

GPI XI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33353014

Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18-04-2016

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 01-01-2015 - 31-12-2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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 18-04-2016

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
01-01-2015 - 31-12-2015

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 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på Euro 12.376, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på Euro 3.171.670, og en egenkapital på Euro 1.763.911

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. Lejlighederne er på nær en alle udlejet, hvoraf en del er på kortidsbasis. Dette anses som en fordel henset til det påtænkte salg.

Grundet den positive udvikling i ejendomsmarkedet i Hamborg i de senere år, har ledelsen opskrevet ejendommen med ca. Euro 334.300. Opskrivningen er ført som en selvstændig post under egenkapitalen og har øget egenkapitalen med Euro 281.400 henset afsat udskudt skat.

Udviklingsplanerne med ejendommen pågår fortsat, og der er udsigt til, at der i år opnås byggetilladelse. I givet fald forventes det muligt at realisere et provenu, der væsentligt overstiger den opskrevne værdi.

Driften af ejendommen har forløbet som forventet og har bidraget med et mindre positivt resultat.

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

Projektudviklingen forventes ikke at få nogen nævneværdig resultatmæssig indflydelse i 2016, hvorfor resultatet alene forventes at udvise et mindre overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2015 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 nominal 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 nominal 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	2015 EUR	2014 EUR
Bruttoresultat		49.087	70.327
Bruttoresultat		49.087	70.327
Andre eksterne omkostninger	1	-6.172	-4.129
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-12.584	96.962
Driftsresultat		30.331	163.160
Finansielle indtægter	4	0	141
Finansielle omkostninger	5	-8.879	-13.623
Resultat før skat		21.452	149.678
Skat af årets resultat	6	-9.076	-42.931
Årets resultat		12.376	106.747
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.376	106.747
		12.376	106.747

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	2.234.626	1.881.247
Materielle anlægsaktiver		2.234.626	1.881.247
Anlægsaktiver		2.234.626	1.881.247
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.908
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		845.943	644.571
Tilgodehavende selskabsskat		61.084	23.668
Andre tilgodehavender		29.848	39.390
Tilgodehavender		936.875	724.537
Likvide beholdninger		169	200.743
Omsætningsaktiver		937.044	925.280
Aktiver		3.171.670	2.806.527

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	8	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	9	281.442	0
Overført resultat	10	1.432.469	1.420.093
Egenkapital		1.763.911	1.470.093
Hensættelser til udskudt skat		71.058	11.188
Hensatte forpligtelser		71.058	11.188
Gæld til banker		798.004	817.877
Langfristede gældsforpligtelser	11	798.004	817.877
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		45.000	38.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		460.016	409.012
Anden gæld	12	33.681	59.557
Kortfristede gældsforpligtelser		538.697	507.369
Gældsforpligtelser		1.336.701	1.325.246
Passiver		3.171.670	2.806.527
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	13		

Noter (beløb i Euro)

	2015	2014
1. Andre eksterne omkostninger		
Advokat	901	59
Managementhonorar	5.000	3.750
Bankgebyrer	258	275
Rykkergebyrer mm.	13	45
	6.172	4.129
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget noget personale.		
3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger bygninger	-10.594	-11.757
Gevinst ved salg af ejerlejligheder	107.556	296.932
	96.962	285.175
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	141
	0	141
5. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	1
Andre finansielle omkostninger	8.879	13.622
	8.879	13.623
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.117	15.894
Udskudt skat	6.959	1.990
Regulering skat tidligere år	0	25.047
	9.076	42.931
7. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.939.149	2.132.302
Ændring som følge af praksisændring	31.611	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	9.290
Afgang i årets løb	0	-202.443
Kostpris ultimo	1.970.760	1.939.149
Årets opskrivninger	334.353	0
Opskrivninger ultimo	334.353	0

Noter (beløb i Euro)

	2015	2014
Af- og nedskrivninger primo	-57.903	-47.308
Årets afskrivninger	-12.584	-10.594
Af- og nedskrivninger ultimo	-70.487	-57.902
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.234.626	1.881.247

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

Årets tilgang	281.442	0
Saldo ultimo	281.442	0

10. Overført resultat

Saldo primo	1.420.093	1.313.346
Årets tilgang	12.376	106.747
Saldo ultimo	1.432.469	1.420.093

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	798.004	45.000	608.000
	798.004	45.000	608.000

12. Anden gæld

Lejernes betalte a conto driftsudgifter	15.926	17.322
Afsat til dækning af betalte fællesudgifter, der ikke kan omlægges	13.528	34.553
Skyldig moms	746	879
Øvrige skyldige omkostninger	3.481	4.489
	33.681	57.243

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 843.000. 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.