322	23.109.688
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.348.373	2.352.771
3	Deposita	510.015	302.615
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.984.710</b>	<b>25.765.074</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.967.395	2.967.564
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.097.983	145.601
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	473.941	202.650
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	231.169	254.613
	Deposita	0	265.504
	Anden gæld	280.668	455.343
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.051.156</b>	<b>4.291.275</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.035.866</b>	<b>30.056.349</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>42.451.376</b>	<b>42.561.560</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	18.653.947	-6.148.736
Kapitalforhøjelse	1.215.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	695.299
Saldo pr. 31.12.24	19.868.947	-5.453.437

Den hertil svarende stamkapital udgør 90 kommanditistanparter a DKK 290.000 - i alt DKK 26.100.000.

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 42.000 pr. 31.12.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 4. Oplysninger om dagsværdi.

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

## 2. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	351.003	356.420
--	---------	---------

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.967.395	12.952.723	23.093.717	25.077.252
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.000.000	0	2.348.373	3.352.771
Deposita	0	0	510.015	302.615
I alt	2.967.395	12.952.723	25.952.105	28.732.638

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	42.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.637 og et afkastkrav på 7,75% (2023: 7,75%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 90% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.180. For ikke udlejede arealer er der indregnet en forventet lejeindtægt på t.DKK 400. 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 er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

En ændring i afkastkravet på 0,25% til 8,00% vil bevirke en reduktion i ejendomsvurderingen på ca. t.DKK 1.300, mens en ændring til 7,5% vil bevirke en stigning i ejendomsvurdering på ca. t.DKK 1.400.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har en tvist om en lejers anvendelse af et lejemål, da kommunen mener, at anvendelsen er imod lokalplanens bestemmelser. Selskabet har gjort indsigelse mod kommunens påstand. Hvis sagen skulle gå selskabet imod, kan dette betyde en udgift for selskabet, hvor størrelsen af denne ikke kendes på nuværende tidspunkt.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.094 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 22.100, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 42.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der endvidere givet transport i rettigheder og lejeindtægter i henhold til lejekontrakter samt i kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.