



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2018

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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 24. maj 2018

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 2017 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 revisorer's 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 24. maj 2018

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.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2017 anses for tilfredsstillende.

Selskabets moderselskab PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, gældende indtil generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2018.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		221.235	-47.494
Af- og nedskrivninger.....		-32.200	-53.013
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.900.000	4.339.193
DRIFTSRESULTAT		3.089.035	4.238.686
Andre finansielle omkostninger.....	2	-740.031	-709.508
RESULTAT FØR SKAT		2.349.004	3.529.178
Skat af årets resultat.....	3	-517.001	-537.642
ÅRETS RESULTAT		1.832.003	2.991.536
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.832.003	2.991.536
I ALT		1.832.003	2.991.536

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		54.290	86.490
Investeringsjendomme.....		23.800.000	20.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.854.290	20.986.490
ANLÆGSAKTIVER.....		23.854.290	20.986.490
Avlshest.....		100.000	100.000
Varebeholdninger.....		100.000	100.000
Andre tilgodehavender.....		63.241	96.974
Periodeafgrænsningsposter.....		18.385	16.884
Tilgodehavender.....		81.626	113.858
Likvider.....		42.531	130.291
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		224.157	344.149
AKTIVER.....		24.078.447	21.330.639
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.129.556	1.297.554
EGENKAPITAL.....	5	3.209.556	1.377.554
Hensættelse til udskudt skat.....		1.054.643	537.642
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.054.643	537.642
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.848.392	6.202.531
Gæld tilknyttede virksomheder.....		8.263.917	7.560.827
Gældsbreve tilknyttede virksomheder.....		4.696.867	4.696.867
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	18.809.176	18.460.225
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	349.858	340.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		26.000	21.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		112.211	107.895
Anden gæld.....		517.003	485.823
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.005.072	955.218
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.814.248	19.415.443
PASSIVER.....		24.078.447	21.330.639
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætning for fortsat drift	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
 Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	622.037	580.548	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	117.994	128.960	
	740.031	709.508	
 Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	517.001	537.642	
	517.001	537.642	
 Materielle anlægsaktiver			4
	Driftsmateriel og	Investeringsejend	
	inventar	mme	
Kostpris 1. januar 2017.....	380.044	16.560.807	
Kostpris 31. december 2017.....	380.044	16.560.807	
Opskrivninger 1. januar 2017.....	0	548.984	
Praksisændring.....	0	-548.984	
Opskrivninger 31. december 2017.....	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	293.554	536.774	
Praksisændring.....	0	-536.774	
Årets afskrivninger.....	32.200	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	325.754	0	
Praksisændring.....	0	4.339.193	
Årets værdireguleringer.....	0	2.900.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	0	7.239.193	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	54.290	23.800.000	

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Ejendommen er beliggende i Fursø og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 843 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 3,5 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

NOTER

					Note
Egenkapital					5
	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt	
	kapital	opskrivninger	overskud		
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	428.208	-2.919.997	-2.411.789	
Praksisændringer		-428.208	4.217.550	3.789.342	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	0	1.297.553	1.377.553	
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.832.003	1.832.003	
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	0	3.129.556	3.209.556	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.542.531	6.198.250	349.858	4.463.134	
Gæld tilknyttede virksomheder....	7.560.827	8.263.917	0	8.200.000	
Gældsbreve tilknyttede virksomheder.....	4.696.867	4.696.867	0	0	
	18.800.225	19.159.034	349.858	12.663.134	
 Eventualposter mv.					7
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.198 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.800 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					9
Selskabets moderselskab PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, gældende indtil generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2018.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gl. Skovmosegaard ApS for 2017 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2017 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 2.900 tkr. og årets resultat efter skat med 2.383 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 7.227 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2016 er årets resultat før skat ændret med 4.584 tkr. og efter skat med 4.046 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 4.327 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2017 er forøget med 3.789 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 538 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste 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.