

**Banestrøget ApS
Smakkedalen 4, 1
2820 Gentofte**

Årsrapport 2022

CVR-nr. 14180303

Dirigent

13. april 2023

DITLEV FLØISTRUP

Indholdsfortegnelse

Ledelsens beretning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	13

Ledelsens beretning

Banestrøget ApS ejer ejendommen beliggende Banestrøget 17-23/Høje Taastrup Boulevard 60-72.

Ejendommen er på ca. 6.100 m² og består af 4 erhvervsejerlejligheder.

Selskabet har ultimo året en udlejningsprocent på 65 %.

Administrationen af selskabet varetages af Knud Højgaards Fond.

Årets resultat før skat er et underskud på 7,4 mio. kr. efter en negativ værdiregulering af ejendommen med 7,2 mio. kr., der især kan henføres til et lavere markedslejeniveau.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2022 en samlet aktivsum på 64,1 mio. kr. og en egenkapital på 24,1 mio. kr.

Det foreslås, at der ikke udloddes udbytte for 2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Banestrøget ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsens beretning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 13. april 2023

Direktionen:



Ditlev Fløistrup



Bo Jesper Dalhoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Banestrøget ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Banestrøget ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 fejl-information, 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. Fejl-informationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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 ledelsens beretning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsens beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsens beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsens beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsens beretning og i den forbindelse overveje, om ledelsens beretning 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 ledelsens beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsens beretning.

København, den 13. april 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Skov Larsen
Statsaut. Revisor
mne26797



Martin Bøgsted
Statsaut. Revisor
mne40035

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (klasse B-virksomheder).

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS11/IAS18.

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter fra investeringsejendommen, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, samt hensættelse af beløb til imødegåelse af forventet tab mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendommen mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renter, realiserede samt urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og tillæg/godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Den andel af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, der kan henføres til posteringer på egenkapitalen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat omfatter indkomstskatter samt regulering af skat vedrørende tidligere år.

Ved forskydning i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fordeling af årets aktuelle skatter mellem de sambeskattede virksomheder. De sambeskattede virksomheder indgår i aconto skatteordningen.

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de centrale forudsætninger til opgørelsen af dagsværdien er afkastkrav, forventet fremtidig ledighed og væsentlige apteringsudgifter. Afkastkravet fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom, på de forventede fremtidige ind-og udbetalinger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter mv.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode og omfatter samtlige midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettigede poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen og de hertil svarende skatteregler.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Likvider

Indeståender/gæld på koncernens cash-pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger/gæld til kreditinstitutter, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder henholdsvis gæld til tilknyttede virksomheder.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandører, tilknyttede virksomheder samt andre gældsforpligtelser indregnes i balancen til amortiseret kostpris. Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til dagsværdi.

Aconto indbetalinger fra lejere vedrørende fællesomkostninger, el, vand og varme modregnes løbende afholdte udgifter og indregnes i balancen under posten "Andre gældsforpligtelser" eller "Andre tilgodehavender".

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2022	2021
Nettoomsætning		2.490	3.221
Driftsomkostninger		<u>1.726</u>	<u>1.252</u>
Bruttoresultat		764	1.969
Administrationsomkostninger		<u>255</u>	<u>259</u>
Resultat af primær drift		509	1.710
Værdiregulering af ejendom	2	<u>-7.200</u>	<u>8.300</u>
Resultat før finansielle poster		-6.691	10.010
Finansielle poster	1	<u>-672</u>	<u>-565</u>
Resultat før skat		-7.363	9.445
Skat af årets resultat		<u>-1.617</u>	<u>2.077</u>
Årets resultat		<u><u>-5.746</u></u>	<u><u>7.368</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført overskud		<u>-5.746</u>	<u>7.368</u>
		<u><u>-5.746</u></u>	<u><u>7.368</u></u>

I årsrapporten angiver 0 t. kr., at der er et beløb som afrundes til 0 t. kr., mens ” – ” angiver at der intet er.

Balance 31. december**Aktiver**

1.000 kr.	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
Investeringsejendom	2	<u>63.800</u>	<u>71.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>63.800</u>	<u>71.000</u>
Omsætningsaktiver			
Selskabsskat		197	-
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	-	791
Andre tilgodehavender		<u>130</u>	<u>-</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>327</u>	<u>791</u>
Aktiver i alt		<u>64.127</u>	<u>71.791</u>

Balance 31. december

Passiver

1.000 kr.	Note	2022	2021
Egenkapital			
Anpartskapital		500	500
Overført overskud		23.636	29.382
Egenkapital i alt		<u>24.136</u>	<u>29.882</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		5.278	6.693
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.278</u>	<u>6.693</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		21.835	22.535
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.600	8.600
Deposita og forudbetalt husleje		1.075	930
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	<u>31.510</u>	<u>32.065</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		762	754
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158	47
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	1.019	-
Selskabsskat		-	331
Andre gældsforpligtelser		1.264	2.019
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.203</u>	<u>3.151</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.713</u>	<u>35.216</u>
Passiver i alt		<u>64.127</u>	<u>71.791</u>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelse	6		
Oplysning om modervirksomhed og koncernregnskab	7		

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Anparts- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	22.014	-	22.514
Overført, jf. resultatdisponering	-	7.368	-	7.368
Egenkapital 1. januar 2022	500	29.382	-	29.882
Overført, jf. resultatdisponering	-	-5.746	-	-5.746
Egenkapital 31. december 2022	500	23.636	-	24.136

Anpartskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.
Anpartskapitalen er ikke fordelt i anparter

Noter til regnskab

Note	1.000 kr.	2022	2021
1	Finansielle poster		
	Renteudgifter til tilknyttede selskaber	-313	-215
	Renteudgifter i øvrigt	-359	-350
	Finansielle poster i alt	-672	-565
2	Investeringsjendom		
	Kostpris 01/01 og 31/12	46.500	46.500
	Værdiregulering 01/01	24.500	16.200
	Årets værdiregulering	-7.200	8.300
	Værdiregulering 31/12	17.300	24.500
	Investeringsjendom i alt	63.800	71.000
	Det anvendte afkastkrav ligger i niveauet	6,15%	5,75%
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld der forfalder efter 5 år	19.601	20.394
4	Tilgodehavender hos/gæld til tilknyttede virksomheder		
	Andel i cash-pool ordning med Knud Højgaards Fond.	-1.019	791

Noter til regnskab - fortsat

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med det danske søsterselskab Højgaard Industri A/S. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk sammen med Højgaard Industri A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter.

De sambeskattede virksomheders kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0,0 mio. DKK. pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering, der til og med november 2022 har været etableret med Højgaard Ejendomme A/S som administrationselskab og fra december 2022 er etableret med Knud Højgaards Fond som administrationselskab. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen fremgår af årsrapporten for Knud Højgaards Fond.

6 Sikkerhedsstillelse

Der er tinglyst sikkerhedsstillelser på 440 t. kr. til fordel for grundejerforening. Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 22.597 t. kr. er der givet pant i investeringsejendom med en bogført værdi på 63.800 t. kr. pr. 31. december 2022.

7 Oplysning om modervirksomhed og koncernregnskab

Selskabet indgår som et 100 % ejet datterselskab i Knud Højgaards Fond og indgår i koncernregnskabet for Knud Højgaards Fond.

Banestrøget ApS og Knud Højgaards fond har hjemsted på Smakkedalen 4, 1. sal, 2820 Gentofte.