



Ringvejen 8
9560 Hadsund
Telefon 98 58 16 22
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
hadsund@kvistjensen.dk

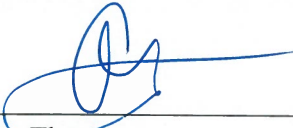
GF Invest ApS
Hadsundvej 22, Als, 9560 Hadsund

CVR-nr. 37 17 39 67

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2019.



Gitte Thøgersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for GF 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Als, den 17. december 2019

Direktion



Gitte Thøgersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i GF Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GF Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hadsund, den 17. december 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85


Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | GF Invest ApS Hadsundvej 22 Als 9560 Hadsund |
| | CVR-nr.: 37 17 39 67 |
| | Stiftet: 22. oktober 2015 |
| | Hjemsted: Mariagerfjord |
| | Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 4. regnskabsår |
| Direktion | Gitte Thøgersen, Hadsundvej 22, Als, 9560 Hadsund |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund |
| Bankforbindelse | Jutlander Bank A/S, Bankpladsen 4, 9560 Hadsund |
| Modervirksomhed | Finn Thøgersen Holding ApS |

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 166.957 | 72.971 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -11.275 | -11.275 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -174.554 | -86.923 |
| Resultat før skat | -18.872 | -25.227 |
| Skat af årets resultat | -22.094 | 5.550 |
| Årets resultat | -40.966 | -19.677 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -40.966 | -19.677 |
| Disponeret i alt | -40.966 | -19.677 |

Balance 30. september

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 3.037.340 | 2.461.752 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 3.037.340 | 2.461.752 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.037.340 | 2.461.752 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 4.500 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 23.353 | 0 |
| | Udsudte skatteaktiver | 0 | 5.550 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 3.080 | 23.353 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 3.560 | 11.287 |
| | Tilgodehavender i alt | 29.993 | 44.690 |
| | Likvide beholdninger | 201.428 | 86.807 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 231.421 | 131.497 |
| | Aktiver i alt | 3.268.761 | 2.593.249 |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| 5 Overført resultat | -143.439 | -102.473 |
| Egenkapital i alt | -93.439 | -52.473 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.129.152 | 0 |
| Deposita | 80.550 | 48.600 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.209.702 | 48.600 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 113.739 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 1.888.187 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000 | 695.500 |
| Selskabsskat | 19.624 | 0 |
| Anden gæld | 7.135 | 7.135 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 6.300 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 152.498 | 2.597.122 |
| Gældsforpligtelser i alt | 3.362.200 | 2.645.722 |
| Passiver i alt | 3.268.761 | 2.593.249 |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|------------------|------------------|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Selskabets aktiviteter består i at drive handel og udlejning af fast ejendom, investering og dermed naturligt forbundne forretningsområder. De iværksatte foranstaltninger omkring færdiggørelse af ombygning af udlejningsejendom pågår til stadighed og den opnåede finansiering hertil giver selskabet mulighed for via øgede indtægter at reetablere kapitalforholdet kommende år. | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 174.554 | 86.923 |
| | 174.554 | 86.923 |
| | 30/9 2019 | 30/9 2018 |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. oktober 2018 | 2.473.027 | 1.499.586 |
| Tilgang i årets løb | 586.863 | 973.441 |
| Kostpris 30. september 2019 | 3.059.890 | 2.473.027 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018 | -11.275 | 0 |
| Årets afskrivninger | -11.275 | -11.275 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2019 | -22.550 | -11.275 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 | 3.037.340 | 2.461.752 |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2018 | 3.350.000 | 3.350.000 |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2018 | 50.000 | 50.000 |
| | 50.000 | 50.000 |

Noter

| | <u>30/9 2019</u> | <u>30/9 2018</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2018 | -102.473 | -82.796 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-40.966</u> | <u>-19.677</u> |
| | <u>-143.439</u> | <u>-102.473</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.243 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.037 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 3.037 t.kr.

7. Eventualposter**Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på 26 tkr. svarende til skatteværdien af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Finn Thøgersen Holding ApS, CVR-nr. 31 48 21 00 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GF Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salg, administration m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 10 |

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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 GF 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.