



GN Ejendomme A/S Årsrapport 2022

Vedtaget på generalforsamlingen 28 / 04 / 2023

Dirigent:

DocuSigned by:
Shanta Rye-Munkbak
.....0C7584681E644B6.....
Shanta Rye-Munkbak

CVR-no. 25 59 30 22

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberegning	7
Highlights	8

Årsregnskab 1. Januar - 31. December

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapital	11

Noter til Årsregnskab

Note 1. Af- og nedskrivninger	12
Note 2. Finansielle poster	12
Note 3. Skat	12
Note 4. Langfristede gæld	13
Note 5. Nærtstående parer	13
Note 6. Eventualforpligtelser	13
Note 7. Efterfølgende begivenheder	13
Avendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

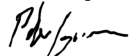
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 28. april 2023

Direktion

DocuSigned by:



C3C79675F56C44C...

Peter Gormsen

CEO

Bestyrelse

DocuSigned by:



260CC9CDDF09411...

Anne Cathrine Baltzer

Formand

DocuSigned by:



C3C79675F56C44C...

Peter Gormsen

DocuSigned by:



13FE78668F36464...

Anders Kjærsgaard Dybro

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GN Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for GN EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 28. april 2023
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR No 33 77 12 31

DocuSigned by:

C59195A185E843F...
Søren Ørjan Jensen
statsautoriseret revisor
mne33226

DocuSigned by:

0890BDDFF302476...
Philip Kjær
statsautoriseret revisor
mne47826

Selskabsoplysninger

Adresse	GN Ejendomme A/S Lautrupbjerg 7 2750 Ballerup
CVR.nr.:	25 59 30 22
Stiftet:	19. Juli 2000
Lokation:	Ballerup
Regnskabsår:	1. januar – 31. december
Direktion	Peter Gormsen
Bestyrelse	Anne Cathrine Baltzer (Formand) Peter Gormsen Anders Kjærsgaard Dybro
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Ejerskab	Firmaet er 100% ejet af GN Store Nord A/S Lautrupbjerg 7 2750 Ballerup, Denmark CVR: 24 25 78 43

Ledelsesberetning af GN Ejendomme A/S

Selskabets aktivitet

Selskabets aktivitet er at eje, administrere og udleje ejendomme, primært til GN Store Nord og koncernens tilknyttede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

GN Ejendomme udlejede tidligere dele af bygningen på Lautrupbjerg 7 til Fujitsu. I andet halvår af 2022, ophørte Fujitsu's lejemål. Herefter er det 100% GN selskaber, der lejer sig ind hos GN Ejendomme A/S.

Lejeindtægterne i forhold til 2021 er steget fra 103 mio.kr. til 107 mio.kr.

Årets resultat udgør et underskud på 1.623 tkr., hvilket er en forværing på 1.550 tkr. i forhold til året før.

Resultat er som forventet og vurderes til at være tilfredsstillende.

Der forventes et nulresultat for 2023.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der påvirker årsrapporten væsentligt

Highlights

DKK '000	2022	2021	2020	2019	2018
Lejeindtægter	106.958	102.780	73.184	62.347	45.861
Bruttoresultat	25.001	23.341	16.679	13.570	5.491
Resultat af primær drift	(28)	1.227	1	(1.589)	8.318
Finansielle poster	(2.722)	(1.320)	(174)	(512)	850
Årets resultat	(1.623)	(73)	(135)	(1.639)	(7.151)

Materielle anlægsaktiver	375.952	357.032	158.365	169.480	166.173
Omsætningsaktiver	21.853	8.678	18.831	8.671	6.623
Aktiver	397.805	365.710	177.196	178.151	172.796
Selskabskapital	115.625	115.625	115.625	115.625	115.625
Egenkapital i alt	154.410	156.033	156.106	156.242	157.881
Langfristede gældsforpligtelser	217.762	189.080	6.468	11.083	5.656
Kortfristede gældsforpligtelser	25.633	20.597	14.622	10.826	9.259

Hoved- og nøgletal

Overskudsgrad	(1,5)	(0,1)	(0,2)	(2,6)	(15,6)
Bruttomargin	23,4	22,7	22,8	21,8	12,0
Soliditetsgrad	38,8	42,7	88,1	87,7	91,4
Forrentning af egenkapital	(1,0)	(0,0)	(0,1)	(1,0)	(4,5)

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} * 100}{\text{Aktiver}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse

DKK '000	Note	2022	2021
Lejeindtægter		106.958	102.780
Omkostninger til udlejning og administration		-81.957	-79.439
Bruttoresultat		25.001	23.341
Af- og nedskrivning	1	-25.029	-22.114
Resultat af primær drift		-28	1.227
Finansielle poster	2	-2.722	-1.320
Resultat før skat		-2.750	-93
Skat af årets resultat	3	1.127	20
Årets resultat		-1.623	-73
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.623	-73
Årets resultat		-1.623	-73

