

GRM Invest ApS

CVR-nummer 34714932

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2015



Christian Brandt-Müller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

GRM Invest ApS
Øster Farimagsgade 95
2100 København Ø

Hjemstedskommune:	Københavns Kommune
CVR-nummer:	34714932
Regnskabsperiode:	1. januar 2014 - 31. december 2014

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. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af

resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerbro, 11. marts 2015

Direktionen:


Martin Rønne

Bestyrelsen:


Kristian Geisler
Formand


Christian Brandt-Müller

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i GRM Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for GRM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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.

Slagelse, 11. marts 2015

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab



Karsten Thunbo

Partner, Registreret revisor

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med sidste år været investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter årsafslutningen underskrevet en salgsaftale vedrørende salg af ejendom. Som følge heraf er ejendommene værdiansat til salgsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Salget er dog ikke endeligt effektueret og afsluttet ved regnskabsafslæggelse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

tilbageførslers 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. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode årsregnskabet vedrører.

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 investeringsejendomme, administration 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskontingsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne til

Anvendt regnskabspraksis

markedsværdier med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger. Diskonteringsfaktoren fastsættes ud fra en konkret vurdering af den enkelte ejendoms forhold. Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Hvor investeringsejendomme er anskaffet med henblik på varig eje og udlejning præsenteres disse som anlægsaktiver, og de tilhørende gældsforpligtelser præsenteres som langfristet gældsforpligtelser. Investeringsejendomme som er anskaffet med henblik på videresalg præsenteres som omsætningsaktiver, og de tilhørende gældsforpligtelser præsenteres som kortfristede gældsforpligtelser.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er indregnet 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 imøde-

gøelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser 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 nettorealisationsværdi.

	2014	2012/13
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	898	17
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	994.915	278
Resultat før finansielle poster	995.813	295
Finansielle omkostninger	-226.060	-55
Resultat før skat	769.753	239
Skat af årets resultat	-184.600	-54
Årets resultat	585.153	185
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	295.200	0
Overført resultat	289.953	185
Resultatdisponering i alt	585.153	185

Note	Balance	2014 DKK	2012/13 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
1	Investeringsejendomme	0	2.740
	Materielle anlægsaktiver	0	2.740
	Anlægsaktiver i alt	0	2.740
	Ejendomme til videresalg	3.750.000	0
	Varebeholdninger	3.750.000	0
	Andre tilgodehavender	207	12
	Tilgodehavender	207	12
	Omsætningsaktiver i alt	3.750.207	12
	Aktiver i alt	3.750.207	2.752

Note	Balance	2014 DKK	2012/13 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	475.042	185
	Foreslået udbytte	295.200	0
2	Egenkapital i alt	851.242	266
	Hensættelser til udskudt skat	238.976	54
	Hensatte forpligtelser	238.976	54
	Kreditinstitutter	0	2.200
3	Langfristede gældsforpligtelser	0	2.200
	Kreditinstitutter	2.445.272	188
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	13
	Anden gæld	199.717	32
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.659.989	232
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.898.965	2.486
	Passiver i alt	3.750.207	2.752
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2014	2012/13
	DKK	1.000 DKK
1 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	2.461.900	0
Tilgang i årets løb	15.085	2.462
Afgang i årets løb	-2.476.985	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>2.462</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	278.100	0
Årets dagsværdiregulering	-278.100	278
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>278</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>0</u>	<u>2.740</u>

2 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	81	185	0	266
Årets resultat	<u>0</u>	<u>290</u>	<u>295</u>	<u>585</u>
Egenkapital ultimo	<u>81</u>	<u>475</u>	<u>295</u>	<u>851</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000.

3 Langfristede gældsforpligtelser

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

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ydelser til ejerforening tilknyttet investeringsejendomme er der afgivet pant på TDKK 100 i investeringsejendomme med bogført værdi på TDKK 3.750.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut TDKK 2.445 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 TDKK 3.750.