

GN Ejendomme A/S

Årsrapport for 2015

(16. regnskabsår)

Vedtaget på generalforsamlingen

den 17/5 2016

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 erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for GN Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

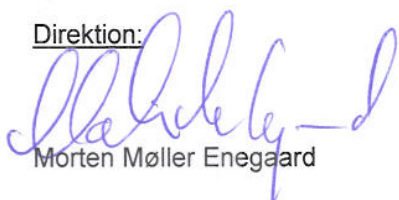
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Ballerup, den 11. maj 2016.

Direktion:



Morten Møller Enegaard

Bestyrelse:



Jesper Green Schou
Formand



Peter Gormsen



Charlotte Rasmussen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i GN Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

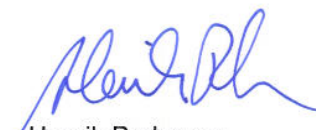
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. maj 2016
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



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

Jesper Green Schou, formand
Peter Gormsen
Charlotte Rasmussen

Direktion

Morten Møller Enegaard

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 ejendomme.

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 fortsat stagnerende omsætning som følge af et fortsat lavt lejeniveau på markedet for udlejningsejendomme i Ballerup.

Årets resultat 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.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger:

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.

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 23,5%.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

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.

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.

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

	2015	2014
<u>tkr.</u>		
Lejeindtægter	38.976	39.897
Omkostninger til udlejning og administration	-19.337	-33.924
Bruttoresultat	19.639	5.973
3 Af- og nedskrivning	-6.867	-6.196
Resultat af primær drift	12.772	-223
1 Finansielle omkostninger	-2.186	-3.613
Resultat før skat	10.586	-3.836
2 Skat af årets resultat	-2.281	2
Årets resultat	8.305	-3.834
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	8.305	-3.834
	8.305	-3.834

Balance

Note	tkr.	2015	2014
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	128.941	133.118
	Driftsmidler og inventar	1.507	2.434
	Materielle anlægsaktiver i alt	130.448	135.552
	Anlægsaktiver i alt	130.448	135.552
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	839	409
4	Udskudt skatteaktiv	6.588	12.105
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	103
	Andre tilgodehavender	2.203	2.622
	Periodeafgrænsningsposter	258	1.491
	Tilgodehavende i alt	9.888	16.730
	Omsætningsaktiver i alt	9.888	16.730
	AKTIVER I ALT	140.336	152.282

Balance

Note

tkr.	2015	2014
PASSIVER		
Egenkapital		
5 Selskabskapital	10.625	10.600
Overført resultat	27.525	-5.755
Egenkapital i alt	38.150	4.845
Hensatte forpligtelser		
6 Andre hensatte forpligtelser	1.876	21.492
Hensatte forpligtelser i alt	1.876	21.492
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	94.633	119.533
Langfristede gældsforpligtelser i alt	94.633	119.533
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af vare- og tjenesteydelser	3.831	5.178
Skyldig sambeskatningsbidrag	899	0
Anden gæld	947	1.234
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.677	6.412
PASSIVER I ALT	140.336	152.282
7 Eventualforpligtelser		
8 Efterfølgende begivenheder		
Ejerforhold		

NOTER

tkr.	2015	2014
Finansielle omkostninger		
1 Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.180	-3.611
Øvrige renteomkostninger	-6	-2
Finansielle omkostninger i alt	-2.186	-3.613
Skat af årets resultat		
2 Årets aktuelle skat (Sambeskatningsbidrag)	3.211	4.262
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	24	-218
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	182	-720
Årets regulering af udskudt skat	-5.699	-3.322
Skat af årets resultat i alt	-2.281	2

NOTER

tkr.

Materielle anlægsaktiver

3	Grunde og bygninger	Drifts- midler og inventar
Kostpris 1. januar 2015	270.000	31.076
Tilgang	1.682	80
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	271.682	31.156
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-136.882	-28.642
Årets afskrivninger	-5.859	-1.007
Afgang afskrivninger	<u>-142.741</u>	<u>-29.649</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-142.741</u>	<u>-29.649</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>128.941</u>	<u>1.507</u>

Ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 er kontantværdien af selskabets ejendom ansat til DKK 123 mio. Ejendommen er beliggende Lautrupbjerg 7 i Ballerup.

Udskudt skat

4 tkr.	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	12.105	16.147
Regulering vedrørende tidligere år	182	-720
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.699</u>	<u>-3.322</u>
Udskudt skat 31. december	<u>6.588</u>	<u>12.105</u>

NOTER

tkr.

Egenkapital

5	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo, 1. januar	10.600	-5.755	4.845
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	8.305	8.305
Kontant kapitalforhøjelse	25	24.975	25.000
Saldo 31. december 2015	<u>10.625</u>	<u>27.525</u>	<u>38.150</u>

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:

	2011	2012	2013	2014	2015
Saldo 1 Januar	10.600	10.600	10.600	10.600	10.600
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	0	25
Saldo 31. december	10.600	10.600	10.600	10.600	10.625

tkr.

2015

2014

Andre hensatte forpligtelser

6	2015	2014
Saldo 1. januar	21.492	25.845
Tilgang i året	0	0
Forbrug i året	-3.549	-2.353
Tilbageført i året	-16.067	-2.000
Andre hensatte forpligtelser 31. december 2015	<u>1.876</u>	<u>21.492</u>

Forfaldstidspunkt

0-1 år	1.264	3.871
1-5 år	0	17.621
> 5 år	612	0
	<u>1.876</u>	<u>21.492</u>

NOTER

Eventualforpligtelser

7

GN Ejendomme A/S har indgået operationelle lejeaftaler vedrørende ejendomme i Danmark for tkr. 1.041 Af forpligtelsen er der i balancen hensat tkr. 612 i forbindelse med fraflytning af lejemålene.

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