

GN Ejendomme A/S

Arsrapport for 2016

(17. regnskabsår)

Vedtaget på generalforsamlingen

den 13/3 2017

Som dirigent:

Adresse:

C/o GN Store Nord A/S
Lautrupbjerg 7
2750 Ballerup

CVR-nr. 25 59 30 22

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for GN Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den ^{13/}~~3~~ 2017.

Direktion:


Brian Iversen

Bestyrelse:


Hea Vinskov
Formand


Peter Gormsen


Charlotte Amstrup Rasmussen

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i GN Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Påtegninger

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den ^{13/3} marts 2017
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Anders Stig Lauritsen
statsaut. revisor


Henrik Pedersen
Statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

GN Ejendomme A/S
C/O GN Store Nord A/S
Lautrupbjerg 7
2750 Ballerup

CVR.nr.: 25 59 30 22
Stiftet: 19.07.2000
Regnskabsår: 01.01 – 31.12

Bestyrelse

Hea Vinskov, formand
Peter Gormsen
Charlotte Rasmussen

Direktion

Brian Iversen

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnersekskab

Osvald Helmuths Vej 4
Postbox 250
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets aktivitet

Selskabets aktivitet er at eje, administrere og udleje ejendom.

Selskabet ejer pt. ejendommen Lautrupbjerg 7, Ballerup som rummer 16.200 m² kontorareal og 8.500 m² produktions- og lagerfaciliteter, i alt 24.700 m².

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året har været præget af en svagt stigende omsætning, dog er der fortsat et lavt lejeniveau på markedet for udlejningsejendomme i Ballerup.

Årets resultat, som udgør et underskud på 5.351 t.kr., anses for tilfredsstillende taget i betragtning af markedssituationen på udlejningsmarkedet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GN Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabets umiddelbare og ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er GN Store Nord A/S, Lautrupbjerg 7, 2750 Ballerup.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører krav om årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grund og bygning. Revurdering af restværdi på materielle aktiver, inklusiv investering i bygning og grund, har ikke haft noget beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning:

Alle væsentlige lejeindtægter periodiseres.

Andre eksterne omkostninger:

Alle væsentlige omkostninger periodiseres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter fra tilknyttede virksomheder og øvrige renteindtægter og omkostninger.

Skat af årets resultat:

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af GN Store Nord A/S-koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet GN Store Nord A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

I resultatopgørelsen indregnes årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Skatteværdien af fremførte skattemæssige underskud eller negativ udskudt skat indregnes som aktiver, når det er sandsynligt, at underskuddene kan benyttes inden for en kortere årrække.

Udskudt skat måles efter gældende skatteregler og med den skattesats, som forventes at være gældende, når de midlertidige forskelle udlignes. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Udskudt skat indregnes under hensatte forpligtelser, mens negativ udskudt skat indregnes under tilgodehavender.

Balancen

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

I kostprisen indgår anskaffelsespris samt omkostninger, der er foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger indgår ikke i kostprisen.

Afskrivning af materielle anlægsaktiver foretages lineært over de enkelte aktivers forventede økonomiske levetid. Ved beregning af afskrivninger på bygninger indregnes en skønnet scrapværdi. Afskrivningsperioden og scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der anvendes følgende afskrivningsperioder:

Bygninger og installationer	10-50 år
Driftsmidler og inventar	3-10 år
Grunde afskrives ikke.	

Nedskrivning på 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.

Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til tabsgivende lejekontrakter. Andre hensatte forpligtelser indgår når det er sandsynligt at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Andre hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen tilbagediskonteres med selskabets lånerente.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

Note

	2016	2015
<u>tkr.</u>		
Lejeindtægter	39.960	38.976
Omkostninger til udlejning og administration	<u>-39.246</u>	<u>-19.337</u>
Bruttoresultat	<u>714</u>	<u>19.639</u>
3 Af- og nedskrivning	<u>-6.926</u>	<u>-6.867</u>
Resultat af primær drift	<u>-6.212</u>	<u>12.772</u>
1 Finansielle omkostninger	<u>-648</u>	<u>-2.186</u>
Resultat før skat	<u>-6.860</u>	<u>10.586</u>
2 Skat af årets resultat	<u>1.509</u>	<u>-2.281</u>
Årets resultat	<u>-5.351</u>	<u>8.305</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-5.351</u>	<u>8.305</u>
	<u>-5.351</u>	<u>8.305</u>

