

GPI XIII ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 34878978

Årsrapport for 2015

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-04-2016

Kim Tranholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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 05-04-2016

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	01-01-2015 - 31-12-2015
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 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på Euro 106.618, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på Euro 1.644.906, og en egenkapital på Euro 609.119.

Selskabet erhvervede i starten af 2013 en ejendom beliggende i Hamborg. Der er gennemført udstykning af ejendommen i fem ejerlejligheder.

Lejlighederne vil blive solgt enkeltvis i takt med, at lejlighederne frigøres for lejere eller alternativt, der indgås aftale med lejerne om køb af deres lejlighed. Der er i regnskabsåret indgået kontrakt med en lejer, hvorefter denne køber sin egen lejlighed samt yderligere en udlejet lejlighed i ejendommen.

I kraft heraf er der realiseret et overskud på Euro 110.608, der er indtægtsført i regnskabsåret under posten afskrivninger. Skattemæssigt realiseres gevinsten først i 2016, da overtagelsen først finder sted på dette tidspunkt. Herudover har ejendommens udlejning bidraget positivt til resultatet i regnskabsåret.

Endvidere har ledelsen besluttet at opskrive den ikke solgte del af ejendommen ud fra en forsigtig markedsvurdering, hvilket er ført under egenkapitalen som reserve for opskrivning med Euro 186.824.

Det opnåede resultat anses for tilfredsstillende.

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

Da to af ejendommens øvrige lejligheder er frigjort for lejere og forventes solgt i 2016 forventes en positiv udvikling i resultat og egenkapital. Der vil herefter alene være en udlejet lejlighed tilbage i ejendommen. Ledelsen vurderer det sandsynligt, at det vil være muligt at realisere denne inden udgangen af regnskabsåret, således at der i så fald vil være sket en endelig exit i sagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2015 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indgår i sambeskatningsforhold med GPI Denmark A/S. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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	2015 EUR	2014 EUR
Bruttoresultat		35.210	41.047
Andre eksterne omkostninger	1	-164	-139
Bruttoresultat		35.046	40.908
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af bygninger	3	105.300	-6.390
Driftsresultat		140.346	34.518
Finansielle indtægter		19	0
Finansielle omkostninger	4	-12.147	-14.551
Resultat før skat		128.218	19.967
Skat af årets resultat	5	-21.600	-2.981
Årets resultat		106.618	16.986
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		106.618	16.986
		106.618	16.986

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	942.490	1.128.897
Materielle anlægsaktiver		942.490	1.128.897
Anlægsaktiver		942.490	1.128.897
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		230	230
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.876	42.472
Tilgodehavende selskabsskat		0	644
Andre tilgodehavender	7	622.676	6.779
Tilgodehavender		694.782	50.125
Likvide beholdninger		7.634	2.235
Omsætningsaktiver		702.416	52.360
Aktiver		1.644.906	1.181.257

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	8	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	9	186.824	0
Overført resultat	10	397.295	290.677
Egenkapital		609.119	315.677
Hensættelser til udskudt skat		54.987	3.256
Hensatte forpligtelser		54.987	3.256
Gæld til banker		816.762	845.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.939	10.933
Anden gæld	11	31.099	6.391
Kortfristede gældsforpligtelser		980.800	862.324
Gældsforpligtelser		980.800	862.324
Passiver		1.644.906	1.181.257
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	12		

Noter (beløb i Euro)

	2015	2014
1. Andre eksterne omkostninger		
Bankgebyrer m.v.	164	139
	164	139
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
3. Af- og nedskrivninger af bygninger		
Gevinst solgte ejendomme	-110.608	0
Afskrivninger, bygninger	5.308	6.390
	-105.300	6.390
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	12.147	14.551
	12.147	14.551
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.927	1.277
Udskudt skat	18.364	1.704
Regulering skat tidligere år	1.309	0
	21.600	2.981
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.141.130	1.138.195
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	101.346	2.935
Afgang i årets løb	-504.392	0
Kostpris ultimo	738.084	1.141.130
Årets opskrivninger	221.947	0
Opskrivninger ultimo	221.947	0
Af- og nedskrivninger primo	-12.233	-5.843
Årets afskrivninger	-5.308	-6.390
Af- og nedskrivninger ultimo	-17.541	-12.233
Regnskabsmæssig værdi ultimo	942.490	1.128.897
7. Andre tilgodehavender		
Udlagte driftsudgifter	7.676	6.779
Tilgodehavende købesum solgte ejendomme	615.000	0
	622.676	6.779

Noter (beløb i Euro)

	2015	2014
8. Virksomhedskapital		
Saldo primo	25.000	25.000
Saldo ultimo	25.000	25.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
9. Reserve for opskrivninger		
Årets tilgang	186.824	0
Saldo ultimo	186.824	0
10. Overført resultat		
Saldo primo	290.677	273.691
Årets tilgang	106.618	16.986
Saldo ultimo	397.295	290.677
11. Anden gæld		
Lejernes betalte a conto driftsudgifter	5.777	5.708
Forudbetalt husleje	340	340
Skyldige omkostninger	24.982	343
	31.099	6.391

12. 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 administrationselskab i sambeskatningen.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 930.000 til sikkerhed for bankgæld. Restgæld ult. 2015 Euro 816.763. Herudover er der afgivet transport overfor banken til sikkerhed for samme bankgæld.