

# Hamburg Real Estate A/S

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 29191565

## Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-05-2016

---

Kim Tranholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Hamburg Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for at være opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 10-05-2016

### Direktion

Hans Friedrich Lorenzen  
Direktør

Kim Tranholm  
Direktør

### Bestyrelse

Kirsten Lorenzen

Connie Rahbek Tranholm

Hans Friedrich Lorenzen  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Hamburg Real Estate A/S Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	29191565
Stiftelsesdato	01-12-2005
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Lorenzen Connie Rahbek Tranholm Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
<b>Direktion</b>	Hans Friedrich Lorenzen, Direktør Kim Tranholm, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Torvet 1 7330 Brande

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af boligejendomme i Hamborg. Aktiviteterne udøves i tilknyttede og associerede virksomheder.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 20.995.907, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 33.112.775, og en egenkapital på kr. 25.959.733.

Der er ikke tilført nye aktiviteter i selskabet i regnskabsåret. Den tilknyttede virksomhed GPI Holding III ApS er overdraget til søsterkoncernen GPI Denmark A/S til kostpris. Herved er realiseret et tab på ca. kr. 92.800 i forhold til den bogførte værdi primo regnskabsåret.

De væsentligste aktiviteter er fortsat at besidde anparterne i GPI Holding IV ApS og GPI Holding V ApS. Disse selskaber ejer hver især et projektselskab med en ejendom. Driften i disse har forløbet tilfredsstillende og bidraget positivt til indtjeningen.

Ledelsen har besluttet at ændre selskabets regnskabsprincipper, hvorefter udviklingen i de tilknyttede virksomheder afspejles i resultat og egenkapital i selskabet. Kapitalandelene er således i regnskabsåret værdiansat efter indre værdis metode. Dette har resulteret i en opskrivning på kr. 21.728.137, der er ført som en særskilt post under egenkapitalen (reserve for nettoopskrivning).

For begge ejendomme gælder, at disse i højere eller mindre grad indeholder leje- og udviklingspotentialer, der i takt med, at disse omsættes, vil danne basis for yderligere væsentlig værditilvækst ud over den aktuelle opskrivning.

Der er i løbet af regnskabsåret truffet beslutning om at foretage udlodning af ekstraordinært udbytte stort kr. 3.400.000.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hamburg Real Estate A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C..

Hamburg Real Estate A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder har tidligere været optaget til kostpriser. Dette er med virkning fra regnskabsåret 2015 ændret, hvorefter kapitalandele værdiansættes efter indre værdis metode. Den herved fremkomne opskrivning er ført under egenkapitalen som reserve for nettoopskrivning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, konsulentytelser GPI Consultance & Acquisitions ApS mv.

#### Personaleomkostninger

Afholdte personaleomkostninger dækker over afholdte lønudgifter til selskabets direktion.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder, nedskrivning tilgodehavender tilknyttede virksomheder, nedskrivning kapitalandele tilknyttede virksomheder gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med sine dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssig andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning af koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Koncerngoodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Koncerngoodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning af tilgodehavender indregnes i resultatopgørelsensom finansielle poster.

#### Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse under kortfristet gæld.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-119.642	-133.380
Personaleomkostninger	2	-729.370	-729.532
<b>Driftsresultat</b>		<b>-849.012</b>	<b>-862.912</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		21.728.137	1.750.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		113.053	125.349
Finansielle indtægter		36	367
Tab ved salg af kapitalandele		-92.766	0
Finansielle omkostninger	3	-90.239	-7.633
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.809.209</b>	<b>1.005.171</b>
Skat af årets resultat	4	186.698	185.580
<b>Årets resultat</b>		<b>20.995.907</b>	<b>1.190.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udloddet ekstraordinært udbytte		3.400.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.728.137	0
Overført resultat		-4.132.230	1.190.751
		<b>20.995.907</b>	<b>1.190.751</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	27.056.765	6.529.775
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.056.765</b>	<b>6.529.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.056.765</b>	<b>6.529.775</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.643.131	5.877.161
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	1.750.000
Andre tilgodehavender	7	27.483	2.000
Udskudte skatteaktiver		372.277	185.580
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.042.891</b>	<b>7.814.741</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.119</b>	<b>37.407</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.056.010</b>	<b>7.852.148</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.112.775</b>	<b>14.381.923</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		21.728.137	0
Overført resultat	9	3.731.596	7.863.826
<b>Egenkapital</b>		<b>25.959.733</b>	<b>8.363.826</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.136.180	5.998.714
Anden gæld	10	16.862	19.383
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.153.042</b>	<b>6.018.097</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.153.042</b>	<b>6.018.097</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.112.775</b>	<b>14.381.923</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v..	11		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Revisorhonorar	0	750
Managementhonorar GPI Consultance & Acq. ApS	55.000	55.000
Forsikringer	6.568	5.801
Gebyr lønservice	450	488
Bankgebyrer mm.	13	8
Øvrige administrationsomkostninger	180	180
Ej fradragsberettigede udgifter	2.741	7.418
Befordringsgodtgørelse	54.690	63.735
	<b>119.642</b>	<b>133.380</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	729.370	729.532
	<b>729.370</b>	<b>729.532</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	729.370	729.532
	<b>729.370</b>	<b>729.532</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	90.194	7.585
Andre finansielle omkostninger	45	48
	<b>90.239</b>	<b>7.633</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skatteaktiv	186.698	185.580
	<b>186.698</b>	<b>185.580</b>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	6.529.775	3.930.456
Tilgang i f.m. reklassifikation	0	581.803
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	2.017.516
Afgang i årets løb	-1.201.147	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.328.628</b>	<b>6.529.775</b>
Opskrivning efter indre værdis metode	21.728.137	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>21.728.137</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.056.765</b>	<b>6.529.775</b>

## Noter

2015

2014

**6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
GPI Consultance & Acquisitions ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	213.160	56.914
GPI Holding IV ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	13.366.852	2.192.617
GPI Holding V ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	11.852.122	6.364.766
GPI Holding II ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	1.624.631	-8.649
			<b>27.056.765</b>	<b>8.605.648</b>

Årsrapporterne for GPI Holding II ApS, GPI Holding IV ApS og GPI Holding V ApS er aflagt i Euro. Egenkapitalen og resultatet er baseret på årsrapporter for 2015. Der er benyttet en omregningskurs på 7,4625.

**7. Andre tilgodehavender**

Betalt a conto skat	27.483	2.000
	<b>27.483</b>	<b>2.000</b>

**8. Aktiekapital**

Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Selskabets kapital blev i 2007 forhøjet fra kr. 125.000 til kr. 500.000 i forbindelse med omdannelse til et aktieselskab. Aktiekapitalen består af 5.000 aktier á nominelt kr. 100. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

**9. Overført resultat**

Saldo primo	7.863.826	6.673.075
Årets tilgang	0	1.190.751
Årets afgang	-4.132.230	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.731.596</b>	<b>7.863.826</b>

**10. Anden gæld**

Skyldig a-skat, amb mm.	16.863	19.384
	<b>16.863</b>	<b>19.384</b>

**11. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.**

Selskabet er administrationselskab for de øvrige selskaber i koncernen. Selskaberne hæfter dermed solidarisk for de skatter, der vedrører sambeskatningen.

Der er herudover ingen kendte pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.