

Hamburg Real Estate A/S

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 29191565

Årsrapport for 2018

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-05-2019

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 01-01-2018 - 31-12-2018 for Hamburg Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 29-05-2019

Direktion

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

Kim Tranholm
Direktør

Bestyrelse

Kirsten Lorenzen

Connie Rahbek Tranholm

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
Bestyrelse	Kirsten Lorenzen Connie Rahbek Tranholm Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
Direktion	Hans Friedrich Lorenzen, Direktør Kim Tranholm, Direktør
Pengeinstitut	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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 294.619, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 49.246.618, og en egenkapital på kr. 35.177.798.

Der er ikke tilført nye aktiviteter i selskabet i regnskabsåret.

De væsentligste aktiviteter er fortsat at besidde anparterne i GPI Holding IV ApS og GPI Holding V ApS. Disse selskaber ejer et projektselskab med hver en ejendom beliggende i Hamborg.

For begge ejendomme gælder, at de indeholder leje- og udviklingspotentialer på hvilken baggrund ledelsen tidligere foretog opskrivning af selskabernes ejendomme.

I førstnævnte selskab er der i regnskabsåret igangsat aktiviteter med henblik på at omsætte de tiltag, der tidligere er opnået byggetilladelse til. Disse vil først være afsluttet efter regnskabsårets afslutning, og har derfor kun i beskedent omfang påvirkning af resultatet i 2018.

I sidstnævnte selskab har projektselskabets ejendom bidraget til en positiv drift og deraf afledt positiv regulering af kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed. Der er samlet set opnået et tilfredsstillende resultat på niveau med det forventede. Parallelt med at ejendommen har været driftet, er denne udbudt til salg i markedet til en pris noget over den bogførte værdi. P.t. uden at det har medført et salg af ejendommen.

Ledelsen i projektselskabet vurderer løbende, hvorledes exit-strategien for ejendommen kan eksekveres, idet alternativet til et samlet salg kan være enkeltsalg, idet bemærkes, at ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Også i dette scenario vurderes det sandsynligt, at der vil kunne realiseres et samlet provenu pænt over den aktuelt optagne værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hamburg Real Estate A/S for 2018 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-149.752	-97.231
Personaleomkostninger	1	-729.823	-728.901
Driftsresultat		-879.575	-826.132
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		735.625	542.141
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		156.674	116.780
Andre finansielle indtægter		201.994	1
Finansielle omkostninger	2	-43.075	-13.327
Resultat før skat		171.643	-180.537
Skat af årets resultat	3	122.976	158.989
Årets resultat		294.619	-21.548
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		735.625	542.141
Overført resultat		-441.006	-563.689
Resultatdisponering		294.619	-21.548

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	37.887.603	37.151.978
Finansielle anlægsaktiver		37.887.603	37.151.978
Anlægsaktiver		37.887.603	37.151.978
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.570.900	6.704.640
Udskudte skatteaktiver		788.008	671.544
Andre tilgodehavender		0	8.483
Tilgodehavender		11.358.908	7.384.667
Likvide beholdninger		107	11.412
Omsætningsaktiver		11.359.015	7.396.079
Aktiver		49.246.618	44.548.057

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	32.558.975	31.823.350
Overført resultat	8	2.118.823	2.559.829
Egenkapital		35.177.798	34.883.179
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.049.997	9.657.249
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.823	7.629
Kortfristede gældsforpligtelser		14.068.820	9.664.878
Gældsforpligtelser		14.068.820	9.664.878
Passiver		49.246.618	44.548.057
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	9		

Noter

	2018	2017		
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	729.823	728.901		
	729.823	728.901		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2		
2. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	42.956	13.229		
Andre finansielle omkostninger	119	98		
	43.075	13.327		
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-122.976	-158.989		
	-122.976	-158.989		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	5.328.628	5.328.628		
Kostpris ultimo	5.328.628	5.328.628		
Opskrivninger primo	31.823.350	31.281.209		
Årets resultat	735.625	542.141		
Opskrivninger ultimo	32.558.975	31.823.350		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.887.603	37.151.978		
5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
GPI Consultance & Acquisitions ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	146.173	1.252
GPI Holding IV ApS *)	Ikast-Brande Kommune	100,00	17.199.328	-14.994
GPI Holding V ApS *)	Ikast-Brande Kommune	100,00	18.918.405	637.991
GPI Holding II ApS *)	Ikast-Brande Kommune	100,00	1.623.697	-7
			37.887.603	624.242
*) regnskaberne er aflagt i Euro og omregnet til DKK ud fra en vekselkurs på 7,4673.				
6. Virksomhedskapital				
Saldo primo			500.000	500.000
Saldo ultimo			500.000	500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2018	2017
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	31.823.350	31.281.209
Årets tilgang	735.625	542.141
Saldo ultimo	32.558.975	31.823.350

8. Overført resultat

Saldo primo	2.559.829	3.123.518
Årets afgang	-441.006	-563.689
Saldo ultimo	2.118.823	2.559.829

9. 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.