

K/S Sjælland III

c/o Spektrum Ejendomme A/S, Bautavej 1A, Hasle, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 29 79 90 75

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

Michael Kjær Graff

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Sjælland III
c/o Spektrum Ejendomme A/S
Bautavej 1A, Hasle
8210 Aarhus V
CVR-nr.: 29 79 90 75
Hjemstedskommune: Aarhus
17. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Selskabets komplementar

Kompl. Sjælland III ApS

Bestyrelse

Henrik Mygind Søndergaard, formand
Jan Michael Buschardt
Henrik Forslund

Direktion

Michael Kjær Graff

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Sjælland III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Aarhus V, den 19. juni 2024

Komplementarens direktion

Michael Kjær Graff

Bestyrelse

Henrik Mygind Søndergaard
formand

Jan Michael Buschardt

Henrik Forslund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Sjælland III

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Sjælland III for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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. 1. januar 2023 - 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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 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.

Herning, den 19. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Daniel Mogensen
statsautoriseret revisor
mne45831

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 732.647 kr.

Egenkapitalen udgør 12.505.211 kr. pr. 31. december 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. værdiregulering på ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og 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. 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.

Resultatopgørelsen:

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringer i rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på grundlag af kostpris.

-Navnerettigheder

7 år

Investeringsjendomme

Investering i ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendom. Investeringsjendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttoresultat		3.425.732	2.614.352
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-1.800.000	800.000
Resultat af ordinær primær drift		1.625.732	3.414.352
Finansielle indtægter		119.177	26.743
Finansielle omkostninger		-1.012.262	-897.445
Årets resultat		732.647	2.543.650
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		732.647	2.543.650
		732.647	2.543.650

Balance

	Note	2023	2022
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendomme	4	42.200.000	44.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		42.200.000	44.000.000
Anlægsaktiver i alt		42.200.000	44.000.000
Tilgodehavende investorindskud	5	0	33.249
Andre tilgodehavender		361.560	366.439
Omsætningsaktiver i alt		361.560	399.688
Aktiver i alt		42.561.560	44.399.688
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		18.653.947	17.854.027
Overført resultat		-6.148.736	-6.881.383
Egenkapital i alt		12.505.211	10.972.644
Gæld til kreditinstitutter	6	25.162.051	28.149.413
Anden gæld, langfristet	7	300.408	269.542
Deposita		302.615	517.754
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.765.074	28.936.709
Kortfristet del af langfristet gæld	6	2.967.564	2.964.113
Bankgæld		145.601	577.883
Kreditorer		254.613	607.611
Øvrige gældsforpligtelser		923.497	340.728
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.291.275	4.490.335
Gældsforpligtelser i alt		30.056.349	33.427.044
Passiver i alt		42.561.560	44.399.688
Pantsætninger og eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	17.854.027	16.954.029
Kapitalforhøjelse	799.920	899.998
Saldo ultimo	<u>18.653.947</u>	<u>17.854.027</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 90 kommanditistandparter a 290.000 kr.	<u>26.100.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	-6.881.383	-9.425.033
Årets resultat	732.647	2.543.650
Saldo ultimo	<u>-6.148.736</u>	<u>-6.881.383</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

Renterisici

Hovedparten af selskabets lån skal rentefastsættes inden for 2 år.

Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveaet.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	-1.800.000	800.000
	<u>-1.800.000</u>	<u>800.000</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	200.000	200.000
Kostpris 31.12.	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Afskrivning 01.01	-200.000	-200.000
Afskrivning 31.12.	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	61.850.600	61.850.600
Kostpris 31.12.	61.850.600	61.850.600
Værdiregulering 01.01.	-17.850.600	-18.650.600
Årets værdiregulering	-1.800.000	800.000
Værdiregulering 31.12.	-19.650.600	-17.850.600
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	42.200.000	44.000.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,75%	7,75%

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	42.200.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	-1,8%
Anvendte afkastkrav	7,75%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Noter

Konsekvenserne på ejendommenes værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital (kr.)
+ 0,25%	40.900.000	11.205.211
Uændret	42.200.000	12.505.211
- 0,25%	43.700.000	14.005.211

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5 Tilgodehavende investorindskud		
Indskud fra kommanditister, forfalden	0	33.249
	<u>0</u>	<u>33.249</u>

I det kommende år forfalder 1.214.800 kr. til investorbetaling

6 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	28.129.615	31.113.526
	<u>28.129.615</u>	<u>31.113.526</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.967.564	-2.964.113
	<u>25.162.051</u>	<u>28.149.413</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>14.926.872</u>	<u>16.915.055</u>

7 Anden gæld, langfristet

Lån stillet af Kompl. Sjælland III ApS, hvorfra det forrentes med 7% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Sjælland III ophører som selskab.

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>0</u>	<u>33.249</u>
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommene	<u>62.200.000</u>	<u>62.200.000</u>
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
4. Kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		

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.”

Henrik Mygind Søndergaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: 088ba10c-ff76-4569-a32a-e9f11038cb2b

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-06-26 20:12:29 UTC



Michael Kjær Graff

Direktør

Serienummer: 6c0a503b-78f2-45cd-97b4-6c1a409262b0

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-27 06:06:01 UTC



Jan Michael Buschardt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 46c9613a-e50e-40ec-baf6-54b68bb7b34d

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-27 10:46:04 UTC



Henrik Forslund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cb6865e6-387a-4b0a-b3ff-5378fd378609

IP: 80.212.xxx.xxx

2024-06-28 15:35:17 UTC



Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

Serienummer: 3806bf59-803d-430f-b552-10b644410df0

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-28 15:52:05 UTC



Daniel Warming Mogensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

Serienummer: 4391c004-e98c-40bc-95fd-367ad08b2ba5

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-29 14:30:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: EHFU-SX3LJIG5TL-3FCA8-ILCSD-EGE88

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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."

Michael Kjær Graff

Dirigent

Serienummer: 6c0a503b-78f2-45cd-97b4-6c1a409262b0

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-07-01 08:03:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**