GF EJENDOMSSELSKAB A/S

Årsrapport
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/03/2014

Gunnar Hansen
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

Virksomheden	GF EJENDOMSSELSKAB A/S Jernbanevej 65 5210 Odense NV	
	CVR-nr:	26840309
	Regnskabsår:	01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Jyske Bank Mageløs 8 5000 Odense C	
Revisor	ERNST & YOUNG P/S Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg	
	CVR-nr:	26052394

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2013. 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 akti-
ver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25/02/2014

Direktion

Bjarne Toftlund

Bestyrelse

Jørgen Krogh Kristoffersen Martin Kenneth Nielsen

Bjarne Toftlund

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GF Ejendomsselskab a/s for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revi-
sionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisor-
lovgivning. 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 års-
regnskabet. 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 ret-
vidende 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 konklu-
sion.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 hand-
linger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysnin-
gerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 27/02/2014

Henrik O. Larsen	Mark Palmberg
Statsautoriseret revisor	Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S	ERNST & YOUNG P/S

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 10. regnskabsår, der udviser et overskud på 3,5 mio. kr. efter positiv værdiregulering af ejendommen med 0,2 mio. kr. til vurderet markedsværdi pr. 31. december 2013.
For regnskabsåret 2014 forventes et overskud på ca. 3 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabets 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 regnskabspraksis

Årsrapporten for GF Ejendomsselskab a/s er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser
for klasse B-virksomheder.
Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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.
Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.
Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende brugstider.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:
Grunde og bygninger afskrives over 100 år og herudover opskrives/nedskrives til dagsværdi.
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).

Balance

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar.
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.
Grunde og bygninger omvurderes hvert år til dagsværdi på grundlag af en ekstern ekspertvurdering.
Stigning i værdien af grunde og bygninger indregnes direkte i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapi-
talen, med mindre stigningen modsvarer en værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen.
Fald i værdien af grunde og bygninger indregnes i resultatopgørelsen, medmindre faldet modsvarer en værdistig-
ning, der tidligere er indregnet direkte i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen, i så fald overføres
værdifaldet direkte som en reduktion i opskrivningshenlæggelser.

Afskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar påbegyndes på ibrugtagelsestidspunktet og foretages
lineært over den forventede brugstid, dækkende den samlede investering. 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.
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.
Selskabsskattesatsen for perioden 2014-2016 nedsættes fra de nuværende 25% 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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Nettoomsætning		5.212.000	5.116.000
Eksterne omkostninger		-1.047.000	-2.236.000
Bruttoresultat		**4.165.000**	**2.880.000**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		200.000	-1.098.000
Resultat af ordinær primær drift		**4.365.000**	**1.782.000**
Nedskrivning af finansielle aktiver		1.000	52.000
Øvrige finansielle omkostninger		-2.000	0
Ordinært resultat før skat		**4.364.000**	**1.834.000**
Ekstraordinært resultat før skat		**4.364.000**	**1.834.000**
Skat af årets resultat		-865.000	-517.000
Årets resultat		**3.499.000**	**1.317.000**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.499.000	1.317.000
I alt		**3.499.000**	**1.317.000**

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		70.000.000	69.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**70.000.000**	**69.800.000**
Anlægsaktiver i alt		**70.000.000**	**69.800.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		484.000	2.000
Udskudte skatteaktiver		27.000	40.000
Periodeafgrænsningsposter		24.000	24.000
Tilgodehavender i alt		**535.000**	**66.000**
Likvide beholdninger		3.198.000	3.172.000
Omsætningsaktiver i alt		**3.733.000**	**3.238.000**
AKTIVER I ALT		**73.733.000**	**73.038.000**

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		66.000.000	66.000.000
Overført resultat		6.175.000	2.676.000
Forslag til udbytte			3.000.000
Egenkapital i alt		**72.175.000**	**71.676.000**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	13.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		101.000	
Skyldig selskabsskat		2.000	101.000
Anden gæld		1.444.000	1.248.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**1.558.000**	**1.362.000**
Gældsforpligtelser i alt		**1.558.000**	**1.362.000**
PASSIVER I ALT		**73.733.000**	**73.038.000**

Noter

1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Noter

Note 1. Nettoomsætning
Virksomhedens aktivitet er at udleje ejendommen Jernbanevej 65, 5210 Odense NV til GF Forsikring a/s.

Note 2. Af- og nedskrivninger samt værdireguleringer af materiell anlægsaktiver.

	2013 t. kr.	2012 t. kr.
Grunde og bygninger, værdiregulering	-200	950
Andre anlæg driftsmateriel og inventar, afskrivninger	0	148
	-200	1.098

Note 3. Andre finansielle indtægter

	2013 t. kr.	2012 t. kr.
Renteudgifte,r tilknyttede virksomheder	0	22
Andre renteudgifter	1	30
	1	52

Note 4. Skat af årets resultat

	2013 t. kr.	2012 t. kr.
Beregnet skat af årets resultat	852	541
Regulering af udskudt skat	13	-24
	865	517

Note 5. Grunde og bygninger

	2013 t. kr.	2012 t. kr.
Kostpris		
Saldo pr. 1. januar	95.755	95.755
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris pr. 31. december	95.755	95.755

Af- og nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar	25.955	25.005
Årets af- og nedskrivninger	498	1.658
Tilbageførte afskrivninger	-698	-708
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	25.755	25.955
Kontant handelsværdi pr. 31. december	70.000	69.800
Forventet levetid	100	

Note 6. Andre anlæg, driftsmidler og inventar

	2013 **t. kr.**	**2012** **t. kr.**
Kostpris		
Saldo pr. 1. januar	888	888
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december	888	888
Afskrivninger		
Saldo pr. 1. januar	888	740
Årets afskrininger	0	140
Afskrivninger pr. 31. december	888	888
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0
Forventet levetid	6	

Note 7. Egenkapital

	Aktiekapital	**Overført resultat**	**Foreslået udbytte**	**I alt**
Egenkapital pr. 1. januar	66.000	2.676	3.000	71.676
Udbetalt i regnskabsåret	**0**	**0**	**-3.000**	**-3.000**
Årets resultat	**0**	**3.499**	**0**	**3.499**
Egenkapital pr. 31. december	**66.000**	**6.175**	**0**	**72.175**

Aktiekapitalen er fordelt således:
6.600 stk. a nom. 10.000 kr.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Note 10. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.
Momsreguleringsforpligtelse på ejendommen udgørt pr. 31. december 2013 ca. 4 mio. kr.

De sambeskattede selskaber hæfter for egen skat, som relaterer sig til den del af indkomsten, der fordeles til selskabet.

3. Oplysning om ejerskab

Note 11.

Nærtstående parter

GF Ejendomsselskab a/s' nærtstående parter omfatter følgende:
Bestemmende indflydelse: GF Forsikring a/s. Jernbanevej 65, 5210 Odense NV som er moderselskab og eneaktionær og som aflægger koncernregnskab.

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 en ekstern vurdering af ejendommen.

4. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Note 8. Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver
Hensættelser til skatter vedrører udskudt skat på skattemæssige merafskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

5. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Note 9. Personale.
Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse i regnskabsåret.