

# GL. SKOVMOSEGAARD ApS

Dronningemarken 8,

2820 Gentofte

CVR-nr. 33381840

## Årsrapport for 2022

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12-07-2023

---

Knud Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for GL. SKOVMOSEGAARD ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12-07-2023

### **Direktion**

Knud Jørgensen  
Direktør

**GL. SKOVMOSEGAARD ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	GL. SKOVMOSEGAARD ApS Dronningemarken 8, . 2820 Gentofte
Telefon	40252845
E-mail	kj@akticon.dk
CVR-nr.	33381840
Stiftelsesdato	30-12-2010
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Knud Jørgensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -3.851.339, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 29.157.157, og en egenkapital på kr. 5.014.026.

Selskabets resultat for 2022 svarer til ledelsens forventninger og anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for GL. SKOVMOSEGAARD ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, af gæld mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
---	---------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftskostninger'.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsejendomme måles til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller en ekstern vurdering.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>263.307</b>	<b>336.140</b>
Personaleomkostninger	1	-2.917	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.049	-12.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-4.950.375	-178.030
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4.711.034</b>	<b>146.110</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		27.159	15.783
Andre finansielle indtægter	2	35	0
Finansielle omkostninger	3	-304.921	-234.979
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.988.761</b>	<b>-73.086</b>
Skat af årets resultat		1.137.422	246.197
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.851.339</b>	<b>173.111</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.851.339	173.111
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-3.851.339</b>	<b>173.111</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		126.401	117.500
Investeringsjendomme		28.000.000	32.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.126.401</b>	<b>33.017.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.126.401</b>	<b>33.017.500</b>
Råvarer og hjælpematerialer		29.500	25.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>29.500</b>	<b>25.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		929.319	836.669
Andre tilgodehavender		31.199	31.199
Periodeafgrænsningsposter		4.355	4.249
<b>Tilgodehavender</b>		<b>964.873</b>	<b>872.117</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.383</b>	<b>113.136</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.030.756</b>	<b>1.010.253</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.157.157</b>	<b>34.027.753</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.934.026	8.785.362
<b>Egenkapital</b>		<b>5.014.026</b>	<b>8.865.362</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	2.016.568	3.088.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.016.568</b>	<b>3.088.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.623.465	13.831.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.090.459	6.970.967
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>20.713.924</b>	<b>20.802.405</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		224.000	224.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.463	1.463
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.187.176	1.046.023
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.412.639</b>	<b>1.271.486</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.126.563</b>	<b>22.073.891</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.157.157</b>	<b>34.027.753</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	8		

## Noter

	2022	2021	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Andre personaleomkostninger	2.917	0	
	<b>2.917</b>	<b>0</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	35	0	
	<b>35</b>	<b>0</b>	
<b>3. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	136.678	121.198	
Andre finansielle omkostninger	168.243	113.781	
	<b>304.921</b>	<b>234.979</b>	
<b>4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Udskudt skat	2.016.568	3.088.500	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.016.568</b>	<b>3.088.500</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13.623.465	224.000	12.278.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.090.459	0	6.970.967
	<b>20.713.924</b>	<b>224.000</b>	<b>19.248.967</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PWR ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.623 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 28.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 3.200 tkr. med pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gældsbreve til tilknyttede virksomheder.

## Noter

2022

2021

**8. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	17.432.684
Årets tilgang	50.375
Årets afgang	0
Kostpris 31. december 2022	17.483.059
Værdiregulering 1. januar 2022	15.467.316
Årets værdireguleringer	- 4.950.375
Værdiregulering 31. december 2022	10.516.941
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	28.000.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsafkast på t.kr. 1.645 ved en forventede udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 5,75%.

Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommen er en velholdt landbrugsejendom i Birkerød og anvendes primært til boligudlejning og udlejning af hestebokse. Tomgangen har historisk været lav.

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

Ændringer i gennemsnitlige afkastkrav	-0,50%	Basis	+0,50%
Afkastprocent	5,25%	5,75%	6,25%
Dagsværdi	31.333.333	28.000.000	26.320.000
Ændring i dagsværdi	+ 3.333.333	0	- 1.680.000