



Tlf: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

GRØNNE NIELSEN INVEST APS

ÅRSRAPPORT

2013

7. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2014

Keld Grønne Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Grønne Nielsen Invest ApS Dunhammervej 11 A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 55 56 94 Stiftet: 29. juni 2007 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Keld Grønne Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank Vestergade 3 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Grønne Nielsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. maj 2014

Direktion

Keld Grønne Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Grønne Nielsen Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Grønne Nielsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som følge af selskabets hæftelser og sikkerhedsstillelser, herunder selvskyldnerkaution for Grønne Nielsen A/S er vi uenige med ledelsen i, at årsregnskabet er aflagt efter going concern-princippet. Efter vores opfattelse burde aktiverne og forpligtelserne være indregnet efter realisationsprincippet. Vi mener ikke, at selskabet er en going concern, idet den indtægtsskabende aktivitet er likviditetsmæssig utilstrækkelig, og at der kan påregnes aktualisering af kautioner og sikkerhedsstillelser, og selskabets kapitalgrundlag og likviditetsgrundlag vil som følge heraf med stor sandsynlighed forsvinde. Vi tager derfor forbehold for, at regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi tager herudover forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen har optaget investeringsejendommene til 7,7 mio. kr. Vi er uenige i denne værdiansættelse, da det er vores opfattelse, at investeringsejendommene selv under forudsætning af fortsat drift burde være nedskrevet med 3,1 mio. kr. svarende til en samlet værdi af ejendommene på 4,6 mio. kr.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 årsregnskabet.

Silkeborg, den 30. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets evne til at fortsætte driften er afhængig af, at der findes en samlet løsning med selskabets pengeinstitut med hensyn til den fremtidige driftsfinansiering. Selskabet udlejer blandt andet driftsejendomme til et nærtstående selskab Grønne Nielsen A/S, der er tvangsopløst ultimo 2012.

Selskabet har selvskyldnerkautioneret for Grønne Nielsen A/S, herunder med 1 mio. kr. i form af et ejerpantebrev i ejendommen Nyhøjvej 14, og har desuden indskudt i niveauet 2,7 mio. kr. som ansvarlig lånekapital i Grønne Nielsen A/S. Dette tilgodehavende er nedskrevet til 0 kr. i årsrapporten som følge af Grønne Nielsen A/S' økonomiske situation. Selskabet og Grønne Nielsen A/S har desuden sammenfald i ejerkreds, hvorfor ejernes personlige kautioner over for selskabernes pengeinstitut kan få indflydelse på selskabets evne til at fortsætte driften, men dette er endnu uvist. Der er således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Værdiansættelsen af selskabets aktiver m.m., herunder primært ejendomme, skal ses i sammenhæng hermed. Selskabet bevarer indtjening i form af udlejning af ejendommene, og det er ledelsens forventning, at der kan etableres en fornuftig forretning på denne baggrund, hvis en samlet løsning med selskabets pengeinstitut opnås.

Ledelsen har en forventning om, at der kan indgås en bæredygtig aftale med selskabets pengeinstitut, og har derfor besluttet, at regnskabet aflægges med en forudsætning om fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grønne Nielsen Invest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		200.908	277
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-17.720	8
DRIFTSRESULTAT		183.188	285
Finansielle indtægter.....		43	0
Finansielle omkostninger.....	1	-121.087	-139
RESULTAT FØR SKAT		62.144	146
Skat af årets resultat.....	2	-15.000	-37
ÅRETS RESULTAT		47.144	109
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		47.144	109
I ALT		47.144	109

