



GF Invest ApS
Hadsundvej 22, Als, 9560 Hadsund

CVR-nr. 37 17 39 67

Årsrapport

22. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

Gitte Thøgersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 22. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Als, den 27. februar 2017

Direktion

Gitte Thøgersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i GF Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for GF Invest ApS for regnskabsåret 22. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen skal inden for selskabslovens tidsfrister sikre, at generalforsamling afholdes, redegøre for selskabets økonomiske stilling overfor kapitalejeren og, om fornødent, stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes, da ledelsen ellers kan ifalde ansvar.

Hadsund, den 27. februar 2017

Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 29 31 30 75

Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	GF Invest ApS Hadsundvej 22 Als 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 37 17 39 67
	Stiftet: 22. oktober 2015
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 22. oktober 2015 - 30. september 2016 1. regnskabsår
Direktion	Gitte Thøgersen, Hadsundvej 22, Als, 9560 Hadsund
Revision	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Jutlander Bank A/S, Bankpladsen 4, 9560 Hadsund
Modervirksomhed	Finn Thøgersen Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GF Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning (indtægter ved udlejning af ejendomme), andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	22/10 2015 - 30/9 2016
Bruttotab	-4.501
Værdiregulering af investeringsejendomme	0
Driftsresultat	-4.501
2 Øvrige finansielle omkostninger	-63.434
Resultat før skat	-67.935
Skat af årets resultat	14.945
Årets resultat	-52.990
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-52.990
Disponeret i alt	-52.990

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>22/10 2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	1.499.586	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.499.586	0
Anlægsaktiver i alt	1.499.586	0
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender	20.457	0
Udskudte skatteaktiver	14.945	0
Tilgodehavender i alt	35.402	0
Likvide beholdninger	42.472	50.000
Omsætningsaktiver i alt	77.874	50.000
Aktiver i alt	1.577.460	50.000

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>22/10 2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-52.990	0
Egenkapital i alt	-2.990	50.000
Gældsforpligtelser		
Deposita	18.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.000	0
Gæld til pengeinstitutter	1.537.315	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	0
Anden gæld	7.135	0
Periodeafgrænsningsposter	10.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.562.450	0
Gældsforpligtelser i alt	1.580.450	0
Passiver i alt	1.577.460	50.000
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

22/10 2015
- 30/9 2016

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, handel og udlejning af fast ejendom og dermed naturligt forbundne forretningsområder.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	63.434	
	<u>63.434</u>	

3. Investeringsejendomme

Kostpris 22. oktober 2015	0	0
Tilgang i årets løb	<u>1.499.586</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>1.499.586</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>1.499.586</u>	<u>0</u>

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 22. oktober 2015	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 22. oktober 2015	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-52.990</u>	<u>0</u>
	<u>-52.990</u>	<u>0</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 1.500 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Finn Thøgersen Holding ApS, CVR-nr. 31482100 som administrationselskab 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.