

GPI XI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33353014

Årsrapport for 2019

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-02-2020

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 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 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 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

01-01-2019 - 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 199.416, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på Euro 5.132.260, og en egenkapital på Euro 2.416.874.

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. 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 er ført under afskrivninger.

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 efter regnskabsårets afslutning. I takt med gennemførelse af salgene forventes størstedelen af selskabets bankgæld indfriet i løbet af 1. halvår 2020.

På basis heraf har ledelsen 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. lejeindtægts størrelse og den kendsgerning, at lejlighederne vil skulle istandsættelse mm.. Ledelsen vurderer, at der vil være et ikke ubetydeligt potentiale i takt med, at de udlejede lejemål 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 lejemål pga. den lave gældsætning af selskabet være selvfinansierende i den mellemliggende periode.

I kraft af de realiserede salg i 2019 er der i løbet af regnskabsåret foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte med Euro 600.000 til kapitalejeren. Derudover har ledelsen stillet forslag om udlodning af udbytte stort Euro 1.000.000, der er ført som en selvstændig 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

Mellembalancen for GPI XI 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.

Mellembalancen 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 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

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Bruttotab		-19.571	-5.935
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	315.171	17.505
Driftsresultat		295.600	11.570
Finansielle omkostninger		-15.999	-12.048
Resultat før skat		279.601	-478
Skat af årets resultat	3	-80.185	32.290
Årets resultat		199.416	31.812
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i løbet af regnskabsåret		600.000	0
Overført resultat		-1.400.584	31.812
Resultatdisponering		199.416	31.812

Balance 31. december 2019

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	3.915.600	3.345.309
Materielle anlægsaktiver		3.915.600	3.345.309
Anlægsaktiver		3.915.600	3.345.309
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	205.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.011.783	740.386
Tilgodehavende selskabsskat		0	35.943
Andre tilgodehavender		30.185	31.119
Tilgodehavender		1.041.968	1.012.448
Likvide beholdninger		174.692	8.600
Omsætningsaktiver		1.216.660	1.021.048
Aktiver		5.132.260	4.366.357

Balance 31. december 2019

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	6	1.307.078	765.014
Overført resultat	7	59.796	1.460.380
Udbytte for regnskabsåret	8	1.000.000	0
Egenkapital		2.416.874	2.275.394
Hensættelser til udskudt skat		262.084	160.865
Hensatte forpligtelser		262.084	160.865
Gæld til banker		1.392.300	1.408.944
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.392.300	1.408.944
Gæld til tilknyttede virksomheder		983.016	490.606
Selskabsskat		47.065	0
Anden gæld	10	30.921	30.548
Kortfristede gældsforpligtelser		1.061.002	521.154
Gældsforpligtelser		2.453.302	1.930.098
Passiver		5.132.260	4.366.357
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	11		

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger, bygninger	21.927	18.839
Gevinst ved salg af ejendom	-337.098	-36.344
	-315.171	-17.505
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	47.065	-12.381
Regulering udskudt skat	-690	-19.909
Regulering skat tidligere år	33.810	0
	80.185	-32.290
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.558.326	2.095.569
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	581.147	631.413
Afgang i årets løb	-632.901	-168.656
Kostpris ultimo	2.506.572	2.558.326
Opskrivninger primo	908.838	949.726
Årets opskrivninger	800.918	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-156.946	-40.888
Opskrivninger ultimo	1.552.810	908.838
Af- og nedskrivninger primo	-121.855	-103.016
Årets afskrivninger	-21.927	-18.839
Af- og nedskrivninger ultimo	-143.782	-121.855
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.915.600	3.345.309
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	765.014	799.433
Årets tilgang	674.172	0
Årets afgang	-132.108	-34.419
Saldo ultimo	1.307.078	765.014

Noter

	2019	2018
7. Overført resultat		
Saldo primo	1.460.380	1.428.568
Årets afgang	-1.400.584	31.812
Saldo ultimo	59.796	1.460.380

8. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	1.000.000	0
Saldo ultimo	1.000.000	0

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.392.300	0	0
	1.392.300	0	0

10. Anden gæld

Lejernes betalte aconto udgifter til drift	8.921	11.170
Afsat til dækning af tomgangsudgifter m.m.	21.863	13.489
Øvrige skyldige omkostninger	137	5.889
	30.921	30.548

11. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 4.015.000 til sikkerhed for bankgæld stor ca. Euro 1.392.300. 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. pr. statusdagen.