

GMR Invest ApS

Saturnvej 17
8700 Horsens

CVR-nr. 12 15 17 99

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 14/12 2016

Poul Møller Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

GMR Invest ApS
Saturnvej 17
8700 Horsens

CVR-nr.: 12 15 17 99
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 1. april 1988
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Poul Møller Rasmussen, formand
Niels Kirkegaard
Thorkild Vind
Max Møller Rasmussen

Direktion

Poul Møller Rasmussen
Max Møller Rasmussen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Advokat

Michael Bach Jensen, Advokatgruppen
Emil Møllers Gade 41, 1. sal
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sydbank
Søndergade 18-20
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for GMR Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. november 2016

Direktion

Poul Møller Rasmussen

Max Møller Rasmussen

Bestyrelse

Poul Møller Rasmussen
formand

Niels Kirkegaard

Thorkild Vind

Max Møller Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i GMR Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GMR Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 27. november 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og finansiering af erhvervsejendomme, som udlejes til GMR Maskiner A/S og øvrige selskaber.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi, der henvises til note 1 for yderligere oplysninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 1.894.416, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 26.586.273.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GMR Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter for udlejningsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift- og bygningsvedligeholdelse og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder ved klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelsen af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlig, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 års brugstid	Restværdi: 0 %
---	------------------	----------------

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.389.642	2.428
Værdireguleringer af investeringsaktiver		(106.887)	1.370
Resultat før finansielle poster		2.282.755	3.798
Finansielle indtægter	2	334.289	398
Finansielle omkostninger	3	(183.160)	(512)
Resultat før skat		2.433.884	3.684
Skat af årets resultat	4	(539.468)	(846)
Årets resultat		1.894.416	2.838
Foreslået udbytte		14.000.000	0
Overført resultat		(12.105.584)	2.838
		1.894.416	2.838

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		33.930.990	27.916
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>33.930.990</u>	<u>27.916</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.930.990</u>	<u>27.916</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.125	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.690.433	10.929
Andre tilgodehavender		3.520	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>31</u>
Tilgodehavender		<u>6.737.078</u>	<u>10.960</u>
Likvide beholdninger		<u>3.457</u>	<u>4</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.740.535</u>	<u>10.964</u>
Aktiver i alt		<u>40.671.525</u>	<u>38.880</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		12.461.273	24.567
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>14.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	6	<u>26.586.273</u>	<u>24.692</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>5.100.978</u>	<u>5.070</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.100.978</u>	<u>5.070</u>
Banker		0	2.957
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.716.833</u>	<u>3.404</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>5.716.833</u>	<u>6.361</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	772.200	641
Banker	7	261.461	182
Leverandører af varer og tjenesteydelser		417.888	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		745.251	707
Selskabsskat		1.070.641	1.041
Anden gæld		<u>0</u>	<u>163</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.267.441</u>	<u>2.757</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.984.274</u>	<u>9.118</u>
Passiver i alt		<u>40.671.525</u>	<u>38.880</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	24.566.857	0	24.691.857
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(12.105.584)</u>	<u>14.000.000</u>	<u>1.894.416</u>
Egenkapital 30. september 2016	<u>125.000</u>	<u>12.461.273</u>	<u>14.000.000</u>	<u>26.586.273</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommene bl.a. ud fra:

- Ændring i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.
- Erfaring med køb og salg samt belåning.
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør 22.850 t.kr. pr. 1. oktober 2015.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	334.289	398
	<u>334.289</u>	<u>398</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.148	28
Andre finansielle omkostninger	169.535	196
Kursreguleringer omkostninger	0	288
Valutakurstab	3.477	0
	<u>183.160</u>	<u>512</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	508.090	544
Årets udskudte skat	31.378	302
	<u>539.468</u>	<u>846</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2015	17.287.829	32.436
Tilgang i årets løb	6.015.990	0
Kostpris 30. september 2016	<u>23.303.819</u>	<u>32.436</u>
Opskrivninger 1. oktober 2015	10.627.171	0
Opskrivninger 30. september 2016	<u>10.627.171</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	0	32.436
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>0</u>	<u>32.436</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>33.930.990</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Selskabskapitalen specificerer sig således:

32 A-anparter á kr. 1.000	32.000
93 B-anparter á kr. 1.000	93.000
	<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Banker		
Efter 5 år	<u>0</u>	<u>2.957</u>
Langfristet del	0	2.957
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>261.461</u>	<u>182</u>
Kortfristet del	<u>261.461</u>	<u>182</u>
	<u>261.461</u>	<u>3.139</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.512.000	174
Mellem 1 og 5 år	<u>3.204.833</u>	<u>3.230</u>
Langfristet del	5.716.833	3.404
Inden for et år	<u>772.200</u>	<u>641</u>
	<u>6.489.033</u>	<u>4.045</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GMR Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Andre eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser: Selskabets ejendomme er udlejet på markedsmæssige vilkår.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 6.489 t.kr. er der tinglyst pantebrev i investeringsejendomme, bogført til 33.931 t.kr.

Til sikkerhed for GMR Maskiner A/S' mellemværende med Jyske Bank er der deponeret et ejerpantebrev på 8.000 t.kr. samt et ejerpantebrev på 1.800 t.kr.