

K/ S Banemarksvej Midt 2021

Papirmester Allé 20, 5230 Odense SV

CVR-nr. 43 11 57 66

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2024

Dirigent:

.....
Bjarke Windeløv Graae

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Banemarksvej Midt 2021 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. marts 2024

Direktion:

.....
Flemming Bæk Engelhardt
bestyrelsesformand i
Komplementarselskabet
Banemarksvej ApS

.....
Robin Feddern
bestyrelsesmedlem i
Komplementarselskabet
Banemarksvej ApS

.....
Rune Højby Kock
bestyrelsesmedlem i
Komplementarselskabet
Banemarksvej ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Banemarksvej Midt 2021

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banemarksvej Midt 2021 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

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.

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 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 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.

Odense, den 4. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Banemarksvej Midt 2021
Adresse, postnr. by	Papirmester Allé 20, 5230 Odense SV
CVR-nr.	43 11 57 66
Stiftet	9. marts 2022
Hjemstedskommune	Odense Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Bæk Engelhardt, Bestyrelsesformand i Komplementarselskabet Banemarksvej ApS Robin Feddern, Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Banemarksvej ApS Rune Højby Kock, Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Banemarksvej ApS
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 5.796.745 kr. mod et underskud på 2.266.158 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 121.354.830 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Resultatopgørelse**

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Administrationsomkostninger	-89.250	-74.571
	Resultat af primær drift	-89.250	-74.571
2	Finansielle omkostninger	-5.707.495	-2.191.587
	Årets resultat	-5.796.745	-2.266.158
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-5.796.745	-2.266.158
		<u>-5.796.745</u>	<u>-2.266.158</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	470.837.958	205.087.060
		<u>470.837.958</u>	<u>205.087.060</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>470.837.958</u>	<u>205.087.060</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	0	623.698
		<u>0</u>	<u>623.698</u>
	Likvide beholdninger	201.916	182.389
	Omsætningsaktiver i alt	<u>201.916</u>	<u>806.087</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>471.039.874</u></u>	<u><u>205.893.147</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.300	100.300
	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	0	623.698
	Overført resultat	121.254.530	126.427.577
	Egenkapital i alt	<u>121.354.830</u>	<u>127.151.575</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	277.527.543	26.178.980
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.119.395	93.308
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	52.122.760	45.328.320
	Anden gæld	13.915.346	7.140.964
		<u>349.685.044</u>	<u>78.741.572</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>349.685.044</u>	<u>78.741.572</u>
	PASSIVER I ALT	<u>471.039.874</u>	<u>205.893.147</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Personaleomkostninger
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapi- tal og overkurs</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	100.300	623.698	126.427.577	127.151.575
Overført via resultatdisponering	0	0	-5.796.745	-5.796.745
Indbetaling af tilgodehavende selskabskapital	0	-623.698	623.698	0
Egenkapital 31. december 2023	<u>100.300</u>	<u>0</u>	<u>121.254.530</u>	<u>121.354.830</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banemarksvej Midt 2021 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale og ledelsen.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for Ikke-indbetalt selskabskapital

Ikke-indbetalt selskabskapital præsenteres efter bruttometoden, hvorefter den ikke-indbetalte selskabskapital indregnes i egenkapitalen og som et tilgodehavende under tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse. Et beløb svarende til den ikke-indbetalte selskabskapital omklassificeres fra overført resultat til reserve for ikke-indbetalt kapital.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter**

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.707.495	2.189.109
Andre finansielle omkostninger	0	2.478
	<u>5.707.495</u>	<u>2.191.587</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2023		205.087.060
Tilgange		<u>265.750.898</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>470.837.958</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>470.837.958</u>
Årets indregnede renter		<u>10.666.629</u>

Selskabet har erhvervet ejendommen med henblik på projektudvikling og opførelse af boligbyggeri.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

4 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder træder tilbage i forhold til selskabets, moderselskabets og søsterselskaberne, K/S Banemarksvej Vest 2021 og K/S Banemarksvej Øst 2021's gæld til pengeinstitut. Den samlede gæld til pengeinstitut pr. 31.12.2023 udgør 776.416 t.kr.

5 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets pengeinstitut har transport i garantier for samlet 73.032 t.kr., som også ligger til sikkerhed for pengeinstituts engagement med K/S Banemarksvej Øst 2021 og K/S Banemarksvej Vest 2021.

Selskabet har overfor pengeinstitut stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagementer for 714 mio. kr. Gælden udgør 498.889 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld afgivet pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 470.838 t.kr. Aktiverne er samtidig lagt til sikkerhed for pengeinstituts engagement med K/S Banemarksvej Øst 2021 og K/S Banemarksvej Vest 2021.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bjarke Windeløv Graae

Dirigent

Serienummer: *bwg@aggruppen.dk*

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-05 08:11:03 UTC



Rune Højby Kock

Serienummer: *dde1957c-b6c7-4b4b-ab64-1d72fb5e7ec9*

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-03-05 09:33:25 UTC



Flemming Bæk Engelhardt

Formand

Serienummer: *896e7914-2235-465f-bf3e-dac2c9148b26*

IP: 208.127.xxx.xxx

2024-03-05 09:40:58 UTC



Robin Feddern

Serienummer: *rf@aggruppen.dk*

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-03-07 20:49:37 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: *d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a*

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-07 21:04:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**