

---

# *K/S Banemarksvej Øst 2021*

Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 43 11 58 20

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/2 2025

Bjarke Windeløv Graae  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Banemarksvej Øst 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 24. februar 2025

## 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 kommanditisterne i K/S Banemarksvej Øst 2021

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banemarksvej Øst 2021 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Odense M, den 24. februar 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Banemarksvej Øst 2021 Papirmester Allé 20 5250 Odense SV  CVR-nr: 43 11 58 20 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Flemming Bæk Engelhardt Robin Feddern Rune Højby Kock
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Banemarksvej ApS

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
<b>Bruttotab før værdiregulering</b>		<b>-85</b>	<b>-73</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		18.013	21.379
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>17.928</b>	<b>21.306</b>
Finansielle indtægter	3	12	4
Finansielle omkostninger	4	-3.184	-2.824
<b>Årets resultat</b>		<b>14.756</b>	<b>18.486</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	14.756	18.486
	<b>14.756</b>	<b>18.486</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme	5	315.191	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	0	211.555
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>315.191</b>	<b>211.555</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>315.191</b>	<b>211.555</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23	6.182
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	400
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	5.037
Andre tilgodehavender		45	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>68</b>	<b>11.619</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.371</b>	<b>223</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.439</b>	<b>11.842</b>
<b>Aktiver</b>		<b>317.630</b>	<b>223.397</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs		0	5.037
Overført resultat		95.608	75.815
<b>Egenkapital</b>		<b>95.708</b>	<b>80.952</b>
Kreditinstitutter		188.425	108.313
Modtagne forudbetalinger fra kunder		101	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.108	25.323
Deposita		303	0
Anden gæld		3.985	8.809
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>221.922</b>	<b>142.445</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>221.922</b>	<b>142.445</b>
<b>Passiver</b>		<b>317.630</b>	<b>223.397</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt Selskabs- kapital og overkurs	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	100	5.037	54.436	59.573
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	21.379	21.379
Korrigeret egenkapital 1. januar	100	5.037	75.815	80.952
Indbetaling tilgodehavende Selskabs- kapital	0	-5.037	5.037	0
Årets resultat	0	0	14.756	14.756
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>95.608</b>	<b>95.708</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2024 TDKK	2023 TDKK
0	4
12	0
12	4

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

2024 TDKK	2023 TDKK
3.184	2.824
3.184	2.824

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	85.622
Overførsler i årets løb	190.177
Kostpris 31. december	<u>275.799</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	18.013
Overførsler i årets løb	21.379
Værdireguleringer 31. december	<u>39.392</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>315.191</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>8.937</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) på baggrund af ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav osv. Dagsværdireguleringen er blevet indregnet i resultatopgørelsen.

	2024
	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	315.191
Værdiregulering, resultatopgørelse	18.013
Diskonteringsrente	6,50%
Stabiliseret afkastkrav	4,50%
Gennemsnitlig inflationsforventning	2,00%
Budgetperiode	10
Terminalperiode	11
Gennemsnitlig tomgang, budget periode	0%
Gennemsnitlig stigning i leje, budget periode	2,00%
Kvadratmeter	10.040
Leje pr. kvadratmeter, år 1	1.690

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	190.177	
Overførsler i årets løb	-190.177	
Kostpris 31. december	0	
Opskrivninger 1. januar	21.379	
Overførsler i årets løb	-21.379	
Opskrivninger 31. december	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TDKK	TDKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	315.191	211.555
--	---------	---------

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabets pengeinstitut har transport i garantier for samlet TDKK 48.867.

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor K/S Banemarksvej Midt 2021 og K/S Banemarksvej Vest 2021.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banemarksvej Øst 2021 for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har foretaget en ændring af anvendt regnskabspraksis, idet investeringsejendomme (materielle anlægsaktiver under udførelse) måles til dagsværdi i stedet for kostpris som hidtil har været tilfældet. Ændringen er indarbejdet i sammenligningstallene.

Ændringen har medført en forøgelse af selskabets aktiver med TDKK 39.392 (sidste år TDKK 21.379) og tilsvarende en forøgelse af egenkapitalen med samme beløb. Årets resultat er forbedret med TDKK 18.013 (sidste år TDKK 21.379) som følge af ændringen.

Det er ledelsens opfattelse, af den ændrede praksis bedre tilgodeser det retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.