

# **GF EJENDOMSSELSKAB A/S**

Jernbanevej 65  
5210 Odense NV

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/03/2016**

---

**Carsten Egevang Nielsen**  
**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

<b>Virksomheden</b>	GF EJENDOMSSELSKAB A/S Jernbanevej 65 5210 Odense NV
	CVR-nr: 26840309 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Mageløs 8 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Osvald Helmuths Vej 4 Frederiksberg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1013415044

# Ledespåtegning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2015. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15/03/2016

### Direktion

Bjarne Toftlund  
Direktør

### Bestyrelse

Gunnar Hansen  
Formand

Bjarne Toftlund

Carsten Egevang Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i GF Ejendomsselskab a/s

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GF Ejendomsselskab a/s for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, 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 en 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 årsregnskabsloven.

København, 15/03/2016

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

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets ejendom, Jernbanevej 65, Odense, udlejes til moderselskabet GF Forsikring a/s siden april 2007.

Selskabet erhvervede ejendommen den 1. april 2006.

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har ingen beskæftigede haft i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen og direktion.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten, som omfatter selskabets 12. regnskabsår udviser et overskud på 1,5 mio. kr. efter negativ værdiregulering af ejendommen med 2,0 mio. kr. til vurderet markedsværdi pr. 31. december 2015.

For regnskabsåret 2016 forventes et overskud på ca. 3 mio. kr.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskab praksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter vedrører udlejning af ejendommen Jernbanevej 65, 5210 Odense NV. Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og periodiseres, så den svarer til regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration, og periodiseres, så den svarer til regnskabsperioden.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende brugstider, og med en forventet scrapværdi på 0 kr.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Selskabet og tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Grunde og bygninger måles med baggrund i § 38 i årsregnskabsloven til dagsværdi. Værdien ultimo regnskabsåret er opgjort efter afkastmetoden. Der er til understøttelse af ledelsens beregning af dagsværdi foretaget mægler vurdering af grunde og bygninger.

Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede levetider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

Afskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar påbegyndes på ibrugtagelsestidspunktet og foretages lineært over den forventede brugstid, dækkende den samlede investering og med en scrapværdi på 0 kr.

Brugstiden vurderes individuelt i intervallet 5-10 år.

**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 indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den gældende skattesats af relevante midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Den nuværende selskabsskattesats på 23,5% nedsættes i 2016 til 22%.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....	1	5.436.000	5.252.000
Eksterne omkostninger .....		-1.012.000	-1.014.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>4.424.000</b>	<b>4.238.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-2.034.000	-429.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.390.000</b>	<b>3.809.000</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	0	3.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		0	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.390.000</b>	<b>3.812.000</b>
Skat af årets resultat .....	4	-861.000	-772.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.529.000</b>	<b>3.040.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		4.000.000	0
Overført resultat .....		-2.471.000	3.040.000
<b>I alt .....</b>		<b>1.529.000</b>	<b>3.040.000</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		73.500.000	73.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>73.500.000</b>	<b>73.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>73.500.000</b>	<b>73.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		521.000	488.000
Udskudte skatteaktiver .....		15.000	20.000
Tilgodehavende skat .....		0	14.000
Andre tilgodehavender .....		0	239.000
Periodeafgrænsningsposter .....		0	30.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>536.000</b>	<b>791.000</b>
Likvide beholdninger .....		4.228.000	4.182.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.764.000</b>	<b>4.973.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>78.264.000</b>	<b>78.473.000</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	66.000.000	66.000.000
Overført resultat .....		6.744.000	9.215.000
Forslag til udbytte .....		4.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>76.744.000</b>	<b>75.215.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		19.000	2.091.000
Skyldig selskabsskat .....		96.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.405.000	1.167.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.520.000</b>	<b>3.258.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.520.000</b>	<b>3.258.000</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>78.264.000</b>	<b>78.473.000</b>

# 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

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger, værdiregulering	-2.034.000	-429.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>-2.034.000</u>	<u>-429.000</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

	kr.	kr.
Andre renteindtægter	0	3.000
	<u>0</u>	<u>3.000</u>

## 4. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Beregnet skat af årets indkomst	856.000	765.000
Regulering vedrørende tidligere år	5.000	7.000
	<u>861.000</u>	<u>772.000</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.	kr.
<b>Grunde og bygninger</b>		
<b>Kostpris</b>	99.684.000	95.755.000
Tilgang	2.034.000	3.929.000
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>101.718.000</b>	<b>99.684.000</b>
<b>Værdiregulering</b>	-26.184.000	-25.755.000
Årets værdiregulering	-2.034.000	-429.000
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>-28.218.000</b>	<b>-26.184.000</b>
<b>Dagsværdi pr. 31. december</b>	<b>73.500.000</b>	<b>73.500.000</b>
Anvendt forrentningssats dagsværdi	7%	7%

## 6. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen er fordelt således:

6.600 stk. á nom. 10.000 kr.

Virksomhedskapitalen er uændret de seneste 5 år.

## 7. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 1. januar	66.000.000	9.215.000	0	75.215.000
Årets resultat	-	1.529.000	0	1.529.000
Anvendt jf. resultatdisponering	-	-4.000.000	4.000.000	0
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b>66.000.000</b>	<b>6.744.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>76.744.000</b>

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse på ejendommen udgør pr. 31. december 2015 ca. 3 mio. kr.

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

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

## 10. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold og nærtstående parter

Selskabet har registreret at følgende selskab ejer 100 % af aktiekapitalen.

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

#### 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:

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

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. Det af ledelsen foretagne skøn understøttes af en ekstern mæglervurdering af ejendommen.

## 11. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse i regnskabsåret.