

GPI Denmark A/S

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 34878390

Årsrapport for 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-05-2018

Kim Tranholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

GPI Denmark A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for GPI Denmark A/S.

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 22-05-2018

Direktion

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

Bestyrelse

Kirsten Lorenzen

Kim Tranholm

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

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
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 1.884.489, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 19.750.567, og en egenkapital på kr. 15.231.069.

Selskabet har i sine fire tilknyttede virksomheder og dertilhørende projektselskaber erhvervet i alt fem ejendomme beliggende i Hamborg. I tre af de fire tilknyttede virksomheder er ejendommene solgt i perioden fra 2015-17. Der er således ikke yderligere aktiviteter i disse selskaber. Projektselskaberne enten er vil træde i solvent likvidation, når der er mulighed herfor. Hvorvidt der skal opstartes nye aktiviteter i de tre tilknyttede virksomheder vurderes løbende af ledelsen i selskaberne.

Den sidste af de tilknyttede virksomheder ejer igennem sit projektselskab to ejendomme erhvervet i hhv. 2015 og 2016. Ejendommene ligger nabo til hinanden i bydelen Schnelsen. Ejendommene har for udstykning i ejerlejligheder og/eller frastykning af byggegrunde samt bebyggelse med nye tagboliger.

Der blev i foregående regnskabsår opnået forhåndstilladelse til en tagudbygning med ca. 400 m² på den ene af de to ejendomme. Efter regnskabsåret udløb har ledelsen i den tilknyttede virksomhed været i dialog med myndighederne i Hamborg. Byen har besluttet, at der for området Schnelsen skal laves en helt ny bebyggelsesplan med det overordnede formål at sikre yderligere boliger i området i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Dette sker i sammenhæng med, at der i øjeblikket gennemføres en overbygning af motorvejen A7 nær det område, hvor ejendommene er beliggende. Arbejderne forventes afsluttet i 2019.

Ledelsen har aftalt med byen, at der fremsættes ideoplæg til en intensivering af bebyggelsen af de to ejendomme. Afklaring af de fremtidige byggemuligheder anses at have en tidshorisont på 2-3 år.

Ovennævnte forhold anses at undersøgte potentialet og en positiv udvikling af de to ejendomme.

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 Denmark A/S for 2017 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	2017 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		0	0
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.037.571	5.496.932
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	10.084
Finansielle omkostninger	2	-107.110	-117.552
Resultat før skat		930.461	5.389.464
Skat af årets resultat	3	23.567	18.364
Årets resultat		954.028	5.407.828
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	4.596.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.037.571	5.496.932
Overført resultat		-83.543	-4.685.104
Resultatdisponering		954.028	5.407.828

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	<u>11.718.110</u>	<u>11.313.355</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>11.718.110</u>	<u>11.313.355</u>
Anlægsaktiver		<u>11.718.110</u>	<u>11.313.355</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.273.536	5.194.991
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		632.816	8.575.997
Udskudte skatteaktiver		<u>124.629</u>	<u>101.062</u>
Tilgodehavender		<u>8.030.981</u>	<u>13.872.050</u>
Likvide beholdninger		<u>1.476</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.032.457</u>	<u>13.872.050</u>
Aktiver		<u>19.750.567</u>	<u>25.185.405</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	10.551.784	10.147.029
Overført resultat	8	4.179.285	3.630.012
Udbytte for regnskabsåret	9	0	4.596.000
Egenkapital		15.231.069	18.873.041
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.519.498	6.312.364
Kortfristede gældsforpligtelser		4.519.498	6.312.364
Gældsforpligtelser		4.519.498	6.312.364
Passiver		19.750.567	25.185.405
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	10		

Noter

	2017	2015
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	107.110	117.552
	107.110	117.552
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-23.567	-18.364
	-23.567	-18.364
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.166.326	1.166.326
Kostpris ultimo	1.166.326	1.166.326
Opskrivninger primo	10.147.029	13.226.094
Årets opskrivninger	1.037.571	5.496.932
Foreslået udloddet udbytte	-632.816	-8.575.997
Opskrivninger ultimo	10.551.784	10.147.029
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.718.110	11.313.355

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
GPI Holding ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	72.372	-6.700
GPI Holding III ApS	Ikast-Brande Kommune	83,50	13.764.399	507.861
GPI Holding VI ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	87.909	620.071
GPI Holding VII ApS	Ikast-Brande Kommune	100,00	64.555	-45.850
			13.989.235	1.075.382

Årsrapporterne i de tilknyttede virksomheder er aflagt i Euro. Valutakursen andrager pr. statusdagen 7,4449.

Egenkapitalen i GPI Holding III ApS udgør selskabets fulde egenkapitalen. Ejerandelen på 83,5% indgår i værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder med kr. 11.493.273.

Noter

	2017	2015
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	10.147.029	13.226.094
Årets tilgang	1.037.571	5.496.932
Årets afgang	-632.816	-8.575.997
Saldo ultimo	10.551.784	10.147.029

8. Overført resultat

Saldo primo	3.630.012	-260.881
Årets tilgang	632.816	8.575.997
Årets afgang	-83.543	-4.685.104
Saldo ultimo	4.179.285	3.630.012

9. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	4.596.000	0
Årets tilgang	0	4.596.000
Årets afgang	-4.596.000	0
Saldo ultimo	0	4.596.000

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.