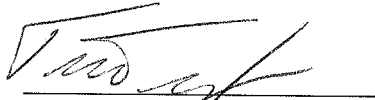


G.N. Invest ApS
CVR-nr. 33 63 90 66

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/3 - 2014 .


Torben Tranberg Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for G.N. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oure, den 24. februar 2014

Direktion

Gunnar Nyholm



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i G.N. Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for G.N. Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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 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 erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 note 1, hvori ledelsen redegør herfor.

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 24. februar 2014

Tranberg, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	G.N. Invest ApS Landevejen 176 5883 Oure
	CVR-nr.: 33 63 90 66
	Stiftet: 28. april 2011
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Gunnar Nyholm
Revision	Tranberg, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Ryttervej 4, 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Andelskassen, Havnepladsen 3B, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Formål

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom.

Hovedaktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 125 t.kr. mod 40 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -132 t.kr. mod -213 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for G.N. Invest ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Bygninger 20-40 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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.N. Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat og påvirker negativt årets skat med 17 t.kr.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	124.509	40.088
2 Personaleomkostninger	-31.033	-104.126
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.641	-1.324
Driftsresultat	88.835	-65.362
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.911	1.202
Andre finansielle indtægter	0	7
3 Øvrige finansielle omkostninger	-245.355	-219.188
Resultat før skat	-151.609	-283.341
Skat af årets resultat	19.200	70.800
Årets resultat	-132.409	-212.541
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-132.409	-212.541
Disponeret i alt	-132.409	-212.541

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.568.600	4.151.007
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.568.600</u>	<u>4.151.007</u>
5 Amortiserede låneomkostninger kreditter	133.786	138.427
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>133.786</u>	<u>138.427</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.702.386</u>	<u>4.289.434</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	186.781	55.092
Udskudte skatteaktiver	127.000	107.800
Andre tilgodehavender	128	194.373
Periodeafgrænsningsposter	4.736	4.651
Tilgodehavender i alt	<u>318.645</u>	<u>361.916</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>318.645</u>	<u>361.916</u>
Aktiver i alt	<u>5.021.031</u>	<u>4.651.350</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	80.000	80.000
7	Overført resultat	-456.053	-323.644
	Egenkapital i alt	-376.053	-243.644
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.131.622	3.290.629
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.131.622	3.290.629
	Kortfristet del af langfristet gæld	147.506	145.505
	Gæld til pengeinstitutter	2.034.064	1.004.423
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.370	91.746
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.322	345.258
	Anden gæld	16.200	17.433
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.265.462	1.604.365
	Gældsforpligtelser i alt	5.397.084	4.894.994
	Passiver i alt	5.021.031	4.651.350
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		
11	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
1. Usikkerhed om fortsat drift		
På grund af selskabets negative egenkapital er selskabet afhængig af, at der stilles den fornødne finansiering til rådighed for at selskabet kan fortsætte driften.		
Selskabets pengeinstitut har til dags dato stillet likviditet til rådighed, der dækker kapitalbehovet.		
Selskabets tilknyttede virksomheder vil desuden i det kommende år kunne stille likviditet til rådighed for opfyldning af kapitalbehovet.		
Selskabets fortsatte drift er således afhængig af, at den nuværende finansiering videreføres, hvilket forventes at kunne ske.		
Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, hvilket bl.a. indebærer, at selskabets aktiver er vurderet ud fra deres værdi ved fortsat drift.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	21.750	89.301
Andre omkostninger til social sikring	779	1.710
Personaleomkostninger i øvrigt	8.504	13.115
	<u>31.033</u>	<u>104.126</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	7.759	8.181
Andre renteomkostninger	237.596	211.007
	<u>245.355</u>	<u>219.188</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2012		4.151.007
Tilgang		<u>417.593</u>
Kostpris 30. september 2013		<u>4.568.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013		<u>4.568.600</u>

5. Amortiserede låneomkostninger kreditter

Kostpris 1. oktober 2012	140.107	72.325
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>67.782</u>
Kostpris 30. september 2013	<u>140.107</u>	<u>140.107</u>
Nedskrivninger 1. oktober 2012	-1.680	-356
Årets nedskrivninger	<u>-4.641</u>	<u>-1.324</u>
Nedskrivninger 30. september 2013	<u>-6.321</u>	<u>-1.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	<u>133.786</u>	<u>138.427</u>

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2012	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

7. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2012	-323.644	-111.103
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-132.409</u>	<u>-212.541</u>
	<u>-456.053</u>	<u>-323.644</u>

Noter

			<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	147.506	2.518.143	3.279.128	3.436.134
	<u>147.506</u>	<u>2.518.143</u>	<u>3.279.128</u>	<u>3.436.134</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, 3.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 4.569 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantsattebreve på i alt 1.600 t.kr. til sikkerhed for gæld til Andelskassen. Ejerpantsattebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Andelskassens mellemværende med GN Marketing ApS og AT Design ApS.

10. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Momsreguleringsforpligtelse på samlet ejendom udgør kr. 265.406.

Heraf vil ca. kr. 81.000 blive udløst til betaling i 2014 grundet ændret anvendelse efter afslutning af renoveringsprojekt.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Gunnar Nyholm ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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.

Noter

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Gunnar Nyholm ApS, Landevejen 176, 5883 Oure