

# Virum Bymidte A/S

Hundige Strandvej 190, 1., 2670 Greve

CVR-nr. 34 72 41 21

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2021

Dirigent:

.....  
Jan Kvolbæk Poulsen



## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Virum Bymidte A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 21. maj 2021  
Direktion:

.....  
Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse:

.....  
Mogens Birkebæk  
formand

.....  
Jan Kvolbæk Poulsen

.....  
Stephan Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Virum Bymidte A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Virum Bymidte A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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.

Horsens, den 21. maj 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Uffe Black Jensen  
statsaut. revisor  
mne34332

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Virum Bymidte A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1., 2670 Greve
CVR-nr.	34 72 41 21
Stiftet	19. oktober 2012
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	88 81 60 00
Bestyrelse	Mogens Birkebæk, formand Jan Kvolbæk Poulsen Stephan Sørensen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at erhverve, indgå aftale om og forestå udvikling af ejendommen Skovriddergårdsvej 60, 2830 Virum samt hermed forbunden virksomhed.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Årets resultat er påvirket negativt af hensættelser til færdiggørelse af selskabets ejendomsprojekt på i alt 10 mio. kr.

Der er tvist om en del af færdiggørelsesomkostningerne, hvorfor der er tilknyttet en skønssikkerhed til hensættelsen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 19.053.768 DKK mod et underskud på 1.358.750 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 13.968.184 DKK.

### Særlige risici

Da selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet derfor også underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt grundet COVID-19 eller andre omstændigheder.

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

Note	DKK	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	25.008.475	-408.676
	Finansielle indtægter	120.004	1
2	Finansielle omkostninger	-700.571	-1.327.454
	<b>Resultat før skat</b>	24.427.908	-1.736.129
3	Skat af årets resultat	-5.374.140	377.379
	<b>Årets resultat</b>	19.053.768	-1.358.750
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	19.053.768	-1.358.750
		19.053.768	-1.358.750



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	DKK	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Varer under fremstilling	6.572.000	134.953.259
		<u>6.572.000</u>	<u>134.953.259</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.548.679	0
4	Udskudte skatteaktiver	1.980.000	377.379
	Andre tilgodehavender	272.766	1.056.681
		<u>25.801.445</u>	<u>1.434.060</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	435.200	4.646.397
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>32.808.645</u>	<u>141.033.716</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>32.808.645</u></u>	<u><u>141.033.716</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	DKK	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	13.468.184	-5.585.584
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.968.184</b>	<b>-5.085.584</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Andre hensatte forpligtelser	9.000.000	0
5	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.486.321	5.591.930
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	58.014.370
	Skyldig sambeskatningsbidrag	7.354.140	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	82.513.000
		<b>9.840.461</b>	<b>146.119.300</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.840.461</b>	<b>146.119.300</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>32.808.645</b>	<b>141.033.716</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

DKK	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	-4.226.834	-3.726.834
Overført via resultatdisponering	0	-1.358.750	-1.358.750
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>-5.585.584</b>	<b>-5.085.584</b>
Overført via resultatdisponering	0	19.053.768	19.053.768
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>13.468.184</b>	<b>13.968.184</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier á nominelt DKK 1.000.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Virum Bymidte A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen fra klasse C.

Virum Bymidte A/S indgår i koncernregnskabet for Reitan Ejendomsudvikling A/S, CVR-nr. 30 20 28 48. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Reitan Ejendomsudvikling A/S, Greve.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger afholdt i forbindelse med salg af ejendomsprojektet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

DKK	2020	2019
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	506.955	875.662
Andre finansielle omkostninger	193.616	451.792
	<u>700.571</u>	<u>1.327.454</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	5.751.519	-221.046
Refusion i sambeskatning	-377.379	-156.333
	<u>5.374.140</u>	<u>-377.379</u>
<b>4 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører:		
Skattemæssigt underskud	-1.980.000	-377.379
	<u>-1.980.000</u>	<u>-377.379</u>

### 5 Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til færdiggørelse af selskabets ejendomsprojekt.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Reitan Ejendomsudvikling A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Selskabet er involveret i en tvist omkring færdiggørelsesomkostninger på selskabets ejendomsprojekt. Såfremt tvisten ender i en voldgiftssag vil dette medføre øgede omkostninger for selskabet.

# 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.”

## Jan Kvolbæk Poulsen

### Direktion

På vegne af: VMB & VST

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2021-05-21 06:27:32Z

NEM ID 

## Jan Kvolbæk Poulsen

### Bestyrelse

På vegne af: VMB & VST

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2021-05-21 07:24:03Z

NEM ID 

## Mogens Birkebæk

### Bestyrelse

På vegne af: VMB & VST

Serienummer: PID:9208-2002-2-534858635166

IP: 185.66.xxx.xxx

2021-05-23 10:28:22Z

NEM ID 

## Stephan Sørensen

### Bestyrelse

På vegne af: VMB & VST

Serienummer: PID:9208-2002-2-363828826725

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-05-25 10:13:09Z

NEM ID 

## Uffe B Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-25 10:29:23Z

NEM ID 

## Jan Kvolbæk Poulsen

### Dirigent

På vegne af: VMB & VST

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2021-05-26 19:38:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0E0L8-CM7TZ-021TP-MTP3Z-YKG2B-JM3EH

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](mailto: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/validate>