



**K/S Ejendomsholding
Banemarksvej 2021**

Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr. 43125834

Årsrapport 09.03.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.02.2023

Bjarke Windeløv Graae
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ejendomsholding Banemarksvej 2021

Papirmester Allé 20

5250 Odense SV

CVR-nr.: 43125834

Stiftelsesdato: 09.03.2022

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 09.03.2022 - 31.12.2022

Direktion

Flemming Bæk Engelhardt, Bestyrelsesformand i Komplementarselskabet Banemarksvej ApS

Robin Feddern, Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Banemarksvej ApS

Rune Højby Kock, Bestyrelsesmedlem i Komplementarselskabet Banemarksvej ApS

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 09.03.2022 - 31.12.2022 for K/S Ejendomsholding Banemarksvej 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 09.03.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virksomheden tegnes af Komplementarselskabet Banemarksvej ApS, og Komplementarens ledelse er indsat som selskabets direktion.

Odense, den 03.02.2023

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 kapitalejeren i K/S Ejendomsholding Banemarksvej 2021

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ejendomsholding Banemarksvej 2021 for regnskabsåret 09.03.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.03.2022 - 31.12.2022 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". 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 03.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Emil Damgaard Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne48481

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at eje, udvikle, udleje og forvalte fast ejendom, direkte og/eller indirekte, samt hermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
Administrationsomkostninger		(1.545.366)
Driftsresultat		(1.545.366)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.649.070
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.222.864)
Andre finansielle omkostninger		(11.851)
Årets resultat		(1.131.011)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(1.131.011)
Resultatdisponering		(1.131.011)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		575.622.661
Finansielle aktiver	2	575.622.661
Anlægsaktiver		575.622.661
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		130.206.766
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	3	11.115.673
Tilgodehavender		141.322.439
Likvide beholdninger		2.069.833
Omsætningsaktiver		143.392.272
Aktiver		719.014.933

Passiver

	Note	2022 kr.
Virksomhedskapital		231.618.962
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		11.115.673
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		114.534.071
Egenkapital		357.268.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser		724.349
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	360.997.190
Anden gæld		24.688
Kortfristede gældsforpligtelser		361.746.227
Gældsforpligtelser		361.746.227
Passiver		719.014.933
Personaleomkostninger	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	231.518.962	0	0	0	231.518.962
Kapitalforhøjelse	100.000	11.115.673	115.665.082	0	126.880.755
Overført fra overkurs	0	0	(115.665.082)	115.665.082	0
Årets resultat	0	0	0	(1.131.011)	(1.131.011)
Egenkapital ultimo	231.618.962	11.115.673	0	114.534.071	357.268.706

Noter

1 Personaleomkostninger

Der har gennemsnitligt været 0 ansatte i regnskabsåret.

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	575.622.661
Kostpris ultimo	575.622.661
Regnskabsmæssig værdi ultimo	575.622.661

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
K/S Banemarksvej Vest 2021	Odense	K/S	100,00	162.313.112	(2.539.419)
K/S Banemarksvej Midt 2021	Odense	K/S	100,00	127.151.577	(2.266.156)
K/S Banemarksvej Øst 2021	Odense	K/S	100,00	62.466.674	(1.267.817)
P/S Ejendomsholding Banemarksvej (seneste regnskab pr. 31.12.2021)	Odense	P/S	100,00	231.618.862	83.611.008

3 Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital kan af komplementaren kaldes med 20 dages varsel.

4 Gæld til tilknyttede virksomheder

Af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder tilbagestår 129.761 t.kr. i forhold til selskabets og dets datterselskaber K/S Banemarksvej Vest 2021, K/S Banemarksvej Midt 2021 og K/S Banemarksvej Øst 2021's gæld til pengeinstitut. Den samlede gæld til pengeinstituttet er 94.274 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter for ikke indbetalt selskabskapital til K/S Banemarksvej Vest 2021, K/S Banemarksvej Midt 2021 og K/S Banemarksvej Øst 2021. I alt 14.001 t.kr. pr. 31.12.2022

Selskabet har overfor pengeinstitut stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagementer. Gælden udgør 94.274 t.kr.

Til sikkerhed for pengeinstitut er selskabets anparter i tilknyttede virksomheder pantsat. Den regnskabsmæssig værdi udgør 344.004 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Da det er selskabets første regnskabsår indeholder årsrapporten ikke sammenligningstal.

Herudover fremgår selskabets anvendt regnskabspraksis af nedenstående:

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

Administrationsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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