

GN Ejendomme A/S

Årsrapport 2021

(1. januar – 31. december 2021)

Vedtaget på generalforsamlingen 30 / 04 / 2021

Dirigent:

.....
Anders Kjærsgaard Dybro

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance 31. december	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 30. april 2022

Direktion

Peter Gormsen

Bestyrelse

Anne Cathrine Baltzer
Formand

Peter Gormsen

Anders Kjærsgaard Dybro

Påtegninger

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for GN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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.

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.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 30. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Melgaard
statsautoriseret revisor
mne34354

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
Location:	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 (CVR: 24 25 78 43)

Ledelsesberetning

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

Selskabet købte i første kvartal 2021 en kontorejendom af C.W. Obel Ejendomme A/S for 196 mio.kr. beliggende Lautrupbjerg 13, 2750 Ballerup. Ejendommen var før købet udlejet til GN Store Nord A/S og Fujitsu.

Lejeindtægterne er som konsekvens af købet steget i forhold til 2020 fra 73 mio.kr. til 103 mio.kr.

Årets resultat udgør et mindre underskud på 73 tkr., hvilket er en forbedring på 63 tkr. i forhold til året før.

Resultat er som forventet og vurderes til at være tilfredsstillende.

Der forventes et nulresultat for 2022.

Efterfølgende begivenheder

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

Resultatopgørelse

DKK '000	Note	2021	2020
Lejeindtægter		102.780	73.184
Omkostninger til udlejning og administration		-79.439	-56.506
Bruttoresultat		23.341	16.678
Af- og nedskrivning	1	-22.114	-16.678
Resultat af primær drift		1.227	0
Finansielle poster	2	-1.320	-174
Resultat før skat		-93	-174
Skat af årets resultat		20	38
Årets resultat		-73	-136
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-73	-136
Årets resultat		-73	-136

Balance 31. december

DKK '000	Note	2021	2020
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	340.746	148.827
Driftsmidler og inventar	1	16.286	9.538
Materielle anlægsaktiver i alt		357.032	158.365
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.432	9.828
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		337	0
Andre tilgodehavender		934	5.123
Periodeafgrænsningsposter		2.975	3.880
Omsætningsaktiver i alt		8.678	18.831
Aktiver i alt		365.710	177.196
Passiver			
Selskabskapital		115.625	115.625
Overført resultat		40.408	40.481
Egenkapital i alt	3	156.033	156.106
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	189.080	6.468
Langfristede gældsforpligtelser i alt		189.080	6.468
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		11.087	4.673
Udskudt skat		4.396	4.070
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	606
Anden gæld		5.114	5.273
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.597	14.622
Passiver i alt		365.710	177.196

Noter**Note 1: Materielle anlægsaktiver**

DKK '000	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar	I alt
Primo	296.394	26.335	322.729
Tilgang	209.992	10.788	220.780
Kostpris 31. december 2021	506.386	37.123	543.509
Af- og nedskrivninger primo	-147.566	-16.797	-164.363
Årets af- og nedskrivninger	-18.074	-4.040	-22.114
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-165.640	-20.837	-186.477
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	340.746	16.286	357.032

Note 2: Finansielle poster

DKK '000	2021	2020
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.309	-171
Øvrige renteomkostninger	-11	-3
Finansielle poster i alt	-1.320	-174

Note 3: Egenkapital

DKK '000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar 2020	115.625	40.617	156.242
Overført, jf. resultatdisponeringen	-	-136	-136
Saldo 31. december 2020	115.625	40.481	156.106
Overført, jf. resultatdisponeringen	-	-73	-73
Saldo 31. december 2021	115.625	40.408	156.033

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 4: Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 189.080 t.kr. pr. 31. december 2021 og består af langsigtet gæld til GN Store Nord A/S.

Note 5: 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 6: Efterfølgende begivenheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 administrationsselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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.

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.