

# **GPI XII ApS**

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33750382

## **Årsrapport for 2016**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-05-2017

---

Kim Tranholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 01-01-2016 - 31-12-2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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 17-05-2017

### Direktion

Kim Tranholm  
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen  
Direktør

**GPI XII ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

GPI XII ApS  
Vibevej 50  
7330 Brande  
51249981  
info@gpidenmark.dk  
www.gpidenmark.dk  
33750382  
27-05-2011  
01-01-2016 - 31-12-2016

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 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på Euro 36.614, og virksomhedens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på Euro 4.261.857, og en egenkapital på Euro 2.394.565.

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.

Der er i regnskabsåret gennemført lejerskifte i to lejligheder. I den ene, er der foretaget omfattende modernisering, og i den anden, var dette kun nødvendigt i mindre omfang, da denne var blevet moderniseret i 2008. Herudover er der også gennemført lejerskifte i det ene af erhvervslejemålene. Som ny lejer er kommet, den verdensomspændende fastfoodkæde, Subway, i stedet for Western Union Bank.

I kraft af det gennemførte skift af lejere, har der uvilkårligt været mindre lejeindtægter i 2016, hvorved resultatet er væsentligt reduceret. Ud fra de indgåede lejemål, har ejendommen nu en årsleje på ca. Euro 145.000 mod tidligere ca. Euro 130.000. 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 har derfor besluttet at opskrive selskabets ejendom, således at værdiansættelsen i højere grad afspejler den positive markedsudvikling. Opskrivningen andrager ca. Euro 750.000 efter afsat udskudt skat og er ført som en selvstændig post under egenkapitalen. Opskrivningen baserer sig på den aktuelle leje og faktor på ca. 25 gange årslejen.

### 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 2016 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 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 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Bruttoresultat		85.838	116.370
<b>Bruttoresultat</b>		<b>85.838</b>	<b>116.370</b>
Andre eksterne omkostninger	1	-7.390	-6.706
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-20.440	-15.160
<b>Driftsresultat</b>		<b>58.008</b>	<b>94.504</b>
Finansielle omkostninger	4	-15.338	-11.713
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.670</b>	<b>82.791</b>
Skat af årets resultat	5	-6.056	-12.752
<b>Årets resultat</b>		<b>36.614</b>	<b>70.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.614	70.039
		<b>36.614</b>	<b>70.039</b>



## Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	3.629.561	2.691.935
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.629.561</b>	<b>2.691.935</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.629.561</b>	<b>2.691.935</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		565.626	439.370
Tilgodehavende selskabsskat		16.568	0
Andre tilgodehavender	7	40.048	33.383
<b>Tilgodehavender</b>		<b>622.242</b>	<b>472.753</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.054</b>	<b>7.713</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>632.296</b>	<b>480.466</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.261.857</b>	<b>3.172.401</b>

## Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	9	1.532.364	782.862
Overført resultat	10	837.201	800.587
<b>Egenkapital</b>		<b>2.394.565</b>	<b>1.608.449</b>
Hensættelser til udskudt skat		314.083	160.854
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>314.083</b>	<b>160.854</b>
Gæld til banker		1.243.144	1.125.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>1.243.144</b>	<b>1.125.375</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.890	33.716
Gæld til tilknyttede virksomheder		229.823	216.810
Selskabsskat		1.538	1.456
Anden gæld	12	43.814	25.741
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>310.065</b>	<b>277.723</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.553.209</b>	<b>1.403.098</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.261.857</b>	<b>3.172.401</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	13		

**Noter (beløb i Euro)**

	2016	2015
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Advokatomkostninger	2.156	0
Managementhonorar	5.000	5.000
Bankgebyrer m.v.	234	192
Øvrige administrationsomkostninger	0	1.515
	<b>7.390</b>	<b>6.707</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget noget personale.		
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger bygninger	20.440	15.160
	<b>20.440</b>	<b>15.160</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	15.338	11.713
	<b>15.338</b>	<b>11.713</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-6.347	10.303
Udskudt skat	12.321	2.449
Reg. skat tidligere år	82	0
	<b>6.056</b>	<b>12.752</b>
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.813.396	1.813.396
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	67.657	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.881.053</b>	<b>1.813.396</b>
Opskrivninger primo	930.041	0
Årets opskrivninger	890.409	930.041
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.820.450</b>	<b>930.041</b>
Af- og nedskrivninger primo	-51.502	-36.342
Årets afskrivninger	-20.440	-15.160
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-71.942</b>	<b>-51.502</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.629.561</b>	<b>2.691.935</b>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Udlagte driftsudgifter	31.717	27.895
Øvrige tilgodehavender	5.488	5.488
Momstilgodehavende	2.843	0
	<b>40.048</b>	<b>33.383</b>

**Noter (beløb i Euro)**

	2016	2015
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	25.000	25.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>

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

**9. Reserve for opskrivninger**

Saldo primo	782.862	0
Årets tilgang	749.502	782.862
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.532.364</b>	<b>782.862</b>

**10. Overført resultat**

Saldo primo	800.587	730.548
Årets tilgang	36.614	70.039
<b>Saldo ultimo</b>	<b>837.201</b>	<b>800.587</b>

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

**11. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.243.144	34.890	0
	<b>1.243.144</b>	<b>34.890</b>	<b>0</b>

**12. Anden gæld**

Lejernes betalte aconto driftsudgifter	14.401	17.930
Henlæggelse til dækning af udgifter, der ikke kan omlægges på lejen	11.045	7.811
Skyldig moms	338	0
Huslejedepositum	18.030	0
	<b>43.814</b>	<b>25.741</b>

**13. 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 1.278.034. 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. 31.12.2016 Euro 997.500. 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.