

Skovlunde Bymidte P/S

Gersonsvej 7, 2900 Hellerup
CVR-nr. 39 90 27 37

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.10.19

Ivan Bjerg-Larsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Skovlunde Bymidte P/S
Gersonsvej 7
2900 Hellerup
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 39 90 27 37
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Bjørn Carsten Skouenby

Bestyrelse

Ivan Bjerg-Larsen
Bjørn Carsten Skouenby
Jesper Bjerg-Larsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19 for Skovlunde Bymidte P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. oktober 2019

Direktionen

Bjørn Carsten Skouenby

Bestyrelsen

Ivan Bjerg-Larsen
Formand

Bjørn Carsten Skouenby

Jesper Bjerg-Larsen

Til kapitalejerne i Skovlunde Bymidte P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovlunde Bymidte P/S for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19, 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. 30.04.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19 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 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. 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. 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.
- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Søborg, den 9. oktober 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34079

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning og udvikling af Skovlunde Centret.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes på baggrund af de til ejendommene hørende byggeretter.

Byggeretterne er for året værdiansat i henhold til salgspris som forventes opnået ved handel med tredjepart. Der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommens drift samt klargørings- og nedrivningsomkostninger, således at byggeretterne kan udnyttes.

En ændring i ledelsens skøn over byggeretternes værdi, driftsomkostninger, udgifter til reparation og vedligeholdelse, samt klargørings- og nedrivningsomkostninger vil kunne påvirke den indregnede værdi af aktivet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.18 - 30.04.19 udviser et resultat på DKK -8.286.906. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.018.950.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018/19 DKK
	Bruttotab	-4.282.935
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-183.480
	Resultat af primær drift	-4.466.415
	Finansielle indtægter	72.582
2	Finansielle omkostninger	-3.893.073
	Resultat før skat	-8.286.906
	Skat af årets resultat	0
	Årets resultat	-8.286.906
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-8.286.906
	I alt	-8.286.906

AKTIVER		30.04.19
Note		DKK
	Investeringsejendomme	74.491.383
3	Materielle anlægsaktiver i alt	74.491.383
	Anlægsaktiver i alt	74.491.383
	Andre tilgodehavender	4.399.166
	Periodeafgrænsningsposter	173.864
	Tilgodehavender i alt	4.573.030
	Likvide beholdninger	228.486
	Omsætningsaktiver i alt	4.801.516
	Aktiver i alt	79.292.899

PASSIVER		30.04.19
		DKK
Note		
	Selskabskapital	400.000
	Overført resultat	17.618.950
	Egenkapital i alt	18.018.950
4	Gæld til realkreditinstitutter	23.910.599
4	Deposita	586.910
4	Anden gæld	34.585.681
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.083.190
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	49.917
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	417.063
	Anden gæld	1.637.332
	Periodeafgrænsningsposter	86.447
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.190.759
	Gældsforpligtelser i alt	61.273.949
	Passiver i alt	79.292.899

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.05.18 - 30.04.19		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	41.805.856
Kapitalnedsættelse	-100.000	-15.900.000
Forslag til resultatdisponering	0	-8.286.906
Saldo pr. 30.04.19	400.000	17.618.950

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.18 - 30.04.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes på baggrund af de til ejendommene hørende byggeretter.

Byggeretterne er for året værdiansat i henhold til salgspris som forventes opnået ved handel med tredjepart. Der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommenes drift samt klargørings- og nedrivningsomkostninger, således at byggeretterne kan udnyttes.

En ændring i ledelsens skøn over byggeretternes værdi, driftsomkostninger, udgifter til reparation og vedligeholdelse, samt klargørings- og nedrivningsomkostninger vil kunne påvirke den indregnede værdi af aktivet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

2018/19
DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	3.549.015
Øvrige finansielle omkostninger	344.058
I alt	3.893.073

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	70.828.000
Tilgang i året	5.758.558
Afgang i året	-2.095.175
Kostpris pr. 30.04.19	74.491.383
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.19	74.491.383

Selskabet anvender faktiske handelspriser for byggeretter og skøn over driftsomkostninger m.v. til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Investeringssejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes på baggrund af de til ejendommene hørende byggeretter.

Byggeretterne er for året værdiansat i henhold til salgspris som forventes opnået ved handel med tredjepart. Der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommens drift samt klargørings- og nedrivningsomkostninger, således at byggeretterne kan udnyttes.

En ændring i ledelsens skøn over byggeretternes værdi, driftsomkostninger, udgifter til reparation og vedligeholdelse, samt klargørings- og nedrivningsomkostninger vil kunne påvirke den indregnede værdi af aktivet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.19	Gæld i alt 01.05.18
Gæld til realkreditinstitutter	49.917	18.991.399	23.960.516	23.960.516
Deposita	0	0	586.910	586.910
Anden gæld	0	0	34.585.681	34.585.681
I alt	49.917	18.991.399	59.133.107	59.133.107

5. Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser

Selskabet har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.05.18 som modtagende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber, der har deltaget i spaltningen, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med værdien af de tilførte nettoaktiver på dette tidspunkt.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.961 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 74.491.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 37.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 74.491. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Selskabet har ingen kreditfaciliteter hos det pågældende kreditinstitut og sikkerhedsstillelsen er således inaktiv.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug, samt omkostninger til projektudvikling. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Dagsværdien er fastsat ud fra de til ejendommen hørende byggeretter multipliceret med forventede salgspriser herfor, med fradrag af driftsomkostninger m.v. samt klargøring- og nedrivningsomkostninger. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.