

GN Ejendomme A/S

Arsrapport for 2017

(18. regnskabsår)

Vedtaget på generalforsamlingen

den 12/13 2018

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
Ledespåtegning	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 12/3 2018.

Direktion:



Brian Iversen

Bestyrelse:



Hea Vinskov
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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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.

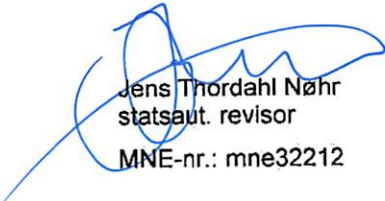
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 12. marts 2018
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Thordahl Nørh
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne32212


Morten Weinreich Larsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: 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

Hea Vinskov, 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 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 3.995 t.kr., anses for tilfredsstillende taget i betragtning af markedssituationen på udlejningsmarkedet.

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 103.928 t.kr. pr. 31. december 2017 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 administrationsselskabet.

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.

Arsregnskab 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	2017	2016
<u>tkr.</u>		
Lejeindtægter	42.567	39.960
Omkostninger til udlejning og administration	<u>-39.227</u>	<u>-39.246</u>
Bruttoresultat	<u>3.340</u>	<u>714</u>
3 Af- og nedskrivning	<u>-7.778</u>	<u>-6.926</u>
Resultat af primær drift	<u>-4.438</u>	<u>-6.212</u>
1 Finansielle omkostninger	<u>-683</u>	<u>-648</u>
Resultat før skat	<u>-5.121</u>	<u>-6.860</u>
2 Skat af årets resultat	<u>1.126</u>	<u>1.509</u>
Årets resultat	<u>-3.995</u>	<u>-5.351</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-3.995</u>	<u>-5.351</u>
	<u>-3.995</u>	<u>-5.351</u>

Balance

Note

tkr.	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	129.143	127.861
Driftsmidler og inventar	2.909	2.777
Materielle anlægsaktiver i alt	132.052	130.638
Anlægsaktiver i alt	132.052	130.638
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	245	1.327
4 Udskudt skatteaktiv	2.998	4.377
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	431
Andre tilgodehavender	1.802	2.626
Periodeafgrænsningsposter	1.077	237
Tilgodehavende i alt	6.122	8.998
Omsætningsaktiver i alt	6.122	8.998
AKTIVER I ALT	138.174	139.636

Balance

Note	tkr.	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital			
5	Selskabskapital	10.625	10.625
	Overført resultat	18.179	22.174
	Egenkapital i alt	28.804	32.799
Hensatte forpligtelser			
6	Andre hensatte forpligtelser	0	783
	Hensatte forpligtelser i alt	0	783
Langfristede gældsforpligtelser			
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	103.928	99.851
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	103.928	99.851
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	2.837	4.360
	Skyldig sambeskatningsbidrag	768	0
	Anden gæld	1.837	1.843
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.442	6.203
	PASSIVER I ALT	138.174	139.636
8	Eventualforpligtelser		
9	Efterfølgende begivenheder		
	Ejerforhold		

NOTER

tkr.	2017	2016
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-683	-647
Øvrige renteomkostninger	0	-1
Finansielle omkostninger i alt	-683	-648
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat (Sambeskatningsbidrag)	2.431	3.720
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	74	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-74	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.305	-2.211
Skat af årets resultat i alt	1.126	1.509

NOTER

tkr.

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Drifts- midler og inventar
Kostpris 1. januar 2017	276.577	21.279
Tilgang	<u>7.975</u>	<u>1.217</u>
Kostpris 31. december 2017	284.552	22.496
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-148.716	-18.502
Årets afskrivninger	<u>-6.693</u>	<u>-1.085</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-155.409</u>	<u>-19.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>129.143</u>	<u>2.909</u>

4 Udskudt skatteaktiv

tkr.	2017	2016
Udskudt skat 1. januar	4.377	6.588
Regulering vedrørende tidligere år	-74	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.305</u>	<u>-2.211</u>
Udskudt skat 31. december	<u>2.998</u>	<u>4.377</u>

NOTER

tkr.

5 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo, 1. januar	10.625	22.174	32.799
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-3.995	-3.995
Saldo 31. december 2017	<u>10.625</u>	<u>18.179</u>	<u>28.804</u>

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:

	2013	2014	2015	2016	2017
Saldo 1. januar	10.600	10.600	10.600	10.625	10.625
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	25	0	0
Saldo 31. december	10.600	10.600	10.625	10.625	10.625

tkr.

6 Andre hensatte forpligtelser

	2017	2016
Saldo 1. januar	783	1.876
Forbrug i året	-300	-1.093
Tilbageført i året	-483	0
Andre hensatte forpligtelser 31. december 2017	<u>0</u>	<u>783</u>
Forfaldstidspunkt		
0-1 år	0	0
1-5 år	0	783
> 5 år	0	0
	<u>0</u>	<u>783</u>

NOTER

7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 103.928 t.kr. pr. 31. december 2017 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.

8 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.

9 Efterfølgende begivenheder

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