

# GN Ejendomme A/S

**Årsrapport for 2018**

**(19. regnskabsår)**

Vedtaget på generalforsamlingen

den 20 / 3 2019

**Martha von Scholten**

Attorney-at-law

Som dirigent:.....

Adresse:

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

CVR-nr. 25 59 30 22

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Påtegninger

---

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 20/3 2019.

### Direktion:

Brian Iversen

### Bestyrelse:



Anne Baltzer  
Formand



Peter Gormsen



Charlotte Amstrup Rasmussen

## **Påtegninger**

---

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i GN Ejendomme A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for GN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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.

#### **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.
- ▶ 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.

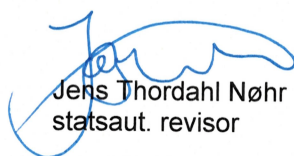
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


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 20. marts 2019  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Thordahl Nørh  
statsaut. revisor  
mne32212

  
Morten Weinreich Larsen  
statsaut. revisor  
mne42791

## **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**

Anne Baltzer, formand  
Peter Gormsen  
Charlotte Amstrup Rasmussen

### **Direktion**

Brian Iversen

### **Revision**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab

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 m<sup>2</sup> kontorareal og 8.500 m<sup>2</sup> produktions- og lagerfaciliteter, i alt 24.700 m<sup>2</sup>.

#### 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 4.037 t.kr., anses for tilfredsstillende taget i betragtning af markedssituationen på udlejningsmarkedet.

Selskabets egenkapital er i 2018 forhøjet med i alt 105 mio. kr. ved gældskonvertering fra moder-selskabet GN Store Nord A/S.

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 5.656 t.kr. pr. 31. december 2018 og består af gæld til GN Store Nord A/S. Ledelsen hos GN Store Nord A/S har oplyst at tilgodehavendet ikke vil blive krævet indfriet i løbet af 2018, hvorfor gælden er præsenteret som langfristet.

## **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.

Årsregnskabet er 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 gældsmetode 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

	2018	2017
<u>tkr.</u>		
Lejeindtægter	45.861	42.567
Omkostninger til udlejning og administration	-40.370	-39.227
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5.491</b>	<b>3.340</b>
3 Af- og nedskrivning	-9.816	-7.778
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-4.325</b>	<b>-4.438</b>
1 Finansielle omkostninger	-850	-683
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.175</b>	<b>-5.121</b>
2 Skat af årets resultat	1.138	1.126
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.037</b>	<b>-3.995</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-4.037	-3.995
	<b>-4.037</b>	<b>-3.995</b>

## Balance

### Note

tkr.	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	124.501	129.143
Driftsmidler og inventar	5.628	2.909
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>130.129</b>	<b>132.052</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>130.129</b>	<b>132.052</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	267	245
4 Udskudt skatteaktiv	2.894	2.998
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.641	0
Andre tilgodehavender	2.908	1.802
Periodeafgrænsningsposter	1.807	1.077
<b>Tilgodehavende i alt</b>	<b>9.517</b>	<b>6.122</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.517</b>	<b>6.122</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>139.646</b>	<b>138.174</b>

## Balance

### Note

tkr.	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Selskabskapital	115.625	10.625
Overført resultat	14.142	18.179
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>129.767</b>	<b>28.804</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	5.656	103.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.656</b>	<b>103.928</b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af vare- og tjenesteydelser	3.173	2.837
Skyldig sambeskatningsbidrag	0	768
Anden gæld	1.050	1.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.223</b>	<b>5.442</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>139.646</b>	<b>138.174</b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Efterfølgende begivenheder		
Ejerforhold		

## NOTER

tkr.	2018	2017
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-847	-683
Øvrige renteomkostninger	-3	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-850</b>	<b>-683</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat (Sambeskatningsbidrag)	1.641	2.431
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	-399	74
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	399	-74
Årets regulering af udskudt skat	-503	-1.305
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>1.138</b>	<b>1.126</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Drifts- midler og inventar
Kostpris 1. januar 2018	284.552	22.496
Tilgang	3.704	4.188
Afgang	0	-313
Kostpris 31. december 2018	288.256	26.371
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-155.409	-19.587
Årets afskrivninger	-8.346	-1.469
Afgang	0	313
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-163.755	-20.743
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>124.501</b>	<b>5.628</b>

## NOTER

tkr.

<b>4 Udskudt skatteaktiv</b>	2018	2017
Udskudt skat 1. januar	2.998	4.377
Regulering vedrørende tidligere år	399	-74
Årets regulering af udskudt skat	-503	-1.305
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>2.894</b>	<b>2.998</b>

## 5 Egenkapital

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Saldo, 1. januar	10.625	18.179	28.804
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	105.000	0	105.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-4.037	-4.037
Saldo 31. december 2018	115.625	14.142	129.767

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

Ingen aktier har særlige rettigheder.

### Selskabskapitalen for de seneste fem år specificeres således:

	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo 1. januar	10.600	10.600	10.625	10.625	10.625
Kapitalforhøjelse ved gælds- konvertering	0	25	0	0	105.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>10.600</b>	<b>10.625</b>	<b>10.625</b>	<b>10.625</b>	<b>115.625</b>

## NOTER

### 6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 5.656 t.kr. pr. 31. december 2018 og består primært af gæld til GN Store Nord A/S. Ledelsen hos GN Store Nord A/S har oplyst at tilgodehavendet ikke vil blive krævet indfriet i løbet af 2018 hvorfor gælden er præsenteret som langfristet.

### 7 Eventualforpligtelser

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.

### 8 Efterfølgende begivenheder

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

### 9 Nærtstående parter

Selskabets moderselskab, GN Store Nord A/S, Ballerup, udarbejder koncernregnskab, hvori årsregnskabet for GN Ejendomme A/S indgår ved konsolidering. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.gn.com/Investor/Financial-reports](http://www.gn.com/Investor/Financial-reports)