

GPI Holding IV ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33352573

Årsrapport for 2019

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-02-2020

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 01-01-2019 - 31-12-2019 for GPI Holding IV 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 26-02-2020

Direktion

Kim Tranholm
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI Holding IV ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GPI Holding IV ApS Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	33352573
Stiftelsesdato	24-11-2010
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Direktion	Kim Tranholm, Direktør Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
Pengeinstitut	Sydbank A/S Torvet 1 7330 Brande

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg, opførelse af fast ejendom samt hertil knyttede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på Euro 740.880, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på Euro 3.311.448, og en egenkapital på Euro 2.394.166.

Selskabets tilknyttede virksomhed GPI XI ApS overtog den 1.3.2011 en centralt beliggende ejendom i bydelen St. Georg i Hamborg. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder og består af 2 separate bygninger opført i 60'erne samt med 21 tilhørende p-pladser.

Der er tidligere frasolgt enheder, hvorefter der resterer salg 13 ejerlejligheder med et samlet areal på ca. 561 m² samt 9 p-pladser. De 6 af lejlighederne er udlejet til beskedne huslejer. I kraft af de foretagne udbygninger med større tagboliger, altaner mm. er boligarealet øget til 743 m². Af de 7 tomme og istandsatte lejligheder blev der solgt en i 2018 og yderligere 2 i 2019 samt en p-plads med en gevinst på Euro 337.098.

Der resterer herefter salg af 4 lejligheder. Der er indgået aftaler om salg fsv. angår 3 lejligheder samt yderligere 3 p-pladser. Der har været afholdt notarterminer. I takt med gennemførelse af salgene forventes størstedelen af den tilknyttede virksomheds bankgæld indfriet i løbet af 1. halvår 2020.

På basis heraf har ledelsen i den tilknyttede virksomhed besluttet at opskrive ejendommen med yderligere Euro 674.173 efter afsat udskudt skat med Euro 126.745. Der er ikke opskrevet fuldt ud i forhold til de salg, der forventes realiseret i 2020.

Der er ved opskrivningen taget højde for, at de udlejede lejligheder repræsenterer en mindre værdi pga. lejeindtægtens størrelse og den kendsgerning, at lejlighederne vil skulle istandsættes mm.. Ledelsen vurderer, at der vil være et ikke ubetydeligt potentiale i takt med, at de tilbageværende lejemaal kan frigøres/frikøbes for lejere. Der kan ikke siges noget med sikkerhed om, i hvilken takt dette vil kunne ske. Under alle omstændigheder vil de tilbageværende lejemaal pga. den lave gældsætning være selvfinansierende i den mellemliggende periode.

I kraft af de realiserede salg i 2019 blev der foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte fra den tilknyttede virksomhed med Euro 600.000, ligesom der er stillet forslag om udlodning af ordinært udbytte stort Euro 1.000.000.

På denne baggrund er der i løbet af regnskabsåret foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte med Euro 650.000 til kapitalejeren, ligesom der er stillet forslag om udlodning af ordinært udbytte stort Euro 1.300.000. Sidstnævnte beløb er optaget som en særskilt post under egenkapitalen.

Ledelsen anser samlet set resultatet for tilfredsstillende.

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 GPI Holding IV ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

GPI Holding IV ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt efter nedennævnte regnskabspraksis. Som rapporteringsvaluta er valgt Euro. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

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 dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Driften af ejendommene er dog skattepligtig i Tyskland, hvorfor det kunne vil være udgifter/indtægter i de tilknyttede virksomheder, der ikke indgår i skattepligten i Tyskland, der vil indgå i sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige 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 på koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Bruttofortjeneste		0	0
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		740.880	-2.008
Resultat før skat		740.880	-2.008
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		740.880	-2.008
Forslag til resultatdisponering			
Udloddet ekstraordinært udbytte i løbet af regnskabsåret		650.000	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.300.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		740.880	-2.008
Overført resultat		-1.950.000	0
Resultatdisponering		740.880	-2.008

Balance 31. december 2019

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	1.416.874	2.275.994
Finansielle anlægsaktiver		1.416.874	2.275.994
Anlægsaktiver		1.416.874	2.275.994
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		894.542	294.542
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		1.000.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		32	32
Tilgodehavender		1.894.574	294.574
Omsætningsaktiver		1.894.574	294.574
Aktiver		3.311.448	2.570.568

Balance 31. december 2019

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	1.041.874	1.900.994
Overført resultat	7	2.292	352.292
Udbytte for regnskabsåret	8	1.300.000	0
Egenkapital		2.394.166	2.303.286
Gæld til tilknyttede virksomheder		917.282	267.282
Kortfristede gældsforpligtelser		917.282	267.282
Gældsforpligtelser		917.282	267.282
Passiver		3.311.448	2.570.568
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	9		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	0
	0	0

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	1.225.000	1.225.000
Kostpris ultimo	1.225.000	1.225.000
Opskrivninger primo	1.050.994	1.053.002
Udlodning af udbytte, herunder ekstraordinært udbytte i løbet af regnskabsåret	-1.600.000	0
Regulering efter indre værdis metode	740.880	-2.008
Opskrivninger ultimo	191.874	1.050.994
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.416.874	2.275.994

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
GPI XI ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	1.416.874	199.416
			1.416.874	199.416

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	1.900.994	1.903.002
Årets tilgang	740.880	0
Årets afgang	-1.600.000	-2.008
Saldo ultimo	1.041.874	1.900.994

Noter

	2019	2018
7. Overført resultat		
Saldo primo	352.292	352.292
Årets tilgang	1.600.000	0
Årets afgang	-1.950.000	0
Saldo ultimo	2.292	352.292

8. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	1.300.000	0
Saldo ultimo	1.300.000	0

9. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hamburg Real Estate A/S, som er administrationsselskab i sambeskatningen.

Herudover ingen kendte pantsætninger og eventualforpligtelser m.v. pr. statusdagen.