

A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG

Struergade 24
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/03/2016

Ole Sønder Snogdal
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
-------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG Struergade 24 2630 Taastrup Telefonnummer: 43711777 Fax: 43713616 CVR-nr: 10803985 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Glostrup Hovedgade 107 2600 Glostrup DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for A/S Ejendomsselskabet for Gartnernes 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 16/03/2016

Direktion

Lisbet Bromann Jensen
Adm. direktør

Bestyrelse

Hanne Bender
formand

Jørgen Petersen
næstformand

Ole Snogdal

Erwin Frederik Hansen

Jacob Søgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, 16/03/2016

Stinus 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.

Hovedaktiviteter

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 overskud efter skat på 2,2 mio. kr. mod et overskud på 1,0 mio. kr. året før. Forbedringen af resultatet skyldes et fald i andre eksterne udgifter i forhold til 2014, hvor vedligeholdelsesomkostninger på selskabets domicilejendom øgede omkostningerne for året. Investeringsresultatet for året er præget af en generelt gunstig udvikling i aktiekurserne i 2015. Resultatet er tilfredsstillende.

Selskabets erhvervslejemål i Struergade 22, 1. sal har ikke været udlejet i 2015 og forventes først genudlejet i løbet af andet halvår 2016.

Udlejningsaktiviteten i selskabets investeringsejendom i Vence har været væsentlig lavere end normalt, og resultatet af investeringsejendommen er på - 0,1 mio. kr. mod et resultat på 0,0 mio. kr. i 2014. For 2016 forventes udlejningsniveauet at være på normalt niveau.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. 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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter de i regnskabsåret indtjente huslejer i henhold til indgåede kontrakter samt leje fra moderselskabet Gartnernes Forsikring GS i henhold til indgået lejekontrakt baseret på markeds-mæssige vilkår.

Kursgevinster og -tab m.v.

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.

Ejendomme

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger opgjort i overensstemmelse med retningslinjerne i Finanstilsynets regnskabsbekendtgørelse bilag 7.

Markedsværdien fastsættes herefter på grundlag af ejendommenes forventede ordinære driftsafkast og et af ledelsen vurderet afkastkrav, der fastsættes for hver enkelt ejendom på baggrund af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype samt beliggenhed jf. note 6.

Regulering af ejendommenes værdi føres i resultatopgørelsen.

Inventar og biler

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.

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 Gartnernes 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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter vedrørende ejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles bankgælden til dagsværdi med realiserede og urealiserede værdireguleringer over resultatopgørelsen.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som kortfristet gældsforpligtelse på balancetidspunktet.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	2.194.000	2.283.000
Eksterne omkostninger	2	-892.000	-1.715.000
Bruttoresultat		1.302.000	568.000
Resultat af ordinær primær drift		1.302.000	568.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	3	149.000	105.000
Nedskrivning af finansielle aktiver	4	1.334.000	569.000
Øvrige finansielle omkostninger			0
Ordinært resultat før skat		2.785.000	1.242.000
Skat af årets resultat	5	-632.000	-273.000
Årets resultat		2.153.000	969.000
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			0
Overført resultat		2.153.000	969.000
I alt		2.153.000	969.000

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		30.403.000	30.403.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	6	30.403.000	30.403.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.798.000	4.903.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.798.000	4.903.000
Anlægsaktiver i alt		36.201.000	35.306.000
Andre tilgodehavender		33.000	22.000
Tilgodehavender i alt		33.000	22.000
Likvide beholdninger		2.751.000	1.690.000
Omsætningsaktiver i alt		2.784.000	1.712.000
Aktiver i alt		38.985.000	37.018.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		27.500.000	27.500.000
Overført resultat		10.202.000	8.049.000
Egenkapital i alt	7	37.702.000	35.549.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	553.000
Skyldig selskabsskat		632.000	273.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	651.000	643.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.283.000	1.469.000
Gældsforpligtelser i alt		1.283.000	1.469.000
Passiver i alt		38.985.000	37.018.000

Noter

1. Nettoomsætning

	2015 kr.	2014 kr.
Gartnerne Forsikring GS	1.590.000	1.590.000
Struergade 22	285.000	285.000
Struergade 26, lejligheder	266.000	256.000
Vence	53.000	152.000
	<u>2.194.000</u>	<u>2.283.000</u>

2. Eksterne omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomsskat m.v.	256.000	254.000
Andel fællesomkostninger	120.000	120.000
Vicevært	63.000	65.000
Grundejerforening	23.000	23.000
Reparation og vedligeholdelse m.m.	231.000	897.000
Revision	42.000	52.000
Forsikringer	47.000	43.000
Ikke fradragsberettiget moms	86.000	252.000
Diverse	24.000	9.000
	<u>892.000</u>	<u>1.715.000</u>

Medarbejderforhold:

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret, idet administrationen varetages af Gartnerne Forsikring GS. Der ydes ikke vederlag til bestyrelse og direktion.

3. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Renter bank	0	0
Renter, obligationer danske	16.000	47.000
Udbytte, aktier danske	133.000	58.000
	<u>149.000</u>	<u>105.000</u>

4. Nedskrivning af finansielle aktiver

	2015	2014
	kr.	kr.
Obligationer, danske		
Realiseret kursgevinst	0	5.000
Værdiregulering	6.000	- 7.000
Udtrækningsgevinster og -tab	- 14.000	- 12.000
Aktier, danske		
Realiserede kursgevinster	340.000	37.000
Værdiregulering	1.002.000	596.000
Investeringsejendom		
Værdiregulering	0	- 50.000
	1.334.000	569.000

5. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	632.000	273.000
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	632.000	273.000

6. 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	- 4.354.000	- 512 000
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	- 4.354.000	- 512.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.403.000	0

Ved fastsættelse af ejendommenes markedsværdi er anvendt en afkastprocent på 4¼% (uændret) på selskabets ejendom i Frankrig og 6½% (uændret) på selskabets ejendom i Danmark. En ændring i afkastkravet på +/-0,25% påvirker ejendommenes værdi med i alt 1,3 mio. kr.

7. Egenkapital i alt

	2014 kr.	2014 kr.
Aktiekapital	27.500.000	27.500.000
Overført resultat, primo	8.049.000	7.080.000
Overført til resultatdisponering	- 8.049.000	- 7.080.000
Overført fra resultatdisponering	10.179.000	8.049.000
Egenkapital i alt	37.679.000	35.549.000

Aktiekapitalen består af 25 stk. à t.kr. 1.000 og 25 stk. à 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.

8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015	2014
	kr.	kr.
Revision	62.000	52.000
Huslejedeposita	532.000	532.000
Diverse kreditorer	53.000	59.000
	647.000	643.000

9. 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.