

# **K/S Sjælland I**

Bautavej 1A, 8210 Aarhus V  
CVR-nr. 28 10 38 91

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.04.19

Michael Graff Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

---

---

**Selskabet**

---

K/S Sjælland I  
Bautavej 1A  
8210 Aarhus V  
Telefon: 96 10 53 69  
Telefax: 96 10 53 58  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 28 10 38 91  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
15. regnskabsår

---

---

**Ledelse**

---

Michael Graff Nielsen

---

---

**Bestyrelse**

---

Finn Tolborg  
Michael Graff Nielsen  
Henrik Forslund

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for K/S Sjælland I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2019

### **Ledelsen**

Michael Graff Nielsen

### **Bestyrelsen**

Finn Tolborg  
Formand

Michael Graff Nielsen

Henrik Forslund

**Til ejerne i K/S Sjælland I****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sjælland I for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 den øverste ledelse 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.

Aarhus, den 8. marts 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26753

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommene Mariendals Alle 29, 4200 Slagelse og Hvedevænget 86, 4700 Næstved samt at udvikle, administrere og udleje ejendommene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -1.090.856 mod DKK 1.105.883 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.867.999.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er fastsat af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på 6,0 % (sidste år 6 - 8,5 %).

De anvendte skøn er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige, og der har ikke været eksterne eksperter involveret i værdiansættelserne af ejendommene.

Bestyrelsen forventer for det kommende år et positivt resultat ekskl. værdireguleringer.

### Efterfølgende begivenheder

Lejeren er fraflyttet lejemålet i Næstved pr. den 31. januar 2019, hvorefter dette er ledigt. Selskabet er i forhandlinger med en ny lejer og det forventes, at der bliver indgået en ny lejekontrakt i løbet af kortere tid.

Udover dette, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Nominal værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.18	10	1.312.000	10%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.18	10	1.312.000	10%



## Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.420.447</b>	<b>2.278.015</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.420.447</b>	<b>2.278.015</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.100.000	-600.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-679.553</b>	<b>1.678.015</b>
1 Finansielle omkostninger	-411.303	-572.132
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.090.856</b>	<b>1.105.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.090.856	1.105.883
<b>I alt</b>	<b>-1.090.856</b>	<b>1.105.883</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.200.000	43.300.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.200.000</b>	<b>43.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.200.000</b>	<b>43.300.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.077	82.937
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>84.077</b>	<b>82.937</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.894</b>	<b>247.369</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>85.971</b>	<b>330.306</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.285.971</b>	<b>43.630.306</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.925.000	1.925.000
	Overført resultat	11.942.999	13.033.855
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.867.999</b>	<b>14.958.855</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	23.702.946	25.189.813
3	Deposita	575.352	572.097
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.278.298</b>	<b>25.761.910</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.491.596	1.488.389
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	702.616
	Gæld til tilknyttede virksomheder	248.359	227.984
	Anden gæld	399.719	490.552
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.139.674</b>	<b>2.909.541</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.417.972</b>	<b>28.671.451</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>40.285.971</b>	<b>43.630.306</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	1.925.000	13.033.855	14.958.855
Forslag til resultatdisponering	0	-1.090.856	-1.090.856
Saldo pr. 31.12.18	1.925.000	11.942.999	13.867.999

Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter á DKK 131.200 i alt DKK 13.120.000. Efter erhvervelsen af egne kapitalandele i 2017, udgør stamkapitalen 90 kommanditistanparter á DKK 131.200 i alt DKK 11.808.000.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	16.087	12.842
Renteomkostninger i øvrigt	390.486	533.499
Øvrige finansielle omkostninger	4.730	25.791
Øvrige finansielle omkostninger i alt	395.216	559.290
I alt	411.303	572.132

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	41.579.014
Kostpris pr. 31.12.18	41.579.014
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	1.720.986
Dagsværdireguleringer i året	-3.100.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	-1.379.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	40.200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.373 og et afkastkrav på 6,0. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. Lejeren i Næstved er fraflyttet pr. 31. januar 2019. Værdiansættelsen af ejendommene er sket på baggrund af den forventede genudlejningsleje svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.499. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	1.491.596	17.736.520	25.194.542	26.678.202
Deposita	0	0	575.352	572.097
I alt	1.491.596	17.736.520	25.769.894	27.250.299

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.195 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.300, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.200. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Endvidere er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40 i samme bygninger til sikkerhed for ejerforening.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er der håndpandsat/givet transport i kommanditisternes forpligtelser til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.

## 5. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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

Investeringsjendomme 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.

### 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.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 salgsomkostninger 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.