

A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG

Struergade 24
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/03/2017

Erwin Frederik Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG Struergade 24 2630 Taastrup Telefonnummer: 43711777 Fax: 43713616 CVR-nr: 10803985 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Danske Bank Glostrup Hovedgade 107 2600 Glostrup DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for A/S Ejendomsselskabet for Gartneres Forsikring GS, Dansk Jordbrug.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 15/03/2017

Direktion

Lisbet Bromann Jensen
Administrerende direktør

Bestyrelse

Hanne Bender

Jacob Søgaard Nielsen

Ole Snogdal

Erwin Frederik Hansen

Jørgen Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, 15/03/2017

Stinus Tschentscher Andersen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Selskabet er et datterselskab af Gartnernes Forsikring GS og indgår i dette selskabs årsrapport for koncernen.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme herunder at eje og udleje ejendommen Struergade 24, hvor moderselskabet har sit hovedkontor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoresultat er et underskud efter skat på 1,1 mio. kr. mod et overskud på 2,2 mio. kr. året før.

Selskabets ledelse har i forbindelse med den løbende vurdering af værdiansættelse af selskabets ejendomme besluttet, at nedskrive værdien af domicilejendommen i Taastrup med 2,5 mio. kr., så denne ultimo 2016 udgør 23,5 mio. kr. Værdien er fastsat på baggrund af ejendommens forventede ordinære driftsresultat, samt det af ledelsen fastsatte afkastkrav.

Endvidere udgør positive kursreguleringer på aktier og obligationer kun 0,3 mio. kr. mod 1,3 mio. kr. i 2015.

Selskabets erhvervslejemål i Struergade 22, 1. sal har også været uudlejet i 2016.

Udlejningsaktiviteten i selskabets investeringsejendom i Vence har været væsentlig bedre end tilfældet var i 2015, og resultatet af investeringsejendommen er på 0,0 mio. kr. i 2016 mod et resultat på - 0,1 mio. kr. i 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentlig påvirker årsrapportens resultat, eller som forrykker vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Resultatdisponering

Årets resultat på - 1,1 mio. kr. foreslås overført til overført resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Præsentationen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Principper for indregning

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

Nettoomsætning

Omfatter de i regnskabsåret indtjente husleje i henhold til indgåede kontrakter samt leje fra moderselskabet Gartneres Forsikring GS i henhold til indgået lejekontrakt baseret på markeds-mæssige vilkår.

Finansielle indtægter og omkostninger

Kursgevinster og -tab m.v. omfatter årets realiserede kursgevinster og -tab ved salg af værdipapirer, samt urealiserede værdireguleringer af værdipapirer ultimo regnskabsåret.

Transaktionsomkostninger er indeholdt i købs- og salgssummer.

Skat

Aktuel skat af årets resultat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gartneres Forsikring GS. Der foretages fuld koncern-intern fordeling af skat, således at selskabet skal betale for anvendelse af eventuel negativ skattepligtig indkomst fra moderselskabet, ligesom selskabet modtager refusioner herfra for moderselskabets anvendelse af eventuelt skattemæssigt underskud i selskabet. Aktuel skat er beregnet på basis af acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af tidsmæssige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Negative forskelle (skatteaktiver) medtages i opgørelsen af udskudt skat, hvis det er overvejende sandsynligt at disse kan udnyttes i fremtiden og kun med den værdi, hvortil de forventes udnyttet

Grunde og bygninger

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger opgjort i overensstemmelse med retningslinjerne i Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser, bilag 7.

Markedsværdien fastsættes på grundlag af ejendommenes forventede ordinære driftsafkast og et af ledelsen vurderet afkastkrav, der fastsættes for hver enkelt ejendom på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype samt beliggenhed jf. note 3.

Regulering af ejendommenes værdi føres i resultatopgørelse

Andre anlæg

Aktiverne værdiansættes til anskaffelsværdi med fradrag af afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på aktivernes forventede brugstider.

Værdipapirer

Obligationer og aktier værdiansættes til de på statustidspunktet senest noterede børskurser for alle handler.

Udtrukne obligationer værdiansættes til dagsværdi.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som kortfristet gældsforpligtelse på balancetidspunktet.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	2.263.000	2.194.000
Eksterne omkostninger		-877.000	-892.000
Bruttoresultat		1.386.000	1.302.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.500.000	0
Resultat af ordinær primær drift		-1.114.000	1.302.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		124.000	149.000
Andre finansielle indtægter		282.000	1.344.000
Øvrige finansielle omkostninger		-2.000	
Ordinært resultat før skat		-710.000	2.785.000
Skat af årets resultat	2	-385.000	-632.000
Årets resultat		-1.095.000	2.153.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.095.000	2.153.000
I alt		-1.095.000	2.153.000

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		27.904.000	30.403.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	27.904.000	30.403.000
Anlægsaktiver i alt		27.904.000	36.201.000
Andre tilgodehavender		27.000	33.000
Tilgodehavender i alt		27.000	33.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.002.000	5.798.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		6.002.000	5.798.000
Likvide beholdninger		4.338.000	2.751.000
Omsætningsaktiver i alt		10.367.000	2.784.000
Aktiver i alt		38.271.000	38.985.000

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		27.500.000	27.500.000
Overført resultat		9.107.000	10.202.000
Egenkapital i alt		36.607.000	37.702.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.000	116.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		602.000	0
Skyldig selskabsskat		385.000	632.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		535.000	535.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.664.000	1.283.000
Gældsforpligtelser i alt		1.664.000	1.283.000
Passiver i alt		38.271.000	38.985.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	27.500.000	10.202.000	37.702.000
Årets resultat	0	-1.095.000	-1.095.000
Egenkapital, ultimo	27.500.000	9.107.000	36.607.000

Aktiekapitalen består af 25 stk. á t.kr. 1.000 og 25 dtk. á t.kr. 100.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen inden for de seneste 5 år.

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier har særlige rettigheder.

Noter

1. Nettoomsætning

	2016	2015
	kr.	kr.
Gartnernes Forsikring GS	1.590.000	1.590.000
Struergade 22	285.000	285.000
Struergade 26, lejligheder	266.000	266.000
Vence	122.000	53.000
	2.263.000	2.194.000

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	385.000	632.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	385.000	632.000

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	34.757.000	512.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	34.757.000	512.000
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	- 4.353.000	- 512 000
Årets værdiregulering	-2.500.000	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	- 6.854.000	- 512.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.904.000	0

Ved fastsættelse af ejendommenes markedsværdi er anvendt en afkastprocent på 4,25% (uændret) på selskabets ferieejendom i Frankrig og 5,75% (6,50% i 2015) på selskabets bolig- og kontorejendom i Danmark. En ændring i afkastkravet på +/-0,25% påvirker ejendommenes værdi med i alt 1,4 mio. kr.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gartnernes Forsikring G/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

5. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskabet for: Gartnernes Forsikring GS Dansk Jordbrug, Taastrup. CVR 5337 0918