

GPI XII ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 33750382

Årsrapport for 2018

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-05-2019

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 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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 29-05-2019

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
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
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 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på Euro 85.438, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på Euro 4.371.534, og en egenkapital på Euro 2.553.725.

Selskabet købte i 2011 to erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende på gågaden i Hamborg Altona vis a vis IKEA. Den ene blev solgt fra i 2011. Den tilbageværende ejendom er en klassisk jugendstil-ejendom med et areal på ca. 735 m² fordelt over to trappeopgange samt to erhvervslejemål i gadeplan.

Ejendommen er opført omkring 1900-tallet, men omfattende renoveret i 2008 med bl.a. nyt tag samt indretning af penthouse lejlighed. Ejendommen består ud over de to erhvervslejemål syv lejligheder i varierende størrelser fra 54-102 m². Ejendommen blev i 2014 udstykket i ejerlejligheder med henblik på at have mulighed for enkelt salg.

Ejendomsmarkedet i Hamborg har igennem de senere år udvist en markant positiv udvikling. Ledelsen besluttede tidligere at opskrive selskabets ejendom, således at værdiansættelsen i højere grad afspejler den positive markedsudvikling. Der har i regnskabsåret igennem en tysk ejendomsmægler været målrettede tiltag på salg af ejendommen til en pris, der ligger væsentligt over den bogførte værdi. Disse tiltag er fortsat efter regnskabsårets afslutning. Ledelsen afventer, at der vil fremkomme konkrete tilbud, der kan danne grundlag for et salg af ejendommen.

Ejendommen har stort set været fuldt udlejet i regnskabsåret, hvorved der er realiseret et tilfredsstillende resultat. Ejendommen har aktuelt en årsleje på ca. Euro 155.000.

Der anses fortsat at være et ikke ubetydeligt lejepotentiale i ejendommen.

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 2018 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	2018 EUR	2017 EUR
Bruttofortjeneste/-tab		136.280	117.228
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.715	-20.555
Driftsresultat		115.565	96.673
Finansielle omkostninger		-14.765	-15.181
Resultat før skat		100.800	81.492
Skat af årets resultat	2	-15.362	-7.772
Årets resultat		85.438	73.720
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		85.438	73.720
Resultatdisponering		85.438	73.720

Balance 31. december 2018

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	3.678.410	3.649.914
Materielle anlægsaktiver		3.678.410	3.649.914
Anlægsaktiver		3.678.410	3.649.914
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.798	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		393.856	577.090
Tilgodehavende selskabsskat		0	22.227
Andre tilgodehavender		24.751	25.911
Tilgodehavender		427.405	625.228
Likvide beholdninger		265.719	63.052
Omsætningsaktiver		693.124	688.280
Aktiver		4.371.534	4.338.194

Balance 31. december 2018

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	4	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	5	1.532.367	1.532.364
Overført resultat	6	996.358	910.920
Egenkapital		2.553.725	2.468.284
Hensættelser til udskudt skat		325.033	317.303
Hensatte forpligtelser		325.033	317.303
Gæld til banker		1.169.828	1.207.193
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.169.828	1.207.193
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		37.260	36.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		225.492	260.805
Selskabsskat		1.973	0
Anden gæld	8	58.223	48.609
Kortfristede gældsforpligtelser		322.948	345.414
Gældsforpligtelser		1.492.776	1.552.607
Passiver		4.371.534	4.338.194
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	9		

Noter

	2018	2017
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	7.632	4.563
Regulering tidligere år	0	-12
Regulering af udskudt skat	7.730	3.221
	15.362	7.772
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.921.961	1.881.053
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	49.211	40.908
Kostpris ultimo	1.971.172	1.921.961
Opskrivninger primo	1.820.450	1.820.450
Opskrivninger ultimo	1.820.450	1.820.450
Af- og nedskrivninger primo	-92.497	-71.942
Årets afskrivninger	-20.715	-20.555
Af- og nedskrivninger ultimo	-113.212	-92.497
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.678.410	3.649.914
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	25.000	25.000
Saldo ultimo	25.000	25.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	1.532.367	1.532.364
Saldo ultimo	1.532.367	1.532.364
6. Overført resultat		
Saldo primo	910.920	837.200
Årets tilgang	85.438	73.720
Saldo ultimo	996.358	910.920

Noter

	2018	2017	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.169.828	37.260	0
	1.169.828	37.260	0

8. Anden gæld

Lejernes betalte aconto driftsudgifter	24.750	21.506
Huslejedepositum	17.670	24.823
Skyldig moms	9.241	2.280
Øvrige skyldige omkostninger	6.562	0
	58.223	48.609

9. 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 1.207.088. 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. 31.12.2018 Euro 976.710. 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.