

GF EJENDOMSSELSKAB A/S

Jernbanevej 65
5210 Odense NV

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

22/03/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017
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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27/02/2018

Direktion

Bjarne Toftlund

Bestyrelse

Bjarne Toftlund

Carsten Egevang Nielsen

Gunnar Hansen

Jesper Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i GF Ejendomsselskab a/s

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GF Ejendomsselskab a/s for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 konklusion 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.

København, 27/02/2018

Ole Karstensen , mne16615
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Allan Lunde Pedersen , mne34495
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

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 2017 opskrevet med 1,1 mio. kr.

Årets resultat for 2017 udviser et overskud på 3,8 mio. kr.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

GF Ejendomsselskab a/s har underskrevet fusionsplan med henblik på at fusionere med GF Forsikring a/s pr. 1. januar 2018 med GF Forsikring a/s som det fortsættende selskab. En konsekvens af fusionen er, at selskabets frivillige momsregistrering for udlejning af ejendomme ophører. Selskabet skal som følge heraf afregne 959 t.kr. i momsreguleringsforpligtelse. Beløbet er indregnet i regnskabsposten "Eksterne omkostninger". Øvrige regnskabsposter er ikke påvirket af fusionen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og administration mv.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 omfatter selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder og lignende.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 afholdte 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 gældsmetode 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	5.459.000	5.431.000
Eksterne omkostninger		-2.134.000	-1.129.000
Bruttoresultat		3.325.000	4.302.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	1.100.000	-7.100.000
Resultat af ordinær primær drift		4.425.000	-2.798.000
Øvrige finansielle omkostninger		-26.000	0
Ordinært resultat før skat		4.399.000	-2.798.000
Skat af årets resultat	3	-566.000	-875.000
Årets resultat		3.833.000	-3.673.000
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.000.000
Overført resultat		3.833.000	-5.673.000
I alt		3.833.000	-3.673.000
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	4		

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		67.500.000	66.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	67.500.000	66.400.000
Anlægsaktiver i alt		67.500.000	66.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		509.000	0
Udskudte skatteaktiver		8.000	11.000
Tilgodehavender i alt		517.000	11.000
Likvide beholdninger		5.955.000	5.103.000
Omsætningsaktiver i alt		6.472.000	5.114.000
Aktiver i alt		73.972.000	71.514.000

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		66.000.000	66.000.000
Overført resultat		4.904.000	1.071.000
Forslag til udbytte		0	2.000.000
Egenkapital i alt		70.904.000	69.071.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	101.000
Skyldig selskabsskat		649.000	866.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.396.000	1.466.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.068.000	2.443.000
Gældsforpligtelser i alt		3.068.000	2.443.000
Passiver i alt		73.972.000	71.514.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	66.000.000	1.071.000	2.000.000	69.071.000
Betalt udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	3.833.000	0	3.833.000
Egenkapital, ultimo	66.000.000	4.904.000	0	70.904.000

Virksomhedskapitalen er fordelt således:

6.600 stk. á nom. 10.000 kr.

Virksomhedskapitalen er uændret de seneste 5 år.

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

	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger, værdiregulering	1.100.000	-7.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>1.100.000</u>	<u>-7.100.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Beregnet skat af årets indkomst	563.000	780.000
Regulering af udskudt skat	3.000	4.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	5.000
	<u>566.000</u>	<u>875.000</u>

4. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til selskabets primære indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af, at selskabet forventer at fusionere med GF Forsikring i 2018. En konsekvens af den forventede fusion er, at selskabet skal afregne momsreguleringsforpligtelsen, som følge af selskabets ophør af frivillig momsregistrering for udlejning af fast ejendom. Forholdet afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2017	2016
	kr.	kr.
Hensættelse til afregning af momsreguleringsforpligtelse, som følge af ophør af frivillig momsregistrering.	959.000	0
Særlige poster indgår under Eksterne omkostninger	959.000	0

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		
Kostpris	101.718.000	101.718.000
Tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	101.718.000	101.718.000
Værdiregulering	-35.318.000	-28.218.000
Årets værdiregulering	1.100.000	-7.100.000
Værdiregulering pr. 31. december	-34.218.000	-35.318.000
Dagsværdi pr. 31. december	67.500.000	66.400.000
Anvendt forrentningssats dagsværdi	7,5%	7,5%

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 7.461 m² beliggende Jernbanevej 65, Odense. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til selskabets moderselskab.

Den årlige leje udgør 743 kr./m².

Afkastkravet udgør 7,5 % pr. 31.12.2017 (7,5 % pr. 31.12.2016)
En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procent point vil reducere dagsværdien 4,2 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 9,047 kr./m².
Til at understøtte værdiansættelsen, er der indhentet en ekstern vurdering af ejendommen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

7. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

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

8. 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.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

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.

	2017	2016
Antal ansatte, primo	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
Antal ansatte, ultimo	1	1