Balance

Note

tkr.	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	127.861	128.941
Driftsmidler og inventar	2.777	1.507
Materielle anlægsaktiver i alt	130.638	130.448
Anlægsaktiver i alt	130.638	130.448
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.327	839
4 Udskudt skatteaktiv	4.377	6.588
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	431	0
Andre tilgodehavender	2.626	2.203
Periodeafgrænsningsposter	237	258
Tilgodehavende i alt	8.998	9.888
Omsætningsaktiver i alt	8.998	9.888
AKTIVER I ALT	139.636	140.336

Balance

Note

tkr.	2016	2015
PASSIVER		
Egenkapital		
5 Selskabskapital	10.625	10.625
Overført resultat	22.174	27.525
Egenkapital i alt	32.799	38.150
Hensatte forpligtelser		
6 Andre hensatte forpligtelser	783	1.876
Hensatte forpligtelser i alt	783	1.876
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	99.851	94.633
Langfristede gældsforpligtelser i alt	99.851	94.633
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af vare- og tjenesteydelser	4.360	3.831
Skyldig sambeskatningsbidrag	0	899
Anden gæld	1.843	947
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.203	5.677
PASSIVER I ALT	139.636	140.336
7 Eventualforpligtelser		
8 Efterfølgende begivenheder		
Ejerforhold		

NOTER

tkr.	2016	2015
Finansielle omkostninger		
1 Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-647	-2.180
Øvrige renteomkostninger	-1	-6
Finansielle omkostninger i alt	-648	-2.186
Skat af årets resultat		
2 Årets aktuelle skat (Sambeskatningsbidrag)	3.720	3.211
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	24
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	182
Årets regulering af udskudt skat	-2.211	-5.699
Skat af årets resultat i alt	1.509	-2.281

NOTER

tkr.

Materielle anlægsaktiver

3	Grunde og bygninger	Drifts- midler og inventar
Kostpris 1. januar 2016	271.682	31.156
Tilgang	4.895	2.221
Afgang	<u>0</u>	<u>-12.098</u>
Kostpris 31. december 2016	276.577	21.279
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-142.741	-29.649
Årets afskrivninger	-5.975	-951
Afgang afskrivninger	<u>0</u>	<u>12.098</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-148.716</u>	<u>-18.502</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>127.861</u>	<u>2.777</u>

Udskudt skat

4 tkr.	2016	2015
Udskudt skat 1. januar	6.588	12.105
Regulering vedrørende tidligere år	0	182
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.211</u>	<u>-5.699</u>
Udskudt skat 31. december	<u>4.377</u>	<u>6.588</u>

NOTER

tkr.

Egenkapital

5	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo, 1. januar	10.625	27.525	38.150
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-5.351	-5.351
Saldo 31. december 2016	10.625	22.174	32.799

Selskabskapitalen består af aktier á DKK 1.000 pr.stk. eller multipla heraf.

Ingen aktiver har særlige rettigheder.

Selskabskapitalen for de seneste fem år specificeres således:

	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo 1 Januar	10.600	10.600	10.600	10.600	10.625
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	25	0
Saldo 31. december	10.600	10.600	10.600	10.625	10.625

tkr.

2016

2015

Andre hensatte forpligtelser

6	2016	2015
Saldo 1. januar	1.876	21.492
Forbrug i året	-1.093	-3.549
Tilbageført i året	0	-16.067
Andre hensatte forpligtelser 31. december 2016	783	1.876

Forfaldstidspunkt

0-1 år	0	1.264
1-5 år	783	0
> 5 år	0	612
	783	1.876

NOTER

Eventualforpligtelser

7

GN Ejendomme A/S er sambeskattet med danske selskaber i GN-koncernen. GN Ejendomme A/S hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Efterfølgende begivenheder

8 Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

GN Store Nord A/S
Lautrupbjerg 7
2750 Ballerup