

**GN Ejendomsselskab ApS**  
Kollund Byvej 65, 7400 Herning

**CVR-nr. 29 54 10 43**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2023

---

Gregers Otto Nørgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for GN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. februar 2023

### **Direktion**

Gregers Otto Nørgaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i GN Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for GN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Ikast, den 20. februar 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GN Ejendomsselskab ApS Kollund Byvej 65 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 54 10 43 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Gregers Otto Nørgaard
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank, Torvet 18, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	GN Holding Herning ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -117.661 kr. mod 237.738 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for GN Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, varekøb, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, administration samt drift af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GN Ejendomsselskab ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>185.072</b>	<b>745.213</b>
1 Personaleomkostninger	-226.150	-284.658
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-82.163	-139.324
<b>Driftsresultat</b>	<b>-123.241</b>	<b>321.231</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.380	0
Andre finansielle indtægter	0	39.590
2 Øvrige finansielle omkostninger	-34.698	-61.744
<b>Resultat før skat</b>	<b>-150.559</b>	<b>299.077</b>
3 Skat af årets resultat	32.898	-61.339
<b>Årets resultat</b>	<b>-117.661</b>	<b>237.738</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.705	0
Overføres til overført resultat	0	237.738
Disponeret fra overført resultat	-418.366	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-117.661</b>	<b>237.738</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	2.172.375	2.242.781
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.600	2.357
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.209.975</u>	<u>2.245.138</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.209.975</u></b>	<b><u>2.245.138</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Handelsvarer	<u>0</u>	<u>100.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>100.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	568.492	0
	Andre tilgodehavender	10.153	0
	Tilgodehavender i alt	<u>578.645</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>128.409</u>	<u>692.440</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>707.054</u></b>	<b><u>792.440</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.917.029</u></b>	<b><u>3.037.578</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	906.445	1.324.811
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.705	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.332.150</b>	<b>1.449.811</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	24.200	26.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>24.200</b>	<b>26.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	0	1.229.014
7 Gæld til pengeinstitutter	1.375.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.375.000	1.229.014
Kortfristet del af langfristet gæld	0	129.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	21.017
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.254	11.459
8 Anden gæld	153.275	153.927
Periodeafgrænsningsposter	1.150	1.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	185.679	332.653
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.560.679</b>	<b>1.561.667</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.917.029</b>	<b>3.037.578</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.087.073	0	1.212.073
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>237.738</u>	<u>0</u>	<u>237.738</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.324.811	0	1.449.811
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-418.366</u>	<u>300.705</u>	<u>-117.661</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>906.445</b></u>	<u><b>300.705</b></u>	<u><b>1.332.150</b></u>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	226.150	284.658
	<b>226.150</b>	<b>284.658</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	19.794
Andre finansielle omkostninger	34.698	41.950
	<b>34.698</b>	<b>61.744</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-1.900	76.000
Sambeskatningsbidrag	-30.998	-14.661
	<b>-32.898</b>	<b>61.339</b>
	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	3.336.198	6.173.272
Afgang i årets løb	0	-2.837.074
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.336.198</b>	<b>3.336.198</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.093.417	-1.297.286
Årets afskrivninger	-70.406	-120.535
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	324.404
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-1.163.823</b>	<b>-1.093.417</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.172.375</b>	<b>2.242.781</b>



## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	228.009	228.009
Tilgang i årets løb	47.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>275.009</b>	<b>228.009</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-225.652	-206.863
Årets afskrivninger	-11.757	-18.789
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-237.409</b>	<b>-225.652</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>37.600</b>	<b>2.357</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	1.358.014
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-129.000
	<b>0</b>	<b>1.229.014</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	713.000
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b>1.375.000</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.375.000	0
<b>8. Anden gæld</b>		
Heraf udgør gæld til lejere samt depositum på 107 t.kr. mod 105 t.kr. sidste år.		
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for bankengagement, 1.375 t.kr., er der givet pant på 3.590 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.172 t.kr.		

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med GN Holding Herning ApS, CVR-nr. 28674449, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.