Balancen 31. December

DKK '000	Note	2022	2021
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	363.269	340.746
Driftsmidler og inventar	1	12.683	16.286
Materielle anlægsaktiver i alt		375.952	357.032
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		17.465	4.432
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	337
Andre tilgodehavender		963	934
Periodeafgrænsningsposter		3.425	2.975
Omsætningsaktiver i alt		21.853	8.678
Aktiver i alt		397.805	365.710
Passiver			
Selskabskapital		115.625	115.625
Overført resultat		38.785	40.408
Egenkapital i alt		154.410	156.033
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	217.762	189.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt		217.762	189.080
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		17.615	11.087
Udskudt skat		3.411	4.396
Skyldig sambeskatningsbidrag		2.248	0
Anden gæld		2.359	5.114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.633	20.597
Passiver i alt		397.805	365.710

Egenkapital

DKK '000	Aktie Kapital	Overført Resultat	Egenkapital i alt
Saldo 1. Januar 2021	115.625	40.481	156.106
Overført, jf. resultatdisponeringen		-73	-73
Saldo 31. december 2021	115.625	40.408	156.033
Overført, jf. resultatdisponeringen		-1.623	-1.623
Saldo 31. december 2022	115.625	38.785	154.410

Selskabskapitalen består af aktier á DKK 1.000 pr. stk. eller multipla heraf, som er fuldt indbetalt.
Selskabets aktiekapital er ikke opdelt i klasser og ingen aktier har særlige rettigheder.

Note 1. Af- og nedskrivninger

DKK '000	Grunde og bygninger	Driftmidler og Inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	506.386	37.123	543.509
Tilgang	42.477	3.180	45.657
Disposal	-7.727	-11.477	-19.204
Kostpris 31. december	541.136	28.826	569.962
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-165.640	-20.837	-186.477
Årets af- og nedskrivninger	-19.387	-5.642	-25.029
Disposal	7.160	10.336	17.496
Af- og nedskrivninger 31. december	-177.867	-16.143	-194.010
Regnskabsmæssig værdi 31. december	363.269	12.683	375.952

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

Note 2. Finansielle poster

DKK '000	2022	2021
Finansielle poster:		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.714	-1.309
Øvrige renteomkostninger	-8	-11
Finansielle poster i alt	-2.722	-1.320

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

Note 3. Skat

DKK '000	2022	2021
Udskudt skat 1. januar	161	337
Regulering vedrørende tidligere år	393	-1
Årets regulering af udskudt skat	573	-316
Udskudt skat 31. december	1.127	20

Note 4. Langfristede gæld

DKK '000	2022	2021
Gæld til nærtstående parter:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	217.762	189.080
Gæld til nærtstående parter i alt	217.762	189.080

Består af langfristede gæld til GN Store Nord A/S

Note 5. Nærtstående parter

Ejer

Følgende ejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende 100% af stemmerne og 100% af aktierne
GN Store Nord AS, CVR 24 25 78 43

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet, GN Store Nord CVR 24 25 78 43.

Note 6. 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.

Note 7. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der påvirker årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraxis

Generelt

Årsrapporten for GN Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse- C virksomheder. Årsrapporten er tidligere aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B virksomheder. Som følge af vækst i omsætning og aktiver i de to foregående år, er årsrapporten for 2022 aflagt efter bestemmelser for klasse-C virksomheder. Ændringen har ikke medført ændringer i sammenligningstallene, og regnskabspraxis er uændret, bortset fra ændringerne vedrørende skift i regnskabsklasse.

Årsregnskabet for GN Ejendomme A/S CVR 2559 3022 indgår i koncernregnskabet for GN Store Nord, CVR 2425 7843.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraxis som sidste år.

Pengestrømsanalyse:

GN Ejendomme AS, henviser til årsrapporten for moderselskabet GN Store Nord AS, CVR 2425 7843.

Regnskabsmæssige skøn

Opgørelse af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser er forbundet med et skøn over, hvordan fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser. De væsentligste skøn vedrører værdiansættelse af grunde og bygninger.

De udøvede skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige. Herudover er selskabet påvirket af risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater kan afvige fra skønnene.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes lineært og i takt med at udlejningen sker.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejning og drift af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter fra tilknyttede virksomheder samt 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 22 %. Udskudt skat indregnes under hensatte forpligtelser, mens negativ udskudt skat indregnes under tilgodehavender.

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

Balancen

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. 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til eventuelle 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.



GN Ejendomme A/S

Lautrupbjerg 7
2750 Ballerup
Denmark

CVR nr. 25 59 30 22