

# **GPI XII ApS**

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33750382

## **Årsrapport for 2017**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-05-2018

---

Kim Tranholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

**GPI XII ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for GPI XII 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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 16-05-2018

### **Direktion**

Kim Tranholm  
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen  
Direktør

## GPI XII ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Direktion</b>	Kim Tranholm, Direktør Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	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 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på Euro 73.720, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på Euro 4.338.194, og en egenkapital på Euro 2.468.284.

Selskabet købte i 2011 to erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende på gågaden i Hamborg Altona, hvoraf den ene blev solgt fra i 2011. Den tilbageværende ejendom er en klassisk jugendstil-ejendom med et areal på ca. 735 m<sup>2</sup>. Ejendommen er opført omkring 1900-tallet, men omfattende 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 m<sup>2</sup>. Ejendommen blev i 2014 udstykket i ejerlejligheder med henblik på at have mulighed for enkeltsalg af lejlighederne.

Ejendommen har stort set været fuldt udlejet i regnskabsåret, hvorved der er realiseret et noget forbedret resultat i forhold til foregående regnskabsår. Ejendommen har aktuelt en årsleje på ca. Euro 153.000. Der anses fortsat at være et ikke ubetydeligt lejepotentiale i ejendommen.

Ejendomsmarkedet i Hamborg har igennem de senere år udvist en markant positiv udvikling. Ledelsen besluttede sidste år at opskrive selskabets ejendom, således at værdiansættelsen i højere grad afspejler den positive markedsudvikling. Denne værdiansættelse, der er fastholdt, modsvarer i underkanten af 24 gange årslejen, hvilket ledelsen vurderer som en relativ forsigtig værdiansættelse henset til ejendommens ikke udtømte lejepotentiale.

### 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 XII ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

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 finansiel 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	2017 EUR	2016 EUR
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>122.802</b>	<b>85.838</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.555	-20.440
<b>Driftsresultat</b>		<b>96.673</b>	<b>58.009</b>
Finansielle omkostninger	2	-15.181	-15.339
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.492</b>	<b>42.670</b>
Skat af årets resultat	3	-7.772	-6.056
<b>Årets resultat</b>		<b>73.720</b>	<b>36.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		73.720	36.614
<b>Resultatdisponering</b>		<b>73.720</b>	<b>36.614</b>



## Balance 31. december 2017

	Note	2017 EUR	2016 EUR
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.649.914	3.629.561
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.649.914</b>	<b>3.629.561</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.649.914</b>	<b>3.629.561</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		577.090	565.626
Tilgodehavende selskabsskat		22.227	16.568
Andre tilgodehavender	5	25.911	40.048
<b>Tilgodehavender</b>		<b>625.228</b>	<b>622.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.052</b>	<b>10.054</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>688.280</b>	<b>632.296</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.338.194</b>	<b>4.261.857</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 EUR	2016 EUR
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	7	1.532.364	1.532.364
Overført resultat	8	910.920	837.201
<b>Egenkapital</b>		<b>2.468.284</b>	<b>2.394.565</b>
Hensættelser til udskudt skat		317.303	314.083
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>317.303</b>	<b>314.083</b>
Gæld til banker		1.207.193	1.243.144
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>1.207.193</b>	<b>1.243.144</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		36.000	34.890
Gæld til tilknyttede virksomheder		260.805	229.823
Selskabsskat		0	1.538
Anden gæld	10	48.609	43.814
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>345.414</b>	<b>310.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.552.607</b>	<b>1.553.209</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.338.194</b>	<b>4.261.857</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	11		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	15.181	15.339
	<b>15.181</b>	<b>15.339</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.563	-6.347
Regulering tidligere år	-12	82
Regulering af udskudt skat	3.221	12.321
	<b>7.772</b>	<b>6.056</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.881.053	1.813.396
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	40.908	67.657
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.921.961</b>	<b>1.881.053</b>
Opskrivninger primo	1.820.450	930.041
Årets opskrivninger	0	890.409
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.820.450</b>	<b>1.820.450</b>
Af- og nedskrivninger primo	-71.942	-51.502
Årets afskrivninger	-20.555	-20.440
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-92.497</b>	<b>-71.942</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.649.914</b>	<b>3.629.561</b>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Udlagte driftsudgifter	23.200	31.717
Momstilgodehavende	0	2.843
Øvrige tilgodehavender	2.711	5.488
	<b>25.911</b>	<b>40.048</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	25.000	25.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2017	2016
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	1.532.364	782.862
Årets tilgang	0	749.502
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.532.364</b>	<b>1.532.364</b>

**8. Overført resultat**

Saldo primo	837.200	800.587
Årets tilgang	73.720	36.614
<b>Saldo ultimo</b>	<b>910.920</b>	<b>837.201</b>

**9. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.207.193	36.000	0
	<b>1.207.193</b>	<b>36.000</b>	<b>0</b>

**10. Anden gæld**

Lejernes betalte aconto driftsudgifter	21.506	14.401
Huslejedepositum	24.823	18.030
Henlæggelse omkostninger drift	0	11.045
Skyldig moms	2.280	338
	<b>48.609</b>	<b>43.814</b>

**11. 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 1.243.193. Der er endvidere afgivet transport i huslejen til sikkerhed for bankgælden.

Pantet i ejendommen er endvidere stillet til sikkerhed for banklån Euro 1.000.000 ydet til GPI XVI ApS - til rest pr. 31.12.2017 Euro 987.283. 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 administrationselskab i sambeskatningen.

Herudover ingen kendte pantsætninger og eventualforpligtelser m.v. pr. statusdagen.