

## GN Ejendomsselskab ApS

Knudmosevej 36, Lind

7400 Herning

CVR-nr. 29541043

### Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. maj 2018

---

Jesper Egebæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                                 | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for GN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges 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 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. maj 2018

### **Direktion**

Gregers Otto Nørgaard  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i GN Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 12. maj 2018

**ANKER HØST**  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | GN Ejendomsselskab ApS<br>Knudmosevej 36, Lind<br>7400 Herning                                       |
| Telefon              | 97 16 49 49  |
| E-mail               | gregers@greto.dk   |
| CVR-nr.              | 29541043   |
| Stiftelsesdato       | 22. maj 2006   |
| Hjemsted             | Herning  |
| Regnskabsår          | 1. januar 2017 - 31. december 2017   |
| <b>Direktion</b>     | Gregers Otto Nørgaard, Direktør  |
| <b>Revisor</b>       | ANKER HØST<br>registreret revisionsaktieselskab<br>Østergade 12<br>7400 Herning<br>CVR-nr.: 31626536 |
| <b>Advokat</b>       | Advokatfirmaet DAHL<br>Kaj Munks Vej 4<br>7400 Herning   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea<br>Østergade 4-6<br>7400 Herning  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -178.181, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 5.341.746, og en egenkapital på kr. 346.938.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for GN Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og drift af udlejningsejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger                               | 40 år    | 0%        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor



## Anvendt regnskabspraksis

aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2017<br>kr.     | 2016<br>kr.     |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>234.152</b>  | <b>233.968</b>  |
| Personaleomkostninger   | 1    | -173.795        | -121.090        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -175.263        | -160.723        |
| Andre driftsomkostninger  |      | -1.484          | 0               |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-116.390</b> | <b>-47.845</b>  |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -112.095        | -144.522        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-228.485</b> | <b>-192.367</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | 50.304          | 44.384          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-178.181</b> | <b>-147.983</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                 |                 |
| Overført resultat   |      | -178.181        | -147.983        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>-178.181</b> | <b>-147.983</b> |

## Balance 31. december 2017

|   | Note | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                     |      | 5.165.495        | 5.150.545        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 109.193          | 121.799          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>5.274.688</b> | <b>5.272.344</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>5.274.688</b> | <b>5.272.344</b> |
| Udskudte skatteaktiver                  |      | 24.408           | 14.310           |
| Tilgodehavende selskabsskat             |      | 25.649           | 0                |
| Andre tilgodehavender                   |      | 2.000            | 4.000            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>52.057</b>    | <b>18.310</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>15.001</b>    | <b>71.492</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>67.058</b>    | <b>89.802</b>    |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>5.341.746</b> | <b>5.362.146</b> |

## Balance 31. december 2017

|   | Note | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  | 4    | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat   | 5    | 221.938          | 400.118          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>346.938</b>   | <b>525.118</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 3.178.118        | 3.378.217        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 6    | <b>3.178.118</b> | <b>3.378.217</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 194.000          | 185.000          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 1.351.883        | 1.087.677        |
| Selskabsskat  |      | 0                | 25               |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 193.740          | 155.009          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 77.067           | 31.100           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.816.690</b> | <b>1.458.811</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>4.994.808</b> | <b>4.837.028</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>5.341.746</b> | <b>5.362.146</b> |
| Eventualforpligtelser   | 7    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 8    |                  |                  |

## Noter

|  | 2017                          | 2016                             |                               |
|--|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>  |                               |                                  |                               |
| Lønninger  | 165.563                       | 121.090                          |                               |
| Andre personaleomkostninger  | 8.232                         | 0                                |                               |
|  | <b>173.795</b>                | <b>121.090</b>                   |                               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede  | 2                             | 1                                |                               |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>   |                               |                                  |                               |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder  | 26.507                        | 19.366                           |                               |
| Andre finansielle omkostninger   | 85.588                        | 125.156                          |                               |
|  | <b>112.095</b>                | <b>144.522</b>                   |                               |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>   |                               |                                  |                               |
| Skat af skattepligtig indkomst   | -25.649                       | 0                                |                               |
| Regulering af udskudt skat   | -10.098                       | -44.384                          |                               |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år   | -14.557                       | 0                                |                               |
|  | <b>-50.304</b>                | <b>-44.384</b>                   |                               |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>   |                               |                                  |                               |
| Saldo primo  | 125.000                       | 125.000                          |                               |
| Saldo ultimo   | <b>125.000</b>                | <b>125.000</b>                   |                               |
| Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.  |                               |                                  |                               |
| <b>5. Overført resultat</b>  |                               |                                  |                               |
| Saldo primo  | 400.119                       | 548.101                          |                               |
| Årets tilgang  | -178.181                      | -147.983                         |                               |
| Saldo ultimo   | <b>221.938</b>                | <b>400.118</b>                   |                               |
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                               |                                  |                               |
|  | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter   | 3.178.118                     | 194.000                          | 2.453.000                     |
|  | <b>3.178.118</b>              | <b>194.000</b>                   | <b>2.453.000</b>              |
| <b>7. Eventualforpligtelser</b>  |                               |                                  |                               |
| Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.  |                               |                                  |                               |
| Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. |                               |                                  |                               |
| Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for GN Holding Herning ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.            |                               |                                  |                               |

**Noter**

**2017**

**2016**

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.372 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.165 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 1.100 t.kr. med pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er ikke stillet til sikkerhed for gæld.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Gregers Otto Nørgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-262368136226

IP: 80.62.117.92

2018-05-14 12:04:56Z

NEM ID 

## Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 78.156.117.246

2018-05-14 12:08:22Z

NEM ID 

## Jesper Egebæk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-781467264731

IP: 109.57.179.207

2018-05-14 12:55:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7PG14-80DAJ-YCS2G-HZP2J-6PJ2P-HV8DY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>