

GPI XII ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33750382

Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-04-2016

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 01-01-2015 - 31-12-2015 for GPI XII 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 28-04-2016

Direktion

Kim Tranholm
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI XII ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GPI XII ApS Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	33750382
Stiftelsesdato	27-05-2011
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
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 70.039, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på Euro 3.172.401, og en egenkapital på Euro 1.608.449.

Selskabet overtog pr. 1. september 2011 to erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende på gågaden i Hamborg Altona, hvoraf den ene blev solgt fra i 2011 med fortjeneste.

Den tilbageværende ejendom er en klassisk jugendstil-ejendom med et areal på ca. 726 m². Ejendommen er opført omkring 1900-tallet, men renoveret i 2008 med bl.a. nyt tag samt indretning af penthouse lejlighed. Ejendommen består af to erhvervslejemål samt syv lejligheder i forskellige størrelser fra 54-102 m². Ejendommen blev i 2014 udstykket i ejerlejligheder med henblik på at have mulighed for enkeltsalg af lejlighederne.

Ejendommen har været fuldt udlejet med en årsleje på ca. Euro 130.000. Ud fra markedslejen på ejendommen anses ejendommens lejepotentiale at udgøre et beløb i størrelsesorden Euro 20-25.000 på årsbasis. Da en af ejendommens lejere afgik ved døden mod årets slutning, vil en pæn del af lejepotentialet blive realiseret i forbindelse med renovering og nyudlejning af lejligheden.

Ejendomsmarkedet i Hamborg har igennem de senere år udvist en markant positiv udvikling. Ledelsen har derfor besluttet at opskrive selskabets ejendom, således at værdiansættelsen i højere grad afspejler den positive markedsudvikling. Opskrivningen andrager ca. Euro 783.000 efter afsat udskudt skat og er ført under en selvstændig post under egenkapitalen. Opskrivningen baserer sig på den aktuelle leje og faktor på ca. 21 gange bruttoglejen. Ved en værdiansættelse til markedsværdi ville opskrivningen skulle have været højere.

Driften af ejendommen i øvrigt har forløbet tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GPI XII ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter nedennævnte regnskabspraksis. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Som rapporteringsvaluta er valgt Euro.

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 30 % 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	2015 EUR	2014 EUR
Bruttoresultat		116.370	117.359
Bruttoresultat		116.370	117.359
Andre eksterne omkostninger	1	-6.706	-4.325
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-15.160	-10.008
Driftsresultat		94.504	103.026
Finansielle indtægter	4	0	126
Finansielle omkostninger	5	-11.713	-13.281
Resultat før skat		82.791	89.871
Skat af årets resultat	6	-12.752	-14.862
Årets resultat		70.039	75.009
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		70.039	75.009
		70.039	75.009

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	2.691.935	1.777.054
Materielle anlægsaktiver		2.691.935	1.777.054
Anlægsaktiver		2.691.935	1.777.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	326
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		439.370	263.504
Andre tilgodehavender	8	33.383	33.873
Tilgodehavender		472.753	297.703
Likvide beholdninger		7.713	12.360
Omsætningsaktiver		480.466	310.063
Aktiver		3.172.401	2.087.117

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	9	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	10	782.862	0
Overført resultat	11	800.587	730.549
Egenkapital		1.608.449	755.549
Hensættelser til udskudt skat		160.854	11.227
Hensatte forpligtelser		160.854	11.227
Gæld til banker		1.125.375	1.060.808
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.125.375	1.060.808
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		33.716	15.957
Gæld til tilknyttede virksomheder		216.810	209.311
Selskabsskat		1.456	1.374
Anden gæld	13	25.741	32.891
Kortfristede gældsforpligtelser		277.723	259.533
Gældsforpligtelser		1.403.098	1.320.341
Passiver		3.172.401	2.087.117
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	14		

Noter (beløb i Euro)

	2015	2014
1. Andre eksterne omkostninger		
Revisorhonorar	0	307
Managementhonorar	5.000	3.750
Bankgebyrer m.v.	192	214
Øvrige administrationsomkostninger	1.514	54
	6.706	4.325
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget noget personale.		
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger bygninger	15.160	10.008
	15.160	10.008
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	126
	0	126
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	11.713	13.281
	11.713	13.281
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	82	1.374
Udskudt skat	2.449	3.265
Betalt a conto skat	10.221	10.223
	12.752	14.862
7. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.813.396	1.802.460
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	10.936
Kostpris ultimo	1.813.396	1.813.396
Årets opskrivninger	930.041	0
Opskrivninger ultimo	930.041	0
Af- og nedskrivninger primo	-36.342	-26.334
Årets afskrivninger	-15.160	-10.008
Af- og nedskrivninger ultimo	-51.502	-36.342
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.691.935	1.777.054
8. Andre tilgodehavender		
Udlagte driftsudgifter	27.895	28.385
Øvrige tilgodehavender	5.488	5.488
	33.383	33.873

Noter (beløb i Euro)

	2015	2014
9. Virksomhedskapital		
Saldo primo	25.000	25.000
Saldo ultimo	25.000	25.000

Der blev gennemført kapitalforhøjelse den 29.8.2011 med 14.200 anparter á nominelt Euro 1. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

10. Reserve for opskrivninger

Årets tilgang	782.862	0
Saldo ultimo	782.862	0

11. Overført resultat

Saldo primo	730.548	655.540
Årets tilgang	70.039	75.009
Saldo ultimo	800.587	730.549

Af selskabets overførte resultat er Euro 666.175 tilgået i forbindelse med en kapitalforhøjelse den 29.8.2011.

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.125.375	33.716	1.159.091
	1.125.375	33.716	1.159.091

13. Anden gæld

Lejernes betalte aconto driftsudgifter	17.930	21.272
Forudbetalt husleje mm.	0	3.442
Henlæggelse til dækning af udgifter, der ikke kan omlægges på lejen	7.811	7.147
Skyldig moms	0	1.031
	25.741	32.892

14. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 2.764.700 til sikkerhed for bankgæld. Restgælden andrager pr. statusdagen Euro 1.159.091. Pantet i ejendommen er endvidere stillet til sikkerhed for lån Euro 700.000 I/GPI XV ApS - til rest pr. 31.12.2015 Euro 612.935.

Der er endvidere 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.