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Investeringsejendomme.....		7.650.425	7.650
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.650.425	7.650
ANLÆGSAKTIVER.....		7.650.425	7.650
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	6
Tilgodehavender.....		2.000	6
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.000	6
AKTIVER.....		7.652.425	7.656
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		914.135	867
EGENKAPITAL.....	4	1.039.135	992
Hensættelse til udskudt skat.....		420.000	405
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		420.000	405
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.382.513	3.545
Pantebreve.....		236.337	236
Huslejedepositum.....		190.300	150
Ansvarlig lånekapital.....		1.375.625	1.376
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.184.775	5.307
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	173.200	173
Gæld til pengeinstitutter.....		323.287	335
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.000	122
Anden gæld.....		510.028	322
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.008.515	952
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.193.290	6.259
PASSIVER.....		7.652.425	7.656
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Mellemregning med anpartshaver.....	5.510	5		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	115.577	134		
	121.087	139		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	15.000	37		
	15.000	37		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringsejen- domme		
Kostpris 1. januar 2013.....		8.748.466		
Kostpris 31. december 2013.....		8.748.466		
Afskrivninger 1. januar 2013.....		1.098.041		
Afskrivninger 31. december 2013.....		1.098.041		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		7.650.425		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	866.991	991.991	
Forslag til årets resultatdisponering.....		47.144	47.144	
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	914.135	1.039.135	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	3.717.701	3.555.713	173.200	2.817.000
Pantebreve.....	236.337	236.337	0	0
Huslejedepositum.....	149.800	190.300	0	149.800
Ansvarlig lånekapital.....	1.375.625	1.375.625	0	1.375.625
	5.479.463	5.357.975	173.200	4.342.425

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6**

Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende lejemålet Nyhøjvej 12, 8600 Silkeborg. Den gennemsnitlige årlige husleje udgør 44 tkr. Lejemålet kan fra lejers side opsiges med 1 års varsel til den første i en måned og kan fra udlejers side opsiges med 5 års varsel til den første i en måned.

Selskabet har endvidere indgået lejekontrakt vedrørende lejemålet Nyhøjvej 14, 8600 Silkeborg. Den gennemsnitlige årlige husleje udgør 240 tkr. Lejemålet kan tidligst opsiges fra udlejers side pr. 1. maj 2020, herefter kan lejemålet opsiges med 12 måneders skriftlig varsel fra udlejers side og med 6 måneders varsel fra lejers side.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.556 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 7.650 tkr.

Selskabet har udstedt sælgerpantebreve på i alt 236 tkr. samt et ejerpantebrev på i alt 300 tkr., der begge giver pant i Nyhøjvej 10-12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 4.300 tkr. Heraf er sælgerpantebreve på i alt 236 tkr. i selskabets besiddelse, medens ejerpantebrevet på i alt 300 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

Til sikkerhed for Grønne Nielsen A/S' mellemværende med Danske Bank har selskabet deponeret et ejerpantebrev på 1.000 tkr., der giver pant i Nyhøjvej 14, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.350 tkr.

Til sikkerhed for Grønne Nielsen A/S' mellemværende med Danske Bank har selskabet ydet selvskyldnerkaution.

Usikkerhed ved going concern**8**

Selskabets evne til at fortsætte driften er afhængig af, at der findes en samlet løsning med selskabets pengeinstitut med hensyn til den fremtidige driftsfinansiering. Selskabet udlejer blandt andet driftsejendomme til et nærtstående selskab Grønne Nielsen A/S, der er tvangsopløst ultimo 2012.

Selskabet har selvskyldnerkautioneret for Grønne Nielsen A/S, herunder med 1 mio. kr. i form af et ejerpantebrev i ejendommen Nyhøjvej 14, og har desuden indskudt i niveauet 2,7 mio. kr. som ansvarlig lånekapital i Grønne Nielsen A/S. Dette tilgodehavende er nedskrevet til 0 kr. i årsrapporten som følge af Grønne Nielsen A/S' økonomiske situation. Selskabet og Grønne Nielsen A/S har desuden sammenfald i ejerkreds, hvorfor ejernes personlige kautioner over for selskabernes pengeinstitut kan få indflydelse på selskabets evne til at fortsætte driften, men dette er endnu uvist. Der er således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Værdiansættelsen af selskabets aktiver m.m., herunder primært ejendomme, skal ses i sammenhæng hermed. Selskabet bevarer indtjening i form af udlejning af ejendommene, og det er ledelsens forventning, at der kan etableres en fornuftig forretning på denne baggrund, hvis en samlet løsning med selskabets pengeinstitut opnås.

Ledelsen har en forventning om, at der kan indgås en bæredygtig aftale med selskabets pengeinstitut, og har derfor besluttet, at regnskabet aflægges med en forudsætning om fortsat drift.