

GRM Invest ApS

CVR-nummer 34714932

Årsrapport 2012/2013

(1. oktober 2012 – 31. december 2013)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. maj 2014



Christian Brandt-Müller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

GRM Invest ApS
Øster Farimagsgade 95
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 34714932
Regnskabsperiode: 1. oktober 2012 - 31. december 2013

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været investering i ejendomme og udlejning heraf.

Bestyrelse

Kristian Geisler
Christian Brandt-Müller

Direktion

Martin Rønne

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 31. december 2013 for GRM Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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. oktober 2012 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerbro, 20. maj 2014

Direktionen:

Martin Rønne

Bestyrelsen:

Kristian Geisler
Formand

Christian Brandt-Müller

Den uafhængige revisors reviewklæring

Til kapitalejerne i GRM Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for GRM Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet 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. oktober 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 20. maj 2014

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab

Karsten Thunbo

Partner, Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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. Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskontierungsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne til markedsværdier med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 5-7 % afhængigt af den enkelte ejendoms forhold.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2012/13 DKK
	Perioden 1. oktober 2012 - 31. december 2013	
	Bruttofortjeneste	16.564
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	278.100
	Resultat før finansielle poster	294.664
	Finansielle omkostninger	-55.199
	Resultat før skat	239.465
	Skat af årets resultat	-54.376
	Årets resultat	185.089
	Forslag til resultatdisponering:	
	Årets resultat	185.089
	Til disposition i alt	185.089
	Overført resultat ultimo	185.089
	Resultatdisponering i alt	185.089

		2012/13
Note	Balance	DKK
	Aktiver pr. 31. december	
1	Investeringsejendomme	2.740.000
	Materielle anlægsaktiver	2.740.000
	Anlægsaktiver i alt	2.740.000
	Andre tilgodehavender	12.375
	Tilgodehavender	12.375
	Omsætningsaktiver i alt	12.375
	Aktiver i alt	2.752.375

		2012/13
Note	Balance	DKK
	Passiver pr. 31. december	
	Virksomhedskapital	81.000
	Overført resultat	185.089
2	Egenkapital i alt	266.089
	Hensættelser til udskudt skat	54.376
	Hensatte forpligtelser	54.376
	Kreditinstitutter	2.200.000
3	Langfristede gældsforpligtelser	2.200.000
	Kreditinstitutter	187.720
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.613
	Anden gæld	31.577
	Kortfristede gældsforpligtelser	231.910
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.486.286
	Passiver i alt	2.752.375
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2012/13

Noter

DKK

1	Investeringsjendomme	2012/13
		DKK
	Tilgang i årets løb	2.461.900
	Kostpris 31. december	<u>2.461.900</u>
	Årets dagsværdiregulering	278.100
	Dagsværdireguleringer 31. december	<u>278.100</u>
	Investeringsjendomme i alt	<u>2.740.000</u>

2	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	0	0	0
	Kapitalforhøjelse	81	0	81
	Årets resultat	0	185	185
	Egenkapital ultimo	81	185	266

Virksomhedskapitalen er sammensat af 81 anparter á DKK 1.000.

3	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>0</u>

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ydelser til ejerforening tilknyttet investeringsejendomme er der afgivet pant på 100 t.DKK i investeringsejendomme med bogført værdi på 2.740 t.DKK

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut 2.388 t.DKK med trækingsret på 2,7 mio DKK er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. 2,2 mio. DKK. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med 2.740 t.DKK.