

GF EJENDOMSSELSKAB A/S

Jernbanevej 65
5210 Odense NV

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/03/2017

Carsten Egevang Nielsen
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	GF EJENDOMSSELSKAB A/S Jernbanevej 65 5210 Odense NV
	CVR-nr: 26840309 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Jyske Bank Mageløs 8 5000 Odense C
Revisor	ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for GF Ejendomsselskab a/s for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14/03/2017

Direktion

Bjarne Toftlund

Bestyrelse

Gunnar Hansen
Formand

Carsten Egevang Nielsen

Jesper Mortensen

Bjarne Toftlund

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i GF EJENDOMSSELSKAB A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GF EJENDOMSSELSKAB A/S 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 øvrige 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, 14/03/2017

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Jernbanevej 65, Odense, til moderselskabet GF Forsikring a/s.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerheder forbundet med indregning og måling af ejendommen, idet værdiansættelsen påvirkes af det fastsatte afkastkrav. Ledelsen fastsætter afkastkravet til ejendommen bl.a ud fra udviklingen i ejendomsmarkedet, udviklingen i renteniveau samt den enkelte ejendoms karakteristika.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen afspejler den aktuelle markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er i 2016 nedskrevet med 7,1 mio. kr.

Årets resultat for 2016 udviser et underskud på 3,7 mio. kr.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2017 forventes et overskud i niveauet 1-2 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for:

Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ovenstående ændring har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendom og indregnes i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat

Årets skat omfatter årets aktuelle selskabsskat, forskydning i udskudt skat og reguleringer til tidligere år. Selskabet og tilknyttede virksomheder er sambeskattet. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

BALANCEN

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes ved anskaffelsen til kostpris og måles herefter til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat på baggrund af afkastmetoden, hvor ejendommens driftsafkast sættes i forhold til ejendommens forrentningskrav. Metoden benytter et forrentningskrav, der tager højde for den enkelte ejendoms art, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Reguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger samt værdireguleringer af materielle anlægsaktiver.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensynstagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Oversiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen af afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger påbegyndes på ibrugtagelsestidspunktet og foretages lineært over den forventede brugstid, dækkende den samlede investering, og med en restværdi på 0 kr.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (forventet brugstid) 5-10 år

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikatorer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Værdien reduceres med hensættelser til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster samt betalte acontoskatter. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Andre gældsforpligtelser

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	5.431.000	5.436.000
Eksterne omkostninger		-1.129.000	-1.012.000
Bruttoresultat		4.302.000	4.424.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-7.100.000	-2.034.000
Resultat af ordinær primær drift		-2.798.000	2.390.000
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		0	0
Ordinært resultat før skat		-2.798.000	2.390.000
Skat af årets resultat	3	-875.000	-861.000
Årets resultat		-3.673.000	1.529.000
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	4.000.000
Overført resultat		-5.673.000	-2.471.000
I alt		-3.673.000	1.529.000

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		66.400.000	73.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	66.400.000	73.500.000
Anlægsaktiver i alt		66.400.000	73.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	521.000
Udskudte skatteaktiver		11.000	15.000
Tilgodehavender i alt		11.000	536.000
Likvide beholdninger		5.103.000	4.228.000
Omsætningsaktiver i alt		5.114.000	4.764.000
Aktiver i alt		71.514.000	78.264.000

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	5	66.000.000	66.000.000
Overført resultat		1.071.000	6.744.000
Forslag til udbytte		2.000.000	4.000.000
Egenkapital i alt		69.071.000	76.744.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	19.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		101.000	0
Skyldig selskabsskat		866.000	96.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.466.000	1.405.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.443.000	1.520.000
Gældsforpligtelser i alt		2.443.000	1.520.000
Passiver i alt		71.514.000	78.264.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	66.000.000	6.744.000	4.000.000	76.744.000
Betalt udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-5.673.000	2.000.000	-3.673.000
Egenkapital, ultimo	66.000.000	1.071.000	2.000.000	69.071.000

Noter

1. Nettoomsætning

Virksomhedens aktivitet er at udleje ejendommen Jernbanevej 65, 5210 Odense NV til GF Forsikring a/s.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016	2015
	kr.	kr.
Grunde og bygninger, værdiregulering	-7.100.000	-2.034.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	-7.100.000	-2.034.000

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets indkomst	780.000	856.000
Regulering af udskudt skat	4.000	5.000
Regulering vedrørende tidligere år	5.000	0
	875.000	861.000

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.	kr.
Grunde og bygninger		
Kostpris	99.684.000	99.684.000
Tilgang	2.034.000	2.034.000
Kostpris pr. 31. december	101.718.000	101.718.000
Værdiregulering	-28.218.000	-26.184.000
Årets værdiregulering	-7.100.000	-2.034.000
Værdiregulering pr. 31. december	-35.318.000	-28.218.000
Dagsværdi pr. 31. december	66.400.000	73.500.000
Anvendt forrentningsrate dagsværdi	7,5%	7,0%

Værdiansættelsen er foretaget ud fra afkastmetoden.
Forrentningskravet er fastsat på baggrund af ejendommens art, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.
Der forventes ingen tomgang i ejendommen.

5. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen er fordelt således:
6.600 stk. á nom. 10.000 kr.
Virksomhedskapitalen er uændret de seneste 5 år.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse på ejendommen udgør pr. 31. december 2016 ca. 1 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med GF Forsikring a/s og GF It a/s med GF Forsikring a/s som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskatter.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

8. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Udskudte skatteaktiver vedrører udskudt skat på andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

9. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

GF Ejendomsselskab a/s' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

GF Forsikring a/s, Jernbanevej 65, 5210 Odense NV, der er moderselskab og eneaktionær, og som aflægger koncernregnskab.

Øvrige nærtstående parter:

Direktion og bestyrelse samt øvrige datterselskaber til GF Forsikring a/s.

Transaktioner med nærtstående parter:

Moderselskabet GF Forsikring a/s udfører administrative opgaver for selskabet på omkostningsdækkende basis.

Selskabet udlejer ejendommen Jernbanevej 65, 5210 Odense NV til moderselskabet GF Forsikring a/s.

Lejen er fastlagt efter markedsvilkår ud fra ledelsens skøn.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

	2016	2015
Antal ansatte, primo	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
Antal ansatte, ultimo	1	1

Selskabet har i regnskabsåret haft en ansat (direktør).

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen i regnskabsåret.