

## K/S Vestsjælland

c/o Holmsberg Administration ApS, 5250 Odense SV

Magnoliavej 12 B

CVR-nr. 26 88 33 93

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14/4-2016

\_\_\_\_\_  
Dirigent

ANDERS HOLMSBERG

København  
Nimbusparken 24, 2  
2000 Frederiksberg

Odense  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. april 2016

Bestyrelse

  
Jens Skovlunde Pedersen  
formand

  
Morten Willemoes Dyrner

  
Henrik Sønkens

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kommanditisterne i K/S Vestsjælland*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestsjælland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 55.400.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Frederiksberg, den 4. april 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Vestsjælland c/o Holmsberg Administration ApS Magnoliavej 12 B 5250 Odense SV  CVR-nr.: 26 88 33 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. oktober 2002 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Jens Skovlunde Pedersen, formand Morten Willemoes Dyrner Henrik Sønksen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme beliggende på Fægangen 2 i Korsør, Industriparken 2 i Ringsted, Industrivej 24 i Roskilde samt Japanvej 7 og Kinavej 3 i Slagelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 579.301, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.766.379.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,75% i lighed med regnskabsåret 2014. Værdien af selskabets investeringsejendomme er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 55.400.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene med hhv. t.kr. -3.500 og t.kr. 4.700.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.180.501</b>	<b>3.661.099</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-885.206	-1.385.253
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.295.295</b>	<b>2.275.846</b>
Finansielle indtægter		40.189	132.882
Finansielle omkostninger		-2.914.785	-2.875.764
<b>Årets resultat</b>		<b>-579.301</b>	<b>-467.036</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-579.301	-467.036
		<b>-579.301</b>	<b>-467.036</b>



## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		55.400.000	58.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>55.400.000</b>	<b>58.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>55.400.000</b>	<b>58.000.000</b>
Andre tilgodehavender		7.347	130.753
Periodeafgrænsningsposter		0	20.028
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.347</b>	<b>150.781</b>
Værdipapirer		0	5.077.214
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>5.077.214</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.729.689</b>	<b>3.447.890</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.737.036</b>	<b>8.675.885</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>57.137.036</b>	<b>66.675.885</b>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.565.000	2.565.000
Overført resultat		1.201.379	9.180.679
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>3.766.379</b>	<b>11.745.679</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.283.958	47.316.998
Anden gæld		4.505.885	6.255.302
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>51.789.843</b>	<b>53.572.300</b>
Anden gæld		1.550.814	1.357.906
Periodeafgrænsningsposter		30.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.580.814</b>	<b>1.357.906</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>53.370.657</b>	<b>54.930.206</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>57.137.036</b>	<b>66.675.885</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,75% i lighed med regnskabsåret 2014. Værdien af selskabets investeringsejendomme er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 55.400.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene med hhv. t.kr. -3.500 og t.kr. 4.700.

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.600.000	-2.100.000
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-2.600.000</b>	<b>-2.100.000</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.714.794	714.747
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>1.714.794</b>	<b>714.747</b>
	<b>-885.206</b>	<b>-1.385.253</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme kr.
Kostpris 1. januar	48.331.613
Kostpris 31. december	48.331.613
Værdireguleringer 1. januar	9.668.387
Årets værdireguleringer	-2.600.000
Værdireguleringer 31. december	7.068.387
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>55.400.000</b>

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	2.565.000	9.180.680	11.745.680
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-7.400.000	-7.400.000
Årets resultat	0	-579.301	-579.301
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.565.000</b>	<b>1.201.379</b>	<b>3.766.379</b>

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 14.000 fordelt på 100 kommanditanparter á t.kr. 140.  
Resthæftelsen udgør således t.kr. 11.435.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	47.316.998	47.283.958	0	33.431.787
Anden gæld	6.255.302	4.505.885	0	0
	<b>53.572.300</b>	<b>51.789.843</b>	<b>0</b>	<b>33.431.787</b>

## Noter til årsrapporten

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 47.284, er der givet pant nom. t.kr. 47.199 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 55.400.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vestsjælland for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger, omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat i selskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.