

GPI XI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33353014

Årsrapport for 2016

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-05-2017

Kim Tranholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 01-01-2016 - 31-12-2016 for GPI XI ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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 17-05-2017

Direktion

Kim Tranholm
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI XI ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GPI XI ApS
Vibevej 50
7330 Brande
51249981
info@gpidenmark.dk
www.gpidenmark.dk
33353014
24-11-2010
01-01-2016 - 31-12-2016

Telefon

E-mail

Hjemmeside

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Regnskabsår

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 virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på Euro 2.305, og virksomhedens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på Euro 3.732.331, og en egenkapital på Euro 2.284.207.

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 alene resterer salg 13 ejerlejligheder med et samlet areal på ca. 565 m² samt 9 p-pladser. Der er p.t. seks tomme lejligheder samt et lejemål på kortidsbasis. Dette er en fordel henset til den påtænkte udvikling og efterfølgende salg som ejerlejligheder.

Grundet den positive udvikling på ejendomsmarkedet i Hamborg i de senere år, har ledelsen opskrevet ejendommen med yderligere ca. Euro 615.000. Opskrivningen er ført som en selvstændig post under egenkapitalen og har øget egenkapitalen med Euro 518.000 efter udskudt skat.

Der er efter regnskabsårets afslutning opnået byggetilladelse til at gennemføre projektudviklingen bestående af udbygning af taget, etablering af altaner og vinterhaver, hvorved der forventes at ske en arealudvidelse på 170-180 m², netto. Det forventes muligt at realisere et provenu, der overstiger den opskrevne værdi.

Driften af ejendommen har forløbet som forventet, men er pga. de tomme lejligheder ikke på niveau med resultatet for sidste år.

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

Resultatet i 2017 afhænger af, hvor hurtigt projektudviklingen kan omsættes. Det tilstræbes, at det når at få positiv resultatmæssig påvirkning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 udgifter/indtægter, der ikke indgår i skattepligten i Tyskland, der vil indgå i sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell 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 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Bruttoresultat		32.342	49.087
Bruttoresultat		32.342	49.087
Andre eksterne omkostninger	1	-6.513	-6.172
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-15.960	-12.584
Driftsresultat		9.869	30.331
Finansielle indtægter	4	2	0
Finansielle omkostninger	5	-8.297	-8.879
Resultat før skat		1.574	21.452
Skat af årets resultat	6	731	-9.076
Årets resultat		2.305	12.376
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.305	12.376
		2.305	12.376

Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	2.834.040	2.234.626
Materielle anlægsaktiver		2.834.040	2.234.626
Anlægsaktiver		2.834.040	2.234.626
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		845.943	845.943
Tilgodehavende selskabsskat		16.044	61.084
Andre tilgodehavender		32.080	29.848
Tilgodehavender		894.067	936.875
Likvide beholdninger		4.224	169
Omsætningsaktiver		898.291	937.044
Aktiver		3.732.331	3.171.670

Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	8	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	9	799.433	281.442
Overført resultat	10	1.434.774	1.432.469
Egenkapital		2.284.207	1.763.911
Hensættelser til udskudt skat		169.864	71.058
Hensatte forpligtelser		169.864	71.058
Gæld til banker		753.462	798.004
Langfristede gældsforpligtelser	11	753.462	798.004
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		45.000	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		453.227	460.016
Anden gæld	12	26.571	33.681
Kortfristede gældsforpligtelser		524.798	538.697
Gældsforpligtelser		1.278.260	1.336.701
Passiver		3.732.331	3.171.670
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	13		

Noter (beløb i Euro)

	2016	2015
1. Andre eksterne omkostninger		
Advokat	1.113	901
Managementhonorar	5.000	5.000
Bankgebyrer	277	258
Rykkergebyrer mm.	123	13
	<u>6.513</u>	<u>6.172</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget noget personale.		
3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger bygninger	<u>15.960</u>	<u>12.584</u>
	15.960	12.584
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2</u>	<u>0</u>
	2	0
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.297</u>	<u>8.879</u>
	8.297	8.879
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-2.153	2.117
Udskudt skat	<u>1.423</u>	<u>6.959</u>
	-730	9.076
7. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.970.760	1.939.149
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>0</u>	<u>31.611</u>
Kostpris ultimo	1.970.760	1.970.760
Opskrivninger primo	334.353	0
Årets opskrivninger	<u>615.373</u>	<u>334.353</u>
Opskrivninger ultimo	949.726	334.353
Af- og nedskrivninger primo	-70.486	-57.903
Årets afskrivninger	<u>-15.960</u>	<u>-12.584</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	-86.446	-70.487
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.834.040	2.234.626

Noter (beløb i Euro)

	2016	2015
8. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

Der er gennemført kapitalforhøjelse den 3.3.2011 med 33.221 anparter á nominelt Euro 1. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

9. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	281.442	0
Årets tilgang	517.991	281.442
Saldo ultimo	799.433	281.442

10. Overført resultat

Saldo primo	1.432.469	1.420.093
Årets tilgang	2.305	12.376
Saldo ultimo	1.434.774	1.432.469

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	753.462	45.000	0
	753.462	45.000	0

12. Anden gæld

Lejernes betalte a conto driftsudgifter	8.593	15.926
Afsat til dækning af betalte fællesudgifter, der ikke kan omlægges	17.472	13.528
Skyldig moms	507	745
Øvrige skyldige omkostninger	0	3.481
	26.572	33.680

13. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 4.015.000 til sikkerhed for bankgæld stor ca. Euro 798.000. 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 administrationsselskab i sambeskatningen.

Herudover ingen kendte pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.