

GPI XIII ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 34878978

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 17-05-2017

Direktion

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI XIII ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GPI XIII ApS Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	34878978
Stiftelsesdato	06-12-2012
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
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 ejendom i Hamborg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på Euro 92.724, og virksomhedens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på Euro 995.938, og en egenkapital på Euro 701.843.

Selskabet erhvervede i 2013 en ejendom beliggende i Hamborg. Der er gennemført udstykning af ejendommen i fem bolig- og erhvervsejerlejligheder.

Lejlighederne er solgt i hhv. 2015 og 2016. Den sidste af lejlighederne til overtagelse umiddelbart efter regnskabsårets afslutning. Der er realiseret en gevinst ved salget på Euro 108.981, der i lighed med tidligere år, er indtægtsført under afskrivninger.

Herudover er den tidligere foretagne opskrivning realiseret, hvorefter opskrivningen er overført til selskabets frie reserver. I kraft af projektet, er der opnået en tilvækst i selskabets egenkapital på Euro 422.000, hvilket anses tilfredsstillende.

På denne baggrund er der på den ordinære generalforsamling stillet forslag om udlodning af udbytte stort Euro 675.000 af selskabets frie reserver.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Der vil ikke blive påbegyndt nye aktiviteter i selskabet. Det er hensigten på et senere tidspunkt at likvidere selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden besluttet at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter nedennævnte regnskabspraksis. Rapporteringsvalutaen er euro. 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

Bruttoresultat

Bruttoresultatet fremkommer som summen af selskabets lejeindtægter m.v. med fradrag af udgifter, der direkte kan henføres til ejendommens drift.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold med Mindegaard I ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Driften af ejendommen er dog skattepligtig i Tyskland, hvorfor det kunne vil være udgifter/indtægter, der ikke indgår i skattepligten i Tyskland, der vil indgå i sambeskatningen.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi på 60% efter afsluttet brugstid. Grunden er indregnet med 40 % 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 finansiell 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		2.238	35.210
Bruttoresultat		2.238	35.210
Andre eksterne omkostninger	1	-196	-164
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af bygninger	3	108.981	105.300
Driftsresultat		111.023	140.346
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		50	0
Finansielle indtægter		8	19
Finansielle omkostninger	4	-2.637	-12.147
Resultat før skat		108.444	128.218
Skat af årets resultat	5	-15.720	-21.600
Årets resultat		92.724	106.618
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		675.000	0
Overført resultat		-582.276	106.618
		92.724	106.618

Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	<u>0</u>	<u>942.490</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>942.490</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>942.490</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		335.619	71.876
Andre tilgodehavender	7	<u>355.950</u>	<u>622.906</u>
Tilgodehavender		<u>691.569</u>	<u>694.782</u>
Likvide beholdninger		<u>304.369</u>	<u>7.634</u>
Omsætningsaktiver		<u>995.938</u>	<u>702.416</u>
Aktiver		<u>995.938</u>	<u>1.644.906</u>

Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	8	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	9	0	186.824
Overført resultat	10	1.843	397.295
Udbytte for regnskabsåret	11	675.000	0
Egenkapital		701.843	609.119
Hensættelser til udskudt skat		30.879	54.987
Hensatte forpligtelser		30.879	54.987
Gæld til banker		0	816.762
Gæld til tilknyttede virksomheder		218.394	132.939
Skyldig selskabsskat		36.598	0
Anden gæld	12	8.224	31.099
Kortfristede gældsforpligtelser		263.216	980.800
Gældsforpligtelser		263.216	980.800
Passiver		995.938	1.644.906
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	13		

Noter (beløb i Euro)

	2016	2015
1. Andre eksterne omkostninger		
Bankgebyrer m.v.	196	164
	196	164
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
3. Af- og nedskrivninger af bygninger		
Gevinst solgte ejendomme	-108.981	-110.608
Afskrivninger, bygninger	0	5.308
	-108.981	-105.300
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.637	12.147
	2.637	12.147
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	39.184	1.927
Udskudt skat	-24.108	18.364
Regulering skat tidligere år	644	1.309
	15.720	21.600
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	738.084	1.141.130
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	160.529	101.346
Afgang i årets løb	-898.613	-504.392
Kostpris ultimo	0	738.084
Opskrivninger primo	221.947	0
Årets opskrivninger	0	221.947
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-221.947	0
Opskrivninger ultimo	0	221.947
Af- og nedskrivninger primo	-17.541	-12.233
Årets afskrivninger	0	-5.308
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	17.541	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-17.541
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	942.490

Noter (beløb i Euro)

	2016	2015
7. Andre tilgodehavender		
Udlagte driftsudgifter	5.720	7.676
Tilgodehavende købesum solgte ejendomme	350.000	615.000
Andre tilgodehavender	230	230
	355.950	622.906

8. Virksomhedskapital

Saldo primo	25.000	25.000
Saldo ultimo	25.000	25.000

Selskabskapitalen blev den 4.2.2013 forhøjet fra Euro 10.800 til Euro 25.000.

9. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	186.824	0
Årets tilgang	0	186.824
Årets afgang	-186.824	0
Saldo ultimo	0	186.824

10. Overført resultat

Saldo primo	397.295	290.677
Årets tilgang	186.824	106.618
Årets afgang	-582.276	0
Saldo ultimo	1.843	397.295

11. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	675.000	0
Saldo ultimo	675.000	0

12. Anden gæld

Lejernes betalte a conto driftsudgifter	0	5.777
Forudbetalt husleje	340	340
Skyldige omkostninger	5.950	24.982
Depositum lejere	1.934	0
	8.224	31.099

13. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

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 Mindegaard I ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.