



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S VESTSJÆLLAND

C/O HOLMSBERG ADMINISTRATION APS, KLOSTERPLADS 2 1., 5700 SVENDBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. marts 2023

Anders Holmsberg

CVR-NR. 26 88 33 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Jens Skovlunde Pedersen, formand Henrik Sønksen Morten Willemoes Dyrner
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. marts 2023

Bestyrelse:

Jens Skovlunde Pedersen
Formand

Henrik Sønksen

Morten Willemoes Dyrner

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne af K/S Vestsjælland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S VESTSJÆLLAND for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 29. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Mücke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10944

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 m².

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens 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 2022 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 1.320 tkr. mod et overskud på 2.707 tkr. i 2021.

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	2022 kr.	2021 kr.
LEJEINDTÆGTER		3.895.585	3.556.047
Eksterne omkostninger.....		-312.394	-701.674
BRUTTORESULTAT		3.583.191	2.854.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.393.923	503.016
DRIFTSRESULTAT		2.189.268	3.357.389
Andre finansielle indtægter.....		7.534	23.701
Andre finansielle omkostninger.....		-876.722	-673.750
ÅRETS RESULTAT		1.320.080	2.707.340
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.320.080	2.707.340
I ALT		1.320.080	2.707.340

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		55.282.522	56.676.445
Materielle anlægsaktiver.....	1	55.282.522	56.676.445
ANLÆGSAKTIVER.....		55.282.522	56.676.445
Andre tilgodehavender.....		7.534	9.964
Tilgodehavender.....		7.534	9.964
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	2	954.138	996.446
Værdipapirer.....		954.138	996.446
Likvider.....		2.364.015	2.131.017
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.325.687	3.137.427
AKTIVER.....		58.608.209	59.813.872
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		9.965.000	11.365.000
Overført overskud.....		11.065.876	8.608.762
EGENKAPITAL.....		21.030.876	19.973.762
Gæld til realkreditinstitutter.....		34.166.155	36.506.654
Deposita.....		168.402	154.545
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	34.334.557	36.661.199
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.435.857	2.548.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.500	27.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		0	52.000
Anden gæld.....		779.419	551.332
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.242.776	3.178.911
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		37.577.333	39.840.110
PASSIVER.....		58.608.209	59.813.872
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandi- tist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	9.965.000	10.008.762	19.973.762
Forslag til resultatdisponering.....		1.320.080	1.320.080
Transaktioner med ejere			
Udbetalt i året.....		-262.966	-262.966
Egenkapital 31. december 2022.....	9.965.000	11.065.876	21.030.876

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2022 32.465.876 kr., hvoraf stamkapitalen udgør 21.400.000 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 11.435.000 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringseje domme
Kostpris 1. januar 2022.....	49.631.613
Kostpris 31. december 2022.....	49.631.613
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	7.044.832
Årets værdireguleringer.....	-1.393.923
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	5.650.909
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	55.282.522

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7 % for selskabets ejendomme beliggende i Korsør, Ringsted, Roskilde og Slagelse (2021: hhv. 6,25-6,75 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommenes 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 ejendommenes 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 ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 55.282.522 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2022, 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 3.707 tkr. (7,5 %). Hvis afkastkravet faldt med 0,5 % vil dagsværdien samlet stige med 4.277 tkr. (6,5 %)

Andre værdipapirer og kapitalandele

2

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2022.....	954.138
Årets urealiserede kursgevinst.....	-45.862

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	36.602.012	2.435.857	24.442.198	39.054.733
Deposita.....	168.402	0	0	154.545
	36.770.414	2.435.857	24.442.198	39.209.278

NOTER

			Note
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser Ingen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:			
Pantebreve nom. 47.826.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2022 55.283 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 2022 55.283 tkr.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
Selskabets bestyrelse modtager ikke vederlag.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S VESTSJÆLLAND for 2022 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.

Ændring i forhold til tidligere år

I resultatopgørelsen er posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" medtaget før finansielle poster, hvilket er en ændret præsenteringsform i forhold til tidligere år. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede 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

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

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 nominel værdi.