



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. august 2020

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.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 21. august 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. august 2020

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 og drifte 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 2019 svarer til ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

For 2020 forventer ledelsen et positivt resultat.

Selskabets moderselskab PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2020.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		264.530	9.028
Af- og nedskrivninger.....		-15.200	-19.887
Andre driftsomkostninger.....		0	-72.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		50.000	7.558.539
DRIFTSRESULTAT		299.330	7.475.680
Andre finansielle indtægter	1	113.322	37.683
Andre finansielle omkostninger.....	2	-418.716	-1.114.240
RESULTAT FØR SKAT		-6.064	6.399.123
Skat af årets resultat.....	3	1.334	-1.409.915
ÅRETS RESULTAT		-4.730	4.989.208
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-4.730	4.989.208
I ALT		-4.730	4.989.208

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		59.200	74.403
Investeringsjendomme.....		32.050.001	32.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	32.109.201	32.074.403
ANLÆGSAKTIVER.....		32.109.201	32.074.403
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		75.000	75.000
Varebeholdninger.....		75.000	75.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		411.574	208.395
Andre tilgodehavender.....		31.199	86.972
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.785
Tilgodehavender.....		442.773	302.152
Likvider.....		3.736	2.035.082
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		521.509	2.412.234
AKTIVER.....		32.630.710	34.486.637

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		8.114.034	8.118.764
EGENKAPITAL.....	5	8.194.034	8.198.764
Hensættelse til udskudt skat.....		2.797.604	2.600.544
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.797.604	2.600.544
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.266.434	14.338.126
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.535.965	6.224.728
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	20.802.399	20.562.854
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	224.304	224.956
Gæld til pengeinstitutter.....		23.828	1.818.923
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	16.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.463	1.463
Anden gæld.....		587.078	1.062.633
Kortfristede gældsforpligtelser.....		836.673	3.124.475
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.639.072	23.687.329
PASSIVER.....		32.630.710	34.486.637
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætning for fortsat drift	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.785	0	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	108.537	37.683	
	113.322	37.683	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	325.406	871.329	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	93.310	242.911	
	418.716	1.114.240	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-1.334	1.409.915	3
	-1.334	1.409.915	
Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	4
Kostpris 1. januar 2019.....	420.044	17.202.268	
Kostpris 31. december 2019.....	420.044	17.202.268	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	345.644	0	
Årets afskrivninger.....	15.200	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	360.844	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	14.797.733	
Årets værdireguleringer.....	0	50.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	14.847.733	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	59.200	32.050.001	

Ejendommen er beliggende i Birkerød 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 og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det normaliserede driftsresultat udgør 1.522 tkr. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100%. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

						Note
Egenkapital						5
			Selskabs-	Overført	I alt	
			kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2019.....			80.000	8.118.764	8.198.764	
Forslag til resultatdisponering.....				-4.730	-4.730	
Egenkapital 31. december 2019.....			80.000	8.114.034	8.194.034	
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	14.490.738	224.304	13.748.112	14.563.082	224.956	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.535.965	0	6.535.965	6.224.728	0	
	21.026.703	224.304	20.284.077	20.787.810	224.956	
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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PWR ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.640 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 32.050 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 2020.						
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						10
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.						

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

11

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gl. Skovmosegaard ApS for 2019 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.

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.