

# **A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG**

Struergade 24  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**13/03/2019**

---

**Mikkel Prehn**  
**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
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	A/S EJENDOMSSELSKABET FOR GARTNERNES FORSIKRING GS. DANSK JORDBRUG Struergade 24 2630 Taastrup  Telefonnummer: 43711777 Fax: 43713616  CVR-nr: 10803985 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Revisor</b>	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 2018 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.

Høje Taastrup, den 13/03/2019

## Direktion

Irene Andreasen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Hanne Bender  
formand

Jacob Søgaard Nielsen

Ole Snogdal  
næstformand

Erwin Frederik Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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. Fejlinformation 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 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 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 bl.a. 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.

Høje Taastrup, 13/03/2019

Jacques Peronard , mne16613  
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 0,2 mio. kr. mod et overskud på 1,3 mio. kr. året før.

Årets resultat er sammensat af et overskud på 0,9 mio. kr. vedrørende driften af selskabets ejendomme, modsvaret af et underskud vedrørende selskabets investeringsforretning på 1,3 mio. kr.

Lejeindtægterne i 2018 er på niveau med 2017. Til trods for en mindre stigning i lejeindtægter vedrørende selskabets udlejningsejendom i Frankrig, så er udlejningsaktiviteten fortsat lav og resultatet af ejendommens drift negativt.

Investeringsresultatet for 2018 udviser et underskud på 1,2 mio. kr., hvilket kan henføres til et generelt fald i aktiekurserne i 2018 - og i særdeleshed i årets sidste kvartal.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

## 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 - 0,2 mio. kr. foreslås overført til overført resultat.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for 2018 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.

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

### 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 markedsmæssige 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 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 markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype samt beliggenhed jf. note 6.

Regulering af ejendommenes værdi føres i resultatopgørelsen.

### Inventar

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

### Værdipapirer

Obligationer og aktier værdiansættes til de på statutidspunktet 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.

**Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som kortfristet gældsforpligtelse på balancetidspunktet.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....	1	2.009.000	1.965.000
Eksterne omkostninger .....		-1.129.000	-1.045.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>880.000</b>	<b>920.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-4.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>880.000</b>	<b>916.000</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	2	173.000	141.000
Andre finansielle indtægter .....		-1.321.000	586.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-23.000	-14.000
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-291.000</b>	<b>1.629.000</b>
Skat af årets resultat .....		94.000	-317.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-197.000</b>	<b>1.312.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-197.000	1.312.000
<b>I alt .....</b>		<b>-197.000</b>	<b>1.312.000</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		27.900.000	27.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.900.000</b>	<b>27.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.900.000</b>	<b>27.900.000</b>
Tilgodehavende skat .....		94.000	
Andre tilgodehavender .....		137.000	29.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>231.000</b>	<b>29.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		7.080.000	6.989.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>7.080.000</b>	<b>6.989.000</b>
Likvide beholdninger .....		3.122.000	3.965.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>10.433.000</b>	<b>10.983.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>38.333.000</b>	<b>38.883.000</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		27.500.000	27.500.000
Overført resultat .....		10.222.000	10.419.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>37.722.000</b>	<b>37.919.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		139.000	150.000
Skyldig selskabsskat .....			342.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		472.000	472.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>611.000</b>	<b>964.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>611.000</b>	<b>964.000</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>38.333.000</b>	<b>38.883.000</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gartnernes Forsikring GS	1.356.000	1.356.000
Struergade 22, Gartnernes Forsikring GS	261.000	261.000
Struergade 26, lejligheder	273.000	256.000
Vence	119.000	92.000
	<b>2.009.000</b>	<b>1.965.000</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter obligationer, danske	23.000	38.000
Udbytte aktier, danske	150.000	103.000
	<b>173.000</b>	<b>141.000</b>

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0