

# **Banegårdspladsen 2 ApS**

Skibshus Skovly 19

5000 Odense C

## **Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. november 2016

---

Ole Carlsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Banegårdspladsen 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. november 2016

### **Direktion**

Ole Carlsen  
Direktør

Torben Knudsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Banegårdspladsen 2 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Banegårdspladsen 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bellinge, den 25. november 2016

#### Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS

##### Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

Chresten Clemmensen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Banegårdspladsen 2 ApS Skibshus Skovly 19 5000 Odense C
Telefon	40428792/40368560
E-mail	kcbyg@mail.dk
CVR-nr.	28979568
Stiftelsesdato	29. august 2005
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Ole Carlsen, Direktør Torben Knudsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Axel og Borre Fisketorvet 3, 2.sal 5000 Odense C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og dermed naturligt forbunden virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. -507.816, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 15.326.423, og en egenkapital på kr. 741.688.

Årets resultat er påvirket i negativ retning med kr. 1.322.000, idet man har indgået en swapaftale for at sikre selskabet en fast rente fremadrettet. Efter skat udgør beløbet kr. 1.031.000.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Banegårdspladsen 2 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførsler som følge 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendom er ekskl. forbrugsafgifter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål, huslejetab samt den del af forbrugsafgifter, der ikke kan refunderes via måleraflæsninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

I dagsværdireguleringen af gæld indgår værdiregulering af renteswapaftale.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Udlejningsejendommen Banegårdspladsen 2 beliggende Østre Stationsvej 6 B måles til dagsværdi, da det er en investeringsejendom. Ejendommen er opført i 2007 og er placeret i centrum af Odense.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Værdiansættelsen for 2015/2016 er beregnet på grundlag af et afkast på 5,00% (2014/2015= 5,00%).

En ændring i afkastkrav er meget følsom på prisfastsættelsen af ejendommen. En ændring i afkastkrav giver følgende ejendomsværdi og egenkapital:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78,0%	Egenkapital
4,75	15.900.000	800.000	624.000	1.366.000
<b>5,00</b>	<b>15.100.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>742.000</b>
5,25	14.400.000	700.000	546.000	196.000

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til dagsværdi, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendom		950.580	947.528
Driftsomkostninger udlejningsejendom		-172.098	-169.968
<b>Bruttoresultat</b>		<b>778.482</b>	<b>777.560</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	500.000
Dagsværdireguleringer af gæld		-1.267.832	-44.362
<b>Driftsresultat</b>		<b>-389.350</b>	<b>1.233.198</b>
Finansielle omkostninger	1	-261.696	-304.286
<b>Resultat før skat</b>		<b>-651.046</b>	<b>928.912</b>
Skat af årets resultat		143.230	-223.299
<b>Årets resultat</b>		<b>-507.816</b>	<b>705.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	200.000
Overført resultat		-507.816	505.613
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-507.816</b>	<b>705.613</b>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>15.100.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>15.100.000</b></u>	<u><b>15.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>15.100.000</b></u>	<u><b>15.000.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		2.986	2.949
Udsudte skatteaktiver		<u>173.695</u>	<u>73.420</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>176.681</b></u>	<u><b>76.369</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>49.742</b></u>	<u><b>59.064</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>226.423</b></u>	<u><b>135.433</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>15.326.423</b></u>	<u><b>15.135.433</b></u>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	616.688	1.124.505
Udbytte for regnskabsåret	4	0	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>741.688</b>	<b>1.449.505</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.706.521	10.950.901
Anden gæld		1.322.097	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.028.618</b>	<b>10.950.901</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		190.115	184.036
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.976.944	2.074.152
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		47.921	149.155
Anden gæld		341.137	327.684
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.556.117</b>	<b>2.735.027</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.584.735</b>	<b>13.685.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.326.423</b>	<b>15.135.433</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	69.621	82.477
Andre finansielle omkostninger	192.075	221.809
	<b>261.696</b>	<b>304.286</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

<b>3. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.124.504	718.330
Korrektion primo	0	-99.438
Årets tilgang	0	505.613
Årets afgang	-507.816	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>616.688</b>	<b>1.124.505</b>

<b>4. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	200.000	0
Årets tilgang	0	200.000
Årets afgang	-200.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>

<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10.706.521	190.115	9.454.748
Anden gæld	1.322.097	0	710.000
	<b>12.028.618</b>	<b>190.115</b>	<b>10.164.748</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CK af 1999 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkredit Danmark har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Banegårdspladsen 2. Det samlede pant udgør kr. 11.600.000 kr. og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen 15.100.000 kr.

Overfor Danske Banks mellemværende med CK af 1999 ApS samt Holsedore ApS ligger følgende effekter som sikkerhed:

Ejerpantebrev Nyborgvej 2, Vindegade 118, Holsedore 18, Kirkegårds Allé 5A og Østre Stationsvej 6B kr. 10.000.000.

Nyborgvej 2 ejes af Nyborgvej ApS, Vindegade 118 ejes af Vindegade ApS, Holsedore 18 ejes af Holsedore ApS, Kirkegårds Allé 5A ejes af Kirkegårds Alle 5 ApS og Østre Stationsvej 6B ejes af Banegårdspladsen 2 ApS.

Banegårdspladsen 2 ApS har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor CK af 1999 ApS, Nyborgvej ApS, Kirkegårds Alle 5 ApS, Vindegade ApS, KC Byg Odense ApS og Holsedore ApS' engagement med Danske Bank.