

GMR Ejendomme ApS

Lupinvej 105

8700 Horsens

CVR-nr. 28 97 80 06

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22/01 2016

Allan Møller Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

GMR Ejendomme ApS
Lupinvej 105
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 97 80 06
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Horsens

Direktion

Allan Møller Rasmussen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for GMR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. januar 2016

Direktion

Allan Møller Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GMR Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GMR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 19. januar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	2.040	1.584	2.228	1.947	2.121
Resultat før finansielle poster	1.961	1.302	2.039	1.759	1.932
Resultat af finansielle poster	(612)	(615)	(718)	(656)	(594)
Årets resultat	993	751	1.352	827	1.053
Balance					
Balancesum	29.898	29.613	30.195	29.931	29.279
Egenkapital	9.430	9.055	9.563	8.546	8.722
Antal medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal					
Soliditetsgrad	31,5 %	30,6 %	31,7 %	28,6 %	29,8 %
Forrentning af egenkapital	10,7 %	8,1 %	14,9 %	9,6 %	11,9 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 992.949, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.429.760.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GMR Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme bindes på egenkapitalen under reserver.

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.

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

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 måles til nettorealisationværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Forrentning af egenkapital $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.040.331	1.584.168
Personaleomkostninger	2	(180.000)	(181.054)
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>101.073</u>	<u>(101.073)</u>
Resultat før finansielle poster		1.961.404	1.302.041
Finansielle indtægter		4.865	5.346
Finansielle omkostninger	3	<u>(616.583)</u>	<u>(620.328)</u>
Resultat før skat		1.349.686	687.059
Skat af årets resultat	4	<u>(356.737)</u>	<u>64.412</u>
Årets resultat		<u>992.949</u>	<u>751.471</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		800.000	800.000
Overført overskud		<u>192.949</u>	<u>(48.529)</u>
		<u>992.949</u>	<u>751.471</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>28.556.855</u>	<u>28.556.855</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>28.556.855</u>	<u>28.556.855</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.556.855</u>	<u>28.556.855</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>54.000</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>54.000</u>
Likvide beholdninger		<u>1.341.502</u>	<u>1.001.778</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.341.502</u>	<u>1.055.778</u>
Aktiver i alt		<u>29.898.357</u>	<u>29.612.633</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		3.014.845	2.898.890
Overført resultat		5.489.915	5.230.692
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	800.000
Egenkapital	6	<u>9.429.760</u>	<u>9.054.582</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.527.974	4.403.934
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.527.974</u>	<u>4.403.934</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.531.318	10.480.858
Deposita		684.500	680.100
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.215.818</u>	<u>11.160.958</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	607.090	293.313
Gæld til associerede virksomheder		3.400.000	3.000.000
Selskabsskat		138.697	0
Anden gæld		1.579.018	1.699.846
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.724.805</u>	<u>4.993.159</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.940.623</u>	<u>16.154.117</u>
Passiver i alt		<u>29.898.357</u>	<u>29.612.633</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- ringsaktiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.898.890	5.230.692	800.000	9.054.582
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(800.000)	(800.000)
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	182.229	0	182.229
Overførsler, reserver	0	0	(115.955)	0	(115.955)
Årets resultat	0	115.955	192.949	800.000	1.108.904
Egenkapital 31. december 2015	125.000	3.014.845	5.489.915	800.000	9.429.760

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen opnået et afkastkrav på 7,41 %. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for de bedst beliggende butiks- og industriejendomme i Horsens. Derfor er der ikke foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2015.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	180.000	180.000
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>1.054</u>
	<u>180.000</u>	<u>181.054</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	120.000	180.000
Andre finansielle omkostninger	449.818	433.838
Kursreguleringer omkostninger	46.765	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>6.490</u>
	<u>616.583</u>	<u>620.328</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	232.697	0
Årets udskudte skat	124.040	51.694
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(116.106)
	<u>356.737</u>	<u>(64.412)</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	24.691.669
Kostpris 31. december 2015	<u>24.691.669</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.865.186
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>3.865.186</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>28.556.855</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.774.171	10.138.408	607.090	7.046.321
Deposita	680.100	684.500	0	0
	11.454.271	10.822.908	607.090	7.046.321

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.138, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 28.557.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.750 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.