

GF EJENDOMSSELSKAB A/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/03/2015

Carstenn 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

Virksomheden	GF EJENDOMSSELSKAB A/S	
	Jernbanevej 65	
	5210 Odense NV	
Bankforbindelse	CVR-nr:	26840309
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
Revisor	Jyske Bank	
	Mageløs 8	
	5000 Odense C	
	ERNST & YOUNG P/S	
	Osvald Helmuths Vej 4	
	2000 Frederiksberg	
	DK Danmark	
	CVR-nr:	30700228
	P-enhed:	1013415044

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2014. 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 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11/03/2015

Direktion

Bjarne Toftlund
Adm. direktør

Bestyrelse

Bjarne Toftlund

Carsten Egevang Nielsen

Gunnar Hansen
Formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GF Ejendomsselskab a/s for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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, 11/03/2015

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S

Lisbet Kragelund
Statsautoriseret revisor
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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten, som omfatter selskabets 11. regnskabsår, udviser et overskud på 3,0 mio. kr. efter negativ værdiregulering af ejendommen med 0,4 mio. kr. til vurderet markedsværdi pr. 31. december 2014.

Åres resultat er som ledelsen forventede.

For regnskabsåret 2015 forventes et overskud på ca. 2 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2014.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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, 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.

Tekniske installationer 10-20 år

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).

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 måles til dagsværdi. Værdien ultimo regnskabsåret er opgjort efter afkastmetoden.

Der er til understøttelse af ledelsens beregning af dagsværdi foretaget mæglervurdering af grunde og bygninger.

Stigning i værdien af grunde og bygninger indregnes direkte i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen,

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

værdistigning,

der tidligere er indregnet direkte i posten opskrivningsshenlæggelser under egenkapitalen, i så fald overføres værdifaldet direkte som en reduktion i opskrivningsshenlæggelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede levetider:

Tekniske installationer 10-20 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

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.

Selskabsskattesatsen for perioden 2014-2016 nedsættes fra de nuværende 24,5% 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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		5.252.000	5.212.000
Eksterne omkostninger		-1.014.000	-1.047.000
Bruttoresultat		4.238.000	4.165.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-429.000	200.000
Resultat af ordinær primær drift		3.809.000	4.365.000
Nedskrivning af finansielle aktiver		3.000	1.000
Øvrige finansielle omkostninger		0	-2.000
Ordinært resultat før skat		3.812.000	4.364.000
Ekstraordinært resultat før skat		3.812.000	4.364.000
Skat af årets resultat		-772.000	-865.000
Årets resultat		3.040.000	3.499.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.040.000	3.499.000
I alt		3.040.000	3.499.000

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		73.500.000	70.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		73.500.000	70.000.000
Anlægsaktiver i alt		73.500.000	70.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		488.000	484.000
Udsudte skatteaktiver		20.000	27.000
Tilgodehavende skat		14.000	
Andre tilgodehavender		239.000	
Periodeafgrænsningsposter		30.000	24.000
Tilgodehavender i alt		791.000	535.000
Likvide beholdninger		4.182.000	3.198.000
Omsætningsaktiver i alt		4.973.000	3.733.000
Aktiver i alt		78.473.000	73.733.000

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		66.000.000	66.000.000
Overført resultat		9.215.000	6.175.000
Egenkapital i alt		75.215.000	72.175.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.091.000	11.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	101.000
Skyldig selskabsskat		0	2.000
Anden gæld		1.167.000	1.444.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.258.000	1.558.000
Gældsforpligtelser i alt		3.258.000	1.558.000
Passiver i alt		78.473.000	73.733.000

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.

	2014 t. kr.	2013 t. kr.
Grunde og bygninger, værdiregulering	429	-200
Andre anlæg driftsmateriel og inventar, afskrivninger	0	0
	429	-200

Note 3. Andre finansielle indtægter

	2014 t. kr.	2013 t. kr.
Renteudgifte,r tilknyttede virksomheder	0	0
Andre renteudgifter	3	1
	3	1

Note 4. Skat af årets resultat

	2014 t. kr.	2013 t. kr.
Beregnet skat af årets resultat	765	852
Regulering af udskudt skat	7	13
	772	865

Note 5. Grunde og bygninger

	2014	2013
	t. kr.	t. kr.
Kostpris		
Saldo pr. 1. januar	95.755	95.755
Tilgang i årets løb	3.929	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december	99.684	95.755
Værdiregulering		
Saldo pr. 1. januar	-25.755	-25.955
Værdiregulering	-429	200
Værdiregulering pr. 31. december	-26.184	-25.755
Kontant handelsværdi pr. 31. december	73.500	70.000
Åvendt forrentningssats dagsværdi	7%	7%
Forventet levetid	20-50 år	20-50 år

Note 6. Andre anlæg, driftsmidler og inventar

	2014	2013
	t. kr.	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 afskrivninger	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	6.175	0	72.175
Udbetalt i regnskabsåret	0	0	0	0
Årets resultat	0	3.040	0	3.040
Egenkapital pr. 31. december	66.000	9.215	0	75.215

Aktiekapitalen er fordelt således:

6.600 stk. a nom. 10.000 kr.

Virksomhedskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Note 11. Nærtstående parter

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 på markedsvilkår ud fra ledelsens skøn. Det af ledelsen foretagne skøn understøttes af

en ekstern mægler vurdering af ejendommen.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse på ejendommen udgør pr. 31. december 2014 ca. 4 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.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

4. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Hensættelser til skatter vedrører udskudt skat på skattemæssige merafskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

5. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse i regnskabsåret.