

GPI XI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33353014

Årsrapport for 2018

8. 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

GPI XI ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018 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

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

01-01-2018 - 31-12-2018

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 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på Euro 31.812, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på Euro 4.366.357, og en egenkapital på Euro 2.275.394.

Selskabet 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. Der er i løbet af regnskabsåret indgået aftale med en lejer, hvorefter denne er udflyttet af ejendommen mod en kompensation. Der er herefter 7 tomme lejligheder, hvoraf den ene blev solgt sidste år til overtagelse 1. halvår 2019. Salget indgår resultatmæssigt med en gevinst på Euro 36.444, der er ført under posten afskrivninger. De resterende 6 lejligheder er fortsat lejet ud til meget lave huslejer.

Der er i regnskabsåret igangsat udvikling af ejendommen med udbygning af to nye eksklusive tagboliger, etablering af altaner samt udvidelse af boligarealet, hvorved der vil ske en arealudvidelse på ca. 190 m². Tiltagene er for en dels vedkommende gennemført pr. skæringsdagen. Den endelige færdiggørelse vil ske i løbet af 1. halvår 2019. De 6 salgsklare lejligheder vil fremstå i topmoderniseret stand.

Efter afslutning af arbejderne forventes ejendommen samlet at stå i omkring Euro 4.150.000, heri inkluderet den tidligere foretagne opskrivning på ca. Euro 950.000. Opskrivningen skete med baggrund i den positive udvikling på ejendomsmarkedet i Hamborg igennem en årrække. Som følge af stor tomgang i f.m. renoveringen, er der realiseret et underskud i regnskabsåret, som forventet.

Det er ledelsens opfattelse, at der i forbindelse med det forestående salg, vil kunne realiseres et provenu, der væsentligt vil overstige den ovenfor nævnte 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 GPI XI ApS for 2018 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgskostninger 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

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Bruttofortjeneste/-tab		-5.935	14.279
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	17.505	-16.570
Driftsresultat		11.570	-2.291
Finansielle omkostninger		-12.048	-7.845
Resultat før skat		-478	-10.136
Skat af årets resultat	3	32.290	3.930
Årets resultat		31.812	-6.206
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		31.812	-6.206
Resultatdisponering		31.812	-6.206

Balance 31. december 2018

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	3.345.309	2.942.279
Materielle anlægsaktiver		3.345.309	2.942.279
Anlægsaktiver		3.345.309	2.942.279
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		205.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		740.386	838.711
Tilgodehavende selskabsskat		35.943	39.569
Andre tilgodehavender		31.119	31.861
Tilgodehavender		1.012.448	910.141
Likvide beholdninger		8.600	0
Omsætningsaktiver		1.021.048	910.141
Aktiver		4.366.357	3.852.420

Balance 31. december 2018

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	6	765.014	799.433
Overført resultat	7	1.460.380	1.428.569
Egenkapital		2.275.394	2.278.002
Hensættelser til udskudt skat		160.865	187.244
Hensatte forpligtelser		160.865	187.244
Gæld til banker		1.408.944	756.976
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.408.944	756.976
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	47.000
Gæld til banker		0	8.328
Gæld til tilknyttede virksomheder		490.606	504.863
Anden gæld	9	30.548	70.007
Kortfristede gældsforpligtelser		521.154	630.198
Gældsforpligtelser		1.930.098	1.387.174
Passiver		4.366.357	3.852.420
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	10		

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger, bygninger	18.839	16.570
Gevinst ved salg af ejendom	-36.344	0
	-17.505	16.570
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-12.381	-21.311
Regulering udskudt skat	-19.909	17.381
	-32.290	-3.930
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.095.569	1.970.760
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	631.413	124.809
Afgang i årets løb	-168.656	0
Kostpris ultimo	2.558.326	2.095.569
Opskrivninger primo	949.726	949.726
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-40.888	0
Opskrivninger ultimo	908.838	949.726
Af- og nedskrivninger primo	-103.016	-86.446
Årets afskrivninger	-18.839	-16.570
Af- og nedskrivninger ultimo	-121.855	-103.016
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.345.309	2.942.279
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 opskrivninger		
Saldo primo	799.433	799.433
Årets afgang	-34.419	0
Saldo ultimo	765.014	799.433

Noter

	2018	2017
7. Overført resultat		
Saldo primo	1.428.568	1.434.774
Årets afgang	31.812	-6.205
Saldo ultimo	1.460.380	1.428.569

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.408.944	0	0
	1.408.944	0	0

9. Anden gæld

Lejernes betalte aconto udgifter til drift	11.170	10.478
Afsat til dækning af tomgangsudgifter m.m.	13.489	13.489
Skyldig moms	0	436
Øvrige skyldige omkostninger	5.889	45.604
	30.548	70.007

10. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 4.015.000 til sikkerhed for bankgæld stor ca. Euro 1.408.944. 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.