

GL. SKOVMOSEGAARD ApS

Dronningemarken 8,

2820 Gentofte

CVR-nr. 33381840

Årsrapport for 2021

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-06-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 21-06-2022

Direktion

Knud Jørgensen
Direktør

GL. SKOVMOSEGAARD ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GL. SKOVMOSEGAARD ApS Dronningemarken 8, . 2820 Gentofte
Telefon	40252845
E-mail	kj@akticon.dk
CVR-nr.	33381840
Stiftelsesdato	30-12-2010
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Direktion	Knud Jørgensen, Direktør

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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 173.111, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 34.027.753, og en egenkapital på kr. 8.865.362.

Selskabets resultat for 2021 svarer til ledelsens forventninger og anses som tilfredstillende.

Selskabets moderselskab PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2022.

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 2021 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	4-10 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.

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		336.140	267.063
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.000	-15.200
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-178.030	797.613
Driftsresultat		146.110	1.049.476
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		15.783	12.348
Finansielle omkostninger	2	-234.979	-423.477
Resultat før skat		-73.086	638.347
Skat af årets resultat		246.197	-140.129
Årets resultat		173.111	498.218
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		173.111	498.218
Resultatdisponering		173.111	498.218

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		117.500	44.000
Investeringsjendomme		32.900.000	32.900.001
Materielle anlægsaktiver		33.017.500	32.944.001
Anlægsaktiver		33.017.500	32.944.001
Råvarer og hjælpematerialer		25.000	25.000
Varebeholdninger		25.000	25.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	796
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		836.669	526.107
Andre tilgodehavender		31.199	31.199
Periodeafgrænsningsposter		4.249	4.180
Tilgodehavender		872.117	562.282
Likvide beholdninger		113.136	19.154
Omsætningsaktiver		1.010.253	606.436
Aktiver		34.027.753	33.550.437

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.785.362	8.612.252
Egenkapital		8.865.362	8.692.252
Hensættelser til udskudt skat	3	3.088.500	3.039.918
Hensatte forpligtelser		3.088.500	3.039.918
Gæld til realkreditinstitutter		13.831.438	14.049.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.970.967	6.862.763
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.802.405	20.911.928
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		224.000	223.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.463	1.463
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.046.023	681.876
Kortfristede gældsforpligtelser		1.271.486	906.339
Gældsforpligtelser		22.073.891	21.818.267
Passiver		34.027.753	33.550.437
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7		

Noter

	2021	2020	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	121.198	337.131	
Andre finansielle omkostninger	<u>113.781</u>	<u>86.346</u>	
	<u>234.979</u>	<u>423.477</u>	
3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret			
Udskudt skat	3.088.500	3.039.918	
Saldo ultimo	<u>3.088.500</u>	<u>3.039.918</u>	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.831.438	224.000	12.278.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>6.970.967</u>	<u>0</u>	<u>6.970.967</u>
	<u>20.802.405</u>	<u>224.000</u>	<u>19.248.967</u>

5. 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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.258 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2021 udgør 32.900 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

2021

2020

7. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	17.254.654
Årets tilgang	178.030
Årets afgang	0
Kostpris 31. december 2021	17.432.684
Værdiregulering 1. januar 2021	15.645.346
Årets værdireguleringer	- 178.030
Værdiregulering 31. december 2021	15.467.316
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	32.900.000

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%.

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	4,50%	5,00%	5,50%
Dagsværdi	36.555.556	32.900.000	29.909.091
Ændring i dagsværdi	3.655.556	0	- 2.990.909