
K/S Ejendomsholding Banemarksvej 2021

Papirmester Allé 20, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 43 12 58 34

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

Bjarke Windeløv Graae
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
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 Ejendomsholding Banemarksvej 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 Ejendomsholding Banemarksvej 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 Ejendomsholding Banemarksvej 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Kommanditselskabet	K/S Ejendomsholding Banemarksvej 2021 Papirmester Allé 20 5250 Odense SV CVR-nr: 43 12 58 34 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
Direktion	Flemming Bæk Engelhardt Robin Feddern Rune Højby Kock
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Komplementar	Komplementarselskabet Banemarksvej ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Bruttotab		-597	-777
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		69.768	151.183
Finansielle indtægter	3	17.790	15.856
Finansielle omkostninger	4	-18.400	-16.301
Årets resultat		68.561	149.961

Resultatdisponering

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	69.768	145.269
Overført resultat	-1.207	4.692
	68.561	149.961

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	573.042	498.236
Finansielle anlægsaktiver		573.042	498.236
Anlægsaktiver		573.042	498.236
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		159.281	145.463
Tilgodehavender		159.281	145.463
Likvide beholdninger		29	15
Omsætningsaktiver		159.310	145.478
Aktiver		732.352	643.714

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		215.037	145.269
Overført resultat		349.452	350.659
Egenkapital		564.589	496.028
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.275	458
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		164.430	147.206
Anden gæld		58	22
Kortfristede gældsforpligtelser		167.763	147.686
Gældsforpligtelser		167.763	147.686
Passiver		732.352	643.714
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	100	0	350.659	350.759
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	145.269	0	145.269
Korrigeret egenkapital 1. januar	100	145.269	350.659	496.028
Årets resultat	0	69.768	-1.207	68.561
Egenkapital 31. december	100	215.037	349.452	564.589

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at eje, udvikle, udleje og forvalte fast ejendom, direkte og/ eller indirekte, 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
17.789	15.819
1	37
17.790	15.856

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2024 TDKK	2023 TDKK
10	4
18.390	16.297
18.400	16.301

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
5. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	352.967	575.623
Tilgang i årets løb	5.038	8.963
Afgang i årets løb	0	-231.619
Kostpris 31. december	<u>358.005</u>	<u>352.967</u>
Værdireguleringer 1. januar	145.269	-11.202
Årets resultat	69.768	156.471
Værdireguleringer 31. december	<u>215.037</u>	<u>145.269</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>573.042</u>	<u>498.236</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
K/S Banemarksvej Vest 2021	Odense	100%
K/S Banemarksvej Midt 2021	Odense	100%
K/S Banemarksvej Øst 2021	Odense	100%

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelse er selskabets kapitalandele i dattervirksomheder pantsat. Den regnskabsmæssige værdi udgør:

573.042	498.236
---------	---------

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor bankforbindelse for ansvarlige lån til dattervirksomheder stort TDKK 119.335.

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution til fordel for kreditinstitut i dattervirksomheder.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ejendomsholding Banemarksvej 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 kapitalandele i dattervirksomheder måles til indre værdis metode i stedet for kostpris som hidtil har været tilfældet. Ændringen er indarbejdet i sammenligningstallene.

Ændringen har medført en forøgelse af selskabets aktiver med TDKK 215.037 (sidste år TDKK 145.269) og tilsvarende en forøgelse af egenkapitalen med samme beløb. Årets resultat er forbedret med TDKK 69.768 (sidste år TDKK 156.471) 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

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 andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Balance

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.