



## P/S Banemarksvej Vest

Papirmester Allé 20  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 38620770

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.02.2022

---

**Bjarke Windeløv Graae**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

P/S Banemarksvej Vest  
Papirmester Allé 20  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 38620770  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt, formand  
Robin Feddern  
Rune Højby Kock

## Direktion

Robin Feddern, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for P/S Banemarksvej Vest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03.02.2022

## Direktion

**Robin Feddern**

direktør

## Bestyrelse

**Flemming Bæk Engelhardt**

formand

**Robin Feddern**

**Rune Højby Kock**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i P/S Banemarksvej Vest

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Banemarksvej Vest for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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.

Odense, den 03.02.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

**Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje, udvikle og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer en erhvervsejendom, som er udlejet.

Årets resultat udviser et overskud på 45.089 t.kr., som af ledelsen anses for tilfredsstillende. Af årets resultat kan 41.349 t.kr. henføres til opskrivning af selskabets investeringsejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>4.147.707</b>	<b>4.000.000</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		41.349.333	9.474.185
Administrationsomkostninger		(101.298)	(98.550)
<b>Driftsresultat</b>		<b>45.395.742</b>	<b>13.375.635</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(307.182)	(265.974)
<b>Årets resultat</b>		<b>45.088.560</b>	<b>13.109.661</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		45.088.560	13.109.661
<b>Resultatdisponering</b>		<b>45.088.560</b>	<b>13.109.661</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		106.472.900	63.872.957
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>106.472.900</b>	<b>63.872.957</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>106.472.900</b>	<b>63.872.957</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.570.937</b>	<b>4.676.164</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.570.937</b>	<b>4.676.164</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.043.837</b>	<b>68.549.121</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		400.000	45.021.450
Overført overskud eller underskud		96.769.671	8.609.661
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>97.169.671</b>	<b>58.131.111</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.624.151	8.942.546
Anden gæld		1.250.015	1.475.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.874.166</b>	<b>10.418.010</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.874.166</b>	<b>10.418.010</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.043.837</b>	<b>68.549.121</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	45.021.450	8.609.661	0	4.500.000	58.131.111
Kapitalnedsættelse	(44.621.450)	44.621.450	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.500.000)	(4.500.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.550.000)	0	(1.550.000)
Årets resultat	0	43.538.560	1.550.000	0	45.088.560
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>96.769.671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97.169.671</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

Der har gennemsnitligt været 0 ansatte i regnskabsåret.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	281.605	251.749
Renteomkostninger i øvrigt	25.577	14.225
	<b>307.182</b>	<b>265.974</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	54.398.772
Tilgange	1.250.610
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>55.649.382</b>
Opskrivninger primo	9.474.185
Årets opskrivninger	41.349.333
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>50.823.518</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>106.472.900</b>

Selskabet har erhvervet ejendommen med henblik på projektudvikling og opførelse af boligbyggeri, hvor der i forbindelse hermed er blevet arbejdet på ny lokalplan.

Selskabet har i forbindelse med erhvervelse af endelige lokalplangodkendelse opnået en ret til opførelse af 25.969 etagemeter. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2021 er sket på baggrund af salg mellem uafhængige parter.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser per 31.12.2021.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og omkostninger knyttet til driften af investeringsejendomme.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning af selskabets ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets vareforbrug, herunder driftsomkostninger fra udlejning af selskabets ejendom.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger, der benyttes i administrationen af virksomheden.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af salgsværdien af selskabets byggeretskvadratmeter.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.