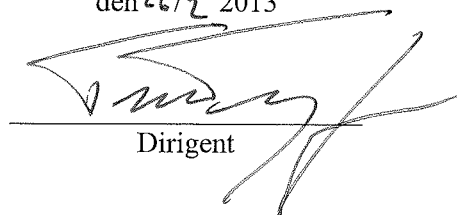


G.N. Invest ApS

CVR-nr 33 63 90 66

**ÅRSRAPPORT
2011/12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26/2 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for G.N. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

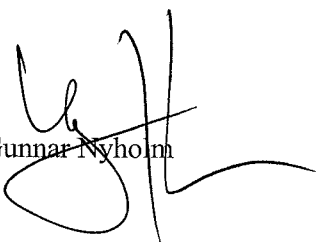
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oure, den 18. februar 2013

Direktion


Gunnar Nyholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af G.N. Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for G.N. Invest ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Vi henviser til ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør herfor.

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.

Svendborg, den 18. februar 2013

Tranberg
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	G.N. Invest ApS Landevejen 176 5883 Oure
	Telefon: 69 66 30 66
	E-mail: gunnar@oest-kysten.net
	CVR-nr: 33 63 90 66
	Stiftet: 28. april 2011
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Gunnar Nyholm
Pengeinstitut	Andelskassen Havnepladsen 3B Det Gule Pakhus 5700 Svendborg
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Formål

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom.

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at drive ejendommen Landevejen 176, Oure.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets andet regnskabsår.

Der er i regnskabsåret gennemført renovering og indretning af ejendommen. Der er i takt med færdiggørelsen af de enkelte bygningsafsnit etableret udlejningsforhold og ejendommen forventes fuldt udlejet i løbet af det kommende regnskabsår.

Årets resultat udgør som følge af renoveringsperioden et underskud på - 213 t.kr.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for G.N. Invest ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gunnar Nyholm ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Låneomkostninger kreditter er optaget til kostpris og afskrives i takt med kreditterne afdrages.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	20-40 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. oktober - 30. september

	2011/12	2011
Note		
BRUTTOFORTJENESTE	36.254	-86.621
2 Personaleomkostninger	-91.011	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.281	0
DRIFTSRESULTAT	-64.038	-86.621
Andre finansielle indtægter	7	18
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.202	1.461
Øvrige finansielle omkostninger	-220.512	-62.961
RESULTAT FØR SKAT	-283.341	-148.103
4 Skat af årets resultat	70.800	37.000
ÅRETS RESULTAT	-212.541	-111.103
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-212.541	-111.103
DISPONERET I ALT	-212.541	-111.103

Balance 30. september**AKTIVER**

	2012	2011
Note		
5 Amortiserede låneomkostninger kreditter	138.427	71.969
Immaterielle anlægsaktiver	138.427	71.969
6 Grunde og bygninger	4.151.007	3.048.294
Materielle anlægsaktiver	4.151.007	3.048.294
ANLÆGSAKTIVER	4.289.434	3.120.263
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	55.092	96.461
Andre tilgodehavender	194.373	59.113
Udskudt skatteaktiv	107.800	37.000
Periodeafgrænsningsposter	4.651	7.488
Tilgodehavender	361.916	200.062
OMSÆTNINGSAKTIVER	361.916	200.062
AKTIVER	4.651.350	3.320.325

Balance 30. september**PASSIVER**

	2012	2011
Note		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-323.644	-111.103
7 EGENKAPITAL	-243.644	-31.103
Gæld til realkreditinstitutter	3.290.629	1.975.514
8 Langfristede gældsforpligtelser	3.290.629	1.975.514
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	145.505	72.245
Kreditinstitutter	1.004.423	1.277.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.746	10.132
Gæld til tilknyttede virksomheder	345.258	0
Anden gæld	17.433	16.200
Kortfristede gældsforpligtelser	1.604.365	1.375.914
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.894.994	3.351.428
PASSIVER	4.651.350	3.320.325
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2011/12	2011
1 Usikkerhed om fortsat drift		
<p>På grund af selskabets negative egenkapital er selskabet afhængig af, at der stilles den fornødne finansiering til rådighed for at selskabet kan fortsætte driften.</p> <p>Selskabets pengeinstitut har til dags dato stillet likviditet til rådighed, der dækker kapitalbehovet.</p> <p>Selskabets fortsatte drift er således afhængig af, at den nuværende finansiering videreføres.</p> <p>Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, hvilket bl.a. indebærer, at selskabets aktiver er vurderet ud fra deres værdi ved fortsat drift.</p>		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	89.301	0
Andre omkostninger til social sikring	1.710	0
	<u>91.011</u>	<u>0</u>
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Småanskaffelser	9.281	0
	<u>9.281</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-70.800	-37.000
	<u>-70.800</u>	<u>-37.000</u>

Noter

	Amortiserede låneomkostn- inger kreditter
5 Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. oktober 2011	72.325
Årets tilgang	67.782
Årets afgang	0
Kostpris 30. september 2012	140.107
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2011	-356
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-1.324
Af-/nedskrivninger 30. september 2012	-1.680
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012	138.427
	Grunde og bygninger
6 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. oktober 2011	3.048.294
Årets tilgang	1.102.713
Årets afgang	0
Kostpris 30. september 2012	4.151.007
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2011	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. september 2012	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012	4.151.007

Noter

	1/10 2011	Forslag til resultatdispo- nering	30/9 2012
7 Egenkapital			
Selskabskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	-111.103	-212.541	-323.644
	<u>-31.103</u>	<u>-212.541</u>	<u>-243.644</u>

	1/10 2011	30/9 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.047.760	3.436.134	145.505	2.694.051
	<u>2.047.760</u>	<u>3.436.134</u>	<u>145.505</u>	<u>2.694.051</u>

9 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse på samlet ejendom udgør kr. 331.885.

Heraf vil ca. kr. 108.000 blive udløst til betaling i 2013 grundet ændret anvendelse efter afslutning af renoveringsprojekt.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit 3.436 t. kr. er tinglyst pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi 4.151 t. kr.

Til sikkerhed for egne, søster- og moderselskabets mellemværender med pengeinstitut er indlagt ejer-pantebrev nom. 1.600 t. kr. lyst med pant i grunde og bygninger.