



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

GL. SKOVMOSEGAARD APS

C/O GENTOFTE ERHVERVSINVEST A/S, STRANDVEJEN 157 1. TH., 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2019

Knud Jørgensen

CVR-NR. 33 38 18 40

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Gl. Skovmosegaard ApS
c/o Gentofte Erhvervsinvest A/S
Strandvejen 157 1. th.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 38 18 40
Stiftet: 30. december 2010
Hjemsted: Gentofte Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Knud Jørgensen

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Gl. Skovmosegaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2019

Direktion:

Knud Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Gl. Skovmosegaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gl. Skovmosegaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje matr.nr. 4 A m.fl. Bregnerød By, Farum, beliggende Gl. Høveltevej 4, 3460 Birkerød.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2018 anses for tilfredsstillende.

Selskabets moderselskab PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		9.028	221.235
Af- og nedskrivninger.....		-19.887	-32.200
Andre driftsomkostninger.....		-72.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.558.539	2.900.000
DRIFTSRESULTAT		7.475.680	3.089.035
Andre finansielle indtægter.....	2	37.683	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.114.240	-740.031
RESULTAT FØR SKAT		6.399.123	2.349.004
Skat af årets resultat.....	4	-1.409.915	-517.001
ÅRETS RESULTAT		4.989.208	1.832.003
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.989.208	1.832.003
I ALT		4.989.208	1.832.003

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		74.403	54.290
Investeringsjendomme.....		32.000.000	23.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	32.074.403	23.854.290
ANLÆGSAKTIVER.....		32.074.403	23.854.290
Avlshest.....		0	100.000
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		75.000	0
Varebeholdninger.....		75.000	100.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		208.395	0
Andre tilgodehavender.....		86.972	63.241
Periodeafgrænsningsposter.....		6.785	18.385
Tilgodehavender.....		302.152	81.626
Likvider.....		2.035.082	42.531
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.412.234	224.157
AKTIVER.....		34.486.637	24.078.447

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		8.118.764	3.129.556
EGENKAPITAL.....	6	8.198.764	3.209.556
Hensættelse til udskudt skat.....		2.600.544	1.054.643
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.600.544	1.054.643
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.338.126	5.848.392
Gæld tilknyttede virksomheder.....		2.968.572	8.263.917
Gældsbreve tilknyttede virksomheder.....		3.256.156	4.696.867
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	20.562.854	18.809.176
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	224.956	349.858
Gæld til pengeinstitutter.....		1.818.923	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		16.500	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.463	112.211
Anden gæld.....		1.062.633	517.003
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.124.475	1.005.072
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.687.329	19.814.248
PASSIVER.....		34.486.637	24.078.447
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætning for fortsat drift	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	37.683	0	
	37.683	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	871.329	622.037	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	242.911	117.994	
	1.114.240	740.031	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	1.409.915	517.001	
	1.409.915	517.001	
Materielle anlægsaktiver			5
	Driftsmateriel og	Investeringsejend	
	inventar	mme	
Kostpris 1. januar 2018.....	380.044	16.560.807	
Tilgang.....	40.000	641.461	
Kostpris 31. december 2018.....	420.044	17.202.268	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	325.754	0	
Årets afskrivninger.....	19.887	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	345.641	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	7.239.193	
Årets værdireguleringer.....	0	7.558.539	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	14.797.732	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	74.403	32.000.000	

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Ejendommen er beliggende i Fursø og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 2.284 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 5,72 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

NOTER

						Note
Egenkapital						6
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			80.000	3.129.556	3.209.556	
Forslag til resultatdisponering.....				4.989.208	4.989.208	
Egenkapital 31. december 2018.....			80.000	8.118.764	8.198.764	
 Langfristede gældsforpligtelser						7
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	14.563.082	224.956	13.748.112	6.198.250	349.858	
Gæld tilknyttede virksomheder...	2.968.572	0	2.968.572	8.263.917	0	
Gældsbreve tilknyttede virksomheder.....	3.256.156	0	3.256.156	4.696.867	0	
	20.787.810	224.956	19.972.840	19.159.034	349.858	
 Eventualposter mv.						8
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PWR ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.711 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 32.000 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 3.200 tkr. med pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gældsbreve til tilknyttede virksomheder.						
 Forudsætning for fortsat drift						10
Selskabets moderselskab PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2019.						
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						11
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning mar-kedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gl. Skovmosegaard ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt gæld mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel.....	4-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.