

GPI Denmark A/S

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 34878390

Årsrapport for 2016

4. regnskabsår

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

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 01-01-2016 - 31-12-2016 for GPI Denmark A/S.

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. Ledelsens anser betingelserne for at unklade revision for at være opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 17-05-2017

Direktion

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

Bestyrelse

Kirsten Lorenzen

Kim Tranholm

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI Denmark A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GPI Denmark A/S Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	34878390
Stiftelsesdato	02-12-2012
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Kirsten Lorenzen Kim Tranholm Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
Direktion	Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
Pengeinstitut	Sydbank A/S Torvet 1 7330 Brande

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af boligejendomme i Hamborg. Aktiviteterne udøves i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 5.407.828, og virksomhedens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 25.185.405, og en egenkapital på kr. 18.873.041.

Selskabet har i sine tilknyttede virksomheder erhvervet i alt fem ejendomme beliggende i Hamborg, heraf en primo 2013 og yderligere to primo 2014 og en i 2015 og senest erhvervet yderligere i regnskabsåret en naboejendom til den ejendom, der blev købt i 2015. Ejendommene kendetegnes ved, at de har potentiale for salg og udstykning i ejerlejligheder og/eller andre potentialer i form af eksempelvis frastykning af byggegrunde.

Ejendommene erhvervet i 2013 og 14 rummer i alt 18 lejligheder/lejemål, hvoraf der ved udgangen af regnskabsåret alene resterede salg af to enheder. Efter regnskabsårets afslutning er der sket salg af yderligere en lejlighed. Ledelsen forventer, at den sidste enhed vil blive solgt i løbet af 2017.

Der er på grundlag af de realiserede resultater i de tilknyttede virksomheder truffet beslutning om udlodning af udbytte stort ca. kr. 8.575.997.

De to ejendomme erhvervet i 2015 og 2016, er endnu ikke påbegyndt opdelt i ejerlejligheder, idet fokus har været at få verificeret potentielle udviklingsmuligheder i form af tagudbygning og/eller frastykning og yderligere bebyggelse af de relativt store grunde. Der er i regnskabsåret opnået forhåndstilladelse til en tagudbygning med ca. 400 nettoetagemeter på den ene af de to ejendomme. Grundet den positive markedsudvikling for ejendomme i Hamborg, har ledelsen i den tilknyttede virksomhed foretaget en opskrivning af ejendommene til at afspejle markedsværdien.

I kraft af de realiserede salg samt opskrivning af ejendommene i de tilknyttede virksomheder, er der opnået et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GPI Denmark A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C..

GPI Denmark A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab. 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 mm.

Personaleomkostninger

Afholdte personaleomkostninger dækker over afholdte lønudgifter til selskabets direktion.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder, nedskrivning tilgodehavender tilknyttede virksomheder, nedskrivning kapitalandele tilknyttede virksomheder gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

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 indgår i sambeskatningsforhold med Mindegaard I ApS, som administrationselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssig andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning af koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Koncerngoodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Koncerngoodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning af tilgodehavender indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	0	-360
Personaleomkostninger	2	0	0
Driftsresultat		0	-360
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		5.496.932	10.111.676
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.084	16.187
Finansielle omkostninger	3	-117.552	-165.353
Resultat før skat		5.389.464	9.962.150
Skat af årets resultat	4	18.364	35.139
Årets resultat		5.407.828	9.997.289
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.596.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.496.932	10.111.676
Overført resultat		-4.685.104	-114.387
		5.407.828	9.997.289

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	11.313.355	14.392.419
Finansielle anlægsaktiver		11.313.355	14.392.419
Anlægsaktiver		11.313.355	14.392.419
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.194.991	7.608.463
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		8.575.997	0
Udskudte skatteaktiver		101.062	82.698
Tilgodehavender		13.872.050	7.691.161
Omsætningsaktiver		13.872.050	7.691.161
Aktiver		25.185.405	22.083.580

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.147.029	13.226.094
Overført resultat	9	3.630.012	-260.881
Udbytte for regnskabsåret		4.596.000	0
Egenkapital		18.873.041	13.465.213
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.312.364	8.618.367
Kortfristede gældsforpligtelser		6.312.364	8.618.367
Gældsforpligtelser		6.312.364	8.618.367
Passiver		25.185.405	22.083.580
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	10		

Noter

	2016	2015		
1. Andre eksterne omkostninger				
Gebyrer Erhvervsstyrelsen	0	360		
	0	360		
2. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
Der har ikke i regnskabsåret været beskæftiget noget personale.				
3. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	117.552	109.883		
Andre finansielle omkostninger	0	55.470		
	117.552	165.353		
4. Skat af årets resultat				
Optaget skatteaktiv	18.364	35.139		
	18.364	35.139		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	1.166.325	241.380		
Tilgang i årets løb	0	1.108.381		
Afgang i årets løb	0	-183.436		
Kostpris ultimo	1.166.325	1.166.325		
Opskrivninger primo	13.226.094	3.114.418		
Årets opskrivninger	5.496.932	10.111.676		
Foreslået udloddet udbytte	-8.575.997	0		
Opskrivninger ultimo	10.147.029	13.226.094		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.313.354	14.392.419		
6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
GPI Holding ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	78.961	689.347
GPI Holding VI ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	100.506	-571.579
GPI Holding VII ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	80.292	-215.211
GPI Holding III ApS	Ikast-Brande Kommune	83,50	13.237.841	433.701
			13.497.600	336.258

Årsrapporterne for selskaberne er aflagt i Euro. Der er benyttet en omregningskurs på 7,4344.

Egenkapitalen i GPI Holding III ApS udgør selskabet fulde egenkapital. Ejerandelen på 83,5% indgår i værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder med kr. 11.053.598.

Noter

	2016	2015
7. Aktiekapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier á nominelt kr. 100. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	13.226.094	3.114.418
Årets tilgang	0	10.111.676
Årets afgang	-3.079.065	0
	10.147.029	13.226.094

9. Overført resultat

Saldo primo	-260.881	-146.494
Årets tilgang	8.575.997	0
Årets afgang	-4.685.104	-114.387
Saldo ultimo	3.630.012	-260.881

10. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold med Mindegaard I ApS, der er administrationselskab i sambeskatningskredsen. Selskaberne hæfter dermed solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover er der ingen kendte pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.