

GPI XI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33353014

Årsrapport for 2017

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18-05-2018

Kim Tranholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

GPI XI ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for GPI XI 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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 17-05-2018

Direktion

Kim Tranholm
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI XI ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GPI XI ApS Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	33353014
Stiftelsesdato	24-11-2010
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
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 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på Euro -6.206, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på Euro 3.852.420, og en egenkapital på Euro 2.278.002.

Selskabet overtog den 1.3.2011 en centralt beliggende ejendom i bydelen St. Georg i Hamborg. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder og består af to 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. Der er p.t. seks tomme lejligheder. Dette er en fordel henset til gennemførelse af udviklingsplanerne og det efterfølgende salg som ejerlejligheder. Men på den korte bane, har tomgangen resulteret i et mindre underskud i regnskabsåret.

Grundet den positive udvikling på ejendomsmarkedet i Hamborg i de senere år, opskrev ledelsen i sidste regnskabsår ejendommen, hvorefter værdisansættelsen i højere grad afspejler markedsudviklingen.

Der er i regnskabsåret opnået byggetilladelse til at gennemføre projektudviklingen bestående af udbygning af taget, etablering af altaner og udvidelse af boligarealet, hvorved der forventes at ske en arealudvidelse på ca. 180 m². Tiltagene er igangsat efter regnskabsårets afslutning og forventes gennemført i 2018. Der er efter regnskabsåret sket salg af en mindre lejlighed til senere overtagelse i 2018.

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 XI ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 skattemæssigt registreret i Tyskland, og er omfattet af reglerne for begrænset skattepligt i Tyskland. I kraft af de tyske skatteregler er det muligt at foretage skattemæssige afskrivninger på bygninger og købsrelaterede omkostninger - også når det drejer sig om boligudlejningsejendomme.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet i Danmark. 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 kun vil være

Anvendt regnskabspraksis

udgifter/indtægter, der ikke indgår i skattepligten i Tyskland, der vil indgå i sambeskatningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Evt. op- og nedskrivninger sker på grundlag af ledelsens markedskendskab. Ledelsen vil vurdere behovet for evt. ekstern sagkyndig vurdering. Op- og nedskrivninger af ejendommen føres direkte på egenkapitalen under "*Reserve for opskrivning*", korrigeret for den del, der posteres under udskudt skat.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi på 60% efter afsluttet brugstid. Grunden er indregnet med 32 % af de bogførte materielle aktiver. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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	2017 EUR	2016 EUR
Bruttofortjeneste/-tab		14.279	25.829
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.570	-15.960
Driftsresultat		-2.291	9.869
Andre finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		-7.845	-8.296
Resultat før skat		-10.136	1.574
Skat af årets resultat	2	3.930	731
Årets resultat		-6.206	2.305
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.206	2.305
Resultatdisponering		-6.206	2.305

Balance 31. december 2017

	Note	2017 EUR	2016 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.942.279	2.834.040
Materielle anlægsaktiver		2.942.279	2.834.040
Anlægsaktiver		2.942.279	2.834.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		838.711	845.943
Tilgodehavende selskabsskat		39.569	16.044
Andre tilgodehavender		31.861	32.080
Tilgodehavender		910.141	894.067
Likvide beholdninger		0	4.225
Omsætningsaktiver		910.141	898.292
Aktiver		3.852.420	3.732.332

Balance 31. december 2017

	Note	2017 EUR	2016 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	5	799.433	799.433
Overført resultat	6	1.428.569	1.434.774
Egenkapital		2.278.002	2.284.207
Hensættelser til udskudt skat		187.244	169.864
Hensatte forpligtelser		187.244	169.864
Gæld til banker		756.976	753.462
Langfristede gældsforpligtelser	7	756.976	753.462
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		47.000	45.000
Gæld til banker		8.328	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		504.863	453.227
Anden gæld	8	70.007	26.572
Kortfristede gældsforpligtelser		630.198	524.799
Gældsforpligtelser		1.387.174	1.278.261
Passiver		3.852.420	3.732.332
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	9		

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-21.311	-2.153
Regulering udskudt skat	17.381	1.423
	-3.930	-730
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.970.760	1.970.760
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	124.809	0
Kostpris ultimo	2.095.569	1.970.760
Opskrivninger primo	949.726	334.353
Årets opskrivninger	0	615.373
Opskrivninger ultimo	949.726	949.726
Af- og nedskrivninger primo	-86.446	-70.486
Årets afskrivninger	-16.570	-15.960
Af- og nedskrivninger ultimo	-103.016	-86.446
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.942.279	2.834.040
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	799.433	281.442
Årets tilgang	0	517.991
Saldo ultimo	799.433	799.433
6. Overført resultat		
Saldo primo	1.434.774	1.432.469
Årets tilgang	0	2.305
Årets afgang	-6.205	0
Saldo ultimo	1.428.569	1.434.774

Noter

	2017	2016	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	756.976	47.000	0
	756.976	47.000	0

8. Anden gæld

Lejernes betalte aconto udgifter til drift	10.478	8.593
Afsat til dækning af tomgangsudgifter m.m.	13.489	17.472
Skyldig moms	436	507
Skyldige omkostninger vedr. renovering af lejligheder	45.604	0
	70.007	26.572

9. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 4.015.000 til sikkerhed for bankgæld stor ca. Euro 803.976. Der er afgivet transport i huslejen til sikkerhed for bankgælden.

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, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Herudover ingen kendte pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.