

# Skovlunde Bymidte P/S

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.10.20

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 - 18

---

---

**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 01.05.19 - 30.04.20 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. 30.04.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. oktober 2020

**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 01.05.19 - 30.04.20, 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. 30.04.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 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 28. oktober 2020

### 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.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.19 - 30.04.20 udviser et resultat på DKK -1.236.200 mod t.DKK -8.287 for tiden 01.05.18 - 30.04.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.782.751.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet indgået aftaler om overdragelse af selskabets investeringsejendomme. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>937.734</b>	<b>-4.284</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>937.734</b>	<b>-4.284</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.653.800	-183
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.591.534</b>	<b>-4.467</b>
Finansielle indtægter	68.707	73
Finansielle omkostninger	-3.896.441	-3.893
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.236.200</b>	<b>-8.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
Overført resultat	-4.736.200	-8.287
<b>I alt</b>	<b>-1.236.200</b>	<b>-8.287</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.20	30.04.19
		DKK	t.DKK
Note	Investeringsejendomme	83.524.000	74.491
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>83.524.000</b>	<b>74.491</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>83.524.000</b>	<b>74.491</b>
	Andre tilgodehavender	881.750	4.400
	Periodeafgrænsningsposter	151.202	174
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.032.952</b>	<b>4.574</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>80.528</b>	<b>228</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.113.480</b>	<b>4.802</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>84.637.480</b>	<b>79.293</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.20	30.04.19
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	400.000	400
	Overført resultat	12.882.751	17.619
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.782.751</b>	<b>18.019</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	23.843.222	23.911
2	Deposita	329.647	587
2	Anden gæld	39.015.115	34.586
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>63.187.984</b>	<b>59.084</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.024	50
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	326.418	417
	Anden gæld	4.211.585	1.637
	Periodeafgrænsningsposter	74.718	86
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.666.745</b>	<b>2.190</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.854.729</b>	<b>61.274</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>84.637.480</b>	<b>79.293</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.05.18 - 30.04.19			
Saldo pr. 01.05.18	0	1	0
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	41.805.856	0
Kapitalnedsættelse	-100.000	-15.900.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-8.286.906	0
Saldo pr. 30.04.19	400.000	17.618.951	0
Egenkapitalopgørelse for 01.05.19 - 30.04.20			
Saldo pr. 01.05.19	400.000	17.618.951	0
Forslag til resultatdisponering	0	-4.736.200	3.500.000
Saldo pr. 30.04.20	400.000	12.882.751	3.500.000

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.19	74.491.383
Tilgang i året	7.378.817
Kostpris pr. 30.04.20	81.870.200
Opskrivninger i året	1.653.800
Opskrivninger pr. 30.04.20	1.653.800
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.20	83.524.000

Selskabet anvender faktiske handelspriser for byggeretter med eventuelt fradrag af driftsomkostninger, til fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien af ejendommene er baseret på indgåede fremtidige overdragelsesaftaler. Aftalerne er indgået den 18. september 2020, med endelig overdragelse forventeligt den 1. oktober 2020.

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

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.04.20 DKK	Gæld i alt 30.04.19 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	54.024	18.566.475	23.897.246	23.961
Deposita	0	0	329.647	587
Anden gæld	0	0	39.015.115	34.586
I alt	54.024	18.566.475	63.242.008	59.134

### 3. 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.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.897 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 83.524.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 37.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 83.524. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Selskabet har ingen kreditfaciliteter hos det pågældende kreditinstitut og sikkerhedsstillelsen er således inaktiv.

## 5. 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat 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.

## 5. 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.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme 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 salgsomkostninger 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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.