

GN Ejendomme A/S

Årsrapport 2019

Vedtaget på generalforsamlingen 30 / 04 / 2020

Dirigent:

.....
Ane Astrup

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 30. april 2020.

Direktion

Brian Iversen

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for GN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Melgaard
statsautoriseret revisor
mne34354

Elife Savas
statsautoriseret revisor
mne34453

Selskabsoplysninger

Adresse	GN Ejendomme A/S c/o GN Store Nord A/S Lautrupbjerg 7 2750 Ballerup
CVR.nr.:	25 59 30 22
Stiftet:	19. Juli 2000
Location:	Ballerup
Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Brian Iversen, Direktør
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 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

Resultatet før skat udgør et underskud på 2.101 tkr. og er forbedret i forhold til året før med 3.074 tkr. Det forbedrede resultat kan henføres til en bedre ejendomsdrift og effektiviseringer.

Der er primo 2018 foretaget en korrektion af ejendomsværdier for samlet 40.037 tkr., som kan henføres til en væsentlig fejl fra tidligere år. Korrektionen påvirker ikke årets resultat, men er korrigeret direkte på egenkapitalen primo 2018. Der henvises til regnskabspraksis for yderligere informationer.

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 11.083 tkr. pr. 31. december 2019 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 2020, hvorfor gælden er præsenteret som langfristet.

Selskabet er påvirket af de vidtgående påvirkninger som Covid-19 har medført, herunder midlertidig nedlukning af lande med mindre økonomisk aktivitet til følge. Covid-19 forventes kun i mindre grad at påvirke selskabets drift i 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en pålidelig opgørelse af effekten. Ledelsen vurderer, at selskabet har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

Efterfølgende begivenheder

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen den 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Der er ikke indtruffet yderligere begivenheder efter balancedagen der påvirker årsrapporten.

Der henvises til note 5 for yderligere beskrivelse.

Resultatopgørelse

DKK '000	Note	2019	2018
Lejeindtægter		62.347	45.861
Omkostninger til udlejning og administration		(48.777)	(40.370)
Bruttoresultat		13.570	5.491
Af- og nedskrivning		(15.159)	(13.809)
Resultat af primær drift		(1.589)	(8.318)
Finansielle poster	1	(512)	(850)
Resultat før skat		(2.101)	(9.168)
Skat af årets resultat		462	2.017
Årets resultat		(1.639)	(7.151)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.639)	(7.151)
Årets resultat		(1.639)	(7.151)

Balance 31. december

DKK '000	Note	2019	2018
Aktiver			
Grunde og bygninger		159.364	160.545
Driftsmidler og inventar		10.116	5.628
Materielle anlægsaktiver i alt		169.480	166.173
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		541	267
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		-	1.641
Andre tilgodehavender		4.465	2.908
Periodeafgrænsningsposter		3.665	1.807
Omsætningsaktiver i alt		8.671	6.623
Aktiver i alt		178.151	172.796
Passiver			
Selskabskapital		115.625	115.625
Overført resultat		40.617	42.256
Egenkapital i alt	2	156.242	157.881
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.083	5.656
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.083	5.656
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		3.234	3.173
Udskudt skat		4.715	5.036
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.850	-
Anden gæld		1.027	1.050
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.826	9.259
Passiver i alt		178.151	172.796

Noter**Note 1: Finansielle poster**

DKK '000	2019	2018
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	(142)	(847)
Øvrige renteomkostninger	(370)	(3)
Finansielle poster i alt	(512)	(850)

Note 2: Egenkapital

DKK '000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar 2018	10.625	18.179	28.804
Korrektion 1. januar		31.228	31.228
Saldo 1. januar 2018 efter korrektion	10.625	49.407	60.032
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	105.000	0	105.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	-	(7.151)	(7.151)
Saldo 31. december 2018	115.625	42.256	157.881
DKK '000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar 2019	115.625	42.256	157.881
Overført, jf. resultatdisponeringen	-	(1.639)	(1.639)
Saldo 31. december 2019	115.625	40.617	156.242

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. Der henvises til anvendt regnskabspraksis vedrørende korrektion pr. 1. januar 2018.

Note 3: Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder udgør 11.083 t.kr. pr. 31. december 2019 og består primært af gæld til GN Store Nord A/S.

Note 4: 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 5: Efterfølgende begivenheder

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen den 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Der er ikke indtruffet yderligere begivenheder efter balancedagen der påvirker årsrapporten.

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.

Korrektion for væsentlig fejl

Ejendomme har været værdiansat for lavt efter at planer om salg af ejendomme blev fravalgt tilbage i 2012. Der er derfor foretaget en korrektion af værdiansættelsen på ejendomme, hvilket pr. 1. januar 2018 har medført en tilbageført nedskrivning på samlet 40.037 tkr., svarende til den oprindelige kostpris fratrukket periodens afskrivninger.

Korrektionen vurderes at være væsentlig og burde have været foretaget i tidligere regnskabsår. Som konsekvens heraf er egenkapitalen primo 2018 korrigeret med 31.228 tkr. efter skat og overført resultat til egenkapitalen er ændret fra oprindeligt minus 4.037 tkr. til minus 7.151 tkr. Sammenligningstal for 2018 er tilpasset og påvirkes af en tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger under ejendomme på 40.037 tkr., forøgelse af årets afskrivninger i 2018 med 3.993 tkr. samt ændring af udskudte skatteforpligtelser med 7.930 tkr.

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 tilbagelægges med selskabets lånerente.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.