

G.F. Ejendomme A/S
c/o Brdr. Friis Møbler, Mellemvangen 30, 2700 Brønshøj

CVR-nr. 28 71 71 99

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2016.

Gert Johansen Friis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for G.F. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 20. december 2016

Direktion

Gert Johansen Friis

Bestyrelse

Gert Johansen Friis

Helle Friis

Casper Friis

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i G.F. Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for G.F. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. december 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	G.F. Ejendomme A/S c/o Brdr. Friis Møbler Mellemvangen 30 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 28 71 71 99
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Gert Johansen Friis Helle Friis Casper Friis
Direktion	Gert Johansen Friis
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	G.F. Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for G.F. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger. Selskabet har valgt at sammendrage disse poster i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms i forbindelse med udlejningen.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter G.F. Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.312.375	1.291.920
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-449.569	-443.583
Driftsresultat	862.806	848.337
2 Andre finansielle indtægter	77.030	87.372
3 Øvrige finansielle omkostninger	-643.072	-623.275
Resultat før skat	296.764	312.434
4 Skat af årets resultat	-54.152	358.031
Årets resultat	242.612	670.465
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	242.612	670.465
Disponeret i alt	242.612	670.465

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	28.841.815	24.252.825
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.899
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.841.815</u>	<u>24.259.724</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.841.815</u>	<u>24.259.724</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	382.500	194.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.893.533	3.830.810
Tilgodehavende selskabsskat	25.982	0
Periodeafgrænsningsposter	58.589	58.620
Tilgodehavender i alt	<u>4.360.604</u>	<u>4.084.180</u>
Likvide beholdninger	<u>380.901</u>	<u>787.432</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.741.505</u>	<u>4.871.612</u>
Aktiver i alt	<u>33.583.320</u>	<u>29.131.336</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
8 Overført resultat	6.665.636	6.439.612
Egenkapital i alt	<u>10.665.636</u>	<u>10.439.612</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.200.678	1.117.553
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.200.678</u>	<u>1.117.553</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	13.278.767	14.514.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	37.036
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.075.562	44.013
Anden gæld	1.936.492	1.922.895
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.290.821</u>	<u>16.518.552</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.236.000	612.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	140.000
Selskabsskat	0	13.859
Anden gæld	190.185	289.760
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.426.185</u>	<u>1.055.619</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.717.006</u>	<u>17.574.171</u>
Passiver i alt	<u>33.583.320</u>	<u>29.131.336</u>

10 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendommen Gladsaxevej 311.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	448	1.379
Renter, GF Holding	76.582	72.876
Nedskrivning på CIBOR-lån, Realkredit DK	0	13.117
	<u>77.030</u>	<u>87.372</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.549	0
Andre finansielle omkostninger	629.523	623.275
	<u>643.072</u>	<u>623.275</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-28.973	-32.420
Årets regulering af udskudt skat	83.125	97.768
Reg. af skat tidl. år	0	-423.379
	<u>54.152</u>	<u>-358.031</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	27.376.584	27.229.084
Tilgang i årets løb	5.031.660	147.500
Kostpris ultimo	<u>32.408.244</u>	<u>27.376.584</u>
Af- og nedskrivninger primo	-3.123.759	-2.687.075
Årets afskrivninger	-442.670	-436.684
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-3.566.429</u>	<u>-3.123.759</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.841.815</u>	<u>24.252.825</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	61.445	61.445
Kostpris ultimo	61.445	61.445
Af- og nedskrivninger primo	-54.546	-47.647
Årets afskrivninger	-6.899	-6.899
Af- og nedskrivninger ultimo	-61.445	-54.546
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	6.899
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	6.439.614	5.618.495
Årets overførte overskud eller underskud	242.612	670.465
Ændring i markedsværdi for swap incl. skat	-16.590	150.652
	6.665.636	6.439.612
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.514.767	15.126.608
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.236.000	-612.000
	13.278.767	14.514.608
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.305.000	9.592.000
10. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med G.F. Holding ApS, CVR-nr. 21616575 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.