

# **GPI XIV ApS**

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 35405429

## **Årsrapport for 2016**

3. regnskabsår

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

---

Kim Tranholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

**GPI XIV ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for GPI XIV 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 XIV ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	GPI XIV ApS Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	35405429
Stiftelsesdato	21-07-2013
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Direktion</b>	Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Torvet 1 7330 Brande

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning, køb og salg af boligudlejningsejendomme i Hamborg og hertil knyttede aktiviteter.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på Euro -59.547, og virksomhedens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på Euro 1.972.745, og en egenkapital på Euro 1.204.653.

Selskabet erhvervede i 2014 en blandet bolig- og erhvervsejendom beliggende i Hamborg.

Der er gennemført udstykning og salg af fire af ejendommens i alt seks enheder, hvor de tre er indtægtsført i 2015. Den sidste enhed er bogført i regnskabsåret med et tab på ca. Euro 58.755, hvorefter regnskabsåret samlet set har resulteret i et underskud på ca. Euro 60.000.

De resterende to enheder er bogført til ca. Euro 1.434.000 pr. skæringsdagen. Efter regnskabsårets afslutning er den største af de to enheder (inkl. tre p-pladser) solgt for ca. Euro 1.021.000. Den sidste enhed er fortsat udbudt til salg til en pris af Euro 549.000. Samlet set har der været en tilvækst i selskabets egenkapital på ca. Euro 555.000.

På denne baggrund har ledelsen stillet forslag om, at der udloddes Euro 950.000 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

Resultatet i 2017 afhænger af til hvilken pris, det lykkes at realisere den sidste lejlighed.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter nedennævnte regnskabspraksis. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Rapporteringsvalutaen er 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

#### 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 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 (beløb i Euro)**

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Bruttoresultat		20.444	55.262
<b>Bruttoresultat</b>		<b>20.444</b>	<b>55.262</b>
Andre eksterne omkostninger	1	-338	-146
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af bygninger	3	-66.829	185.397
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46.723</b>	<b>240.513</b>
Finansielle omkostninger	4	-8.073	-18.612
<b>Resultat før skat</b>		<b>-54.796</b>	<b>221.901</b>
Skat af årets resultat	5	-4.751	-35.116
<b>Årets resultat</b>		<b>-59.547</b>	<b>186.785</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		950.000	0
Overført resultat		-1.009.547	186.785
		<b>-59.547</b>	<b>186.785</b>

## Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	1.433.753	1.500.908
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.433.753</b>	<b>1.500.908</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.433.753</b>	<b>1.500.908</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.000	1.257.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		514.813	54.206
Andre tilgodehavender		12.106	9.033
<b>Tilgodehavender</b>		<b>531.919</b>	<b>1.320.989</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.073</b>	<b>15.291</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>538.992</b>	<b>1.336.280</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.972.745</b>	<b>2.837.188</b>

## Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

	Note	2016 EUR	2015 EUR
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	8	204.130	389.885
Overført resultat	9	523	824.315
Udbytte for regnskabsåret	10	950.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.204.653</b>	<b>1.264.200</b>
Hensættelser til udskudt skat		88.738	113.148
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>88.738</b>	<b>113.148</b>
Gæld til banker		0	1.250.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>0</b>	<b>1.250.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		372.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		267.161	127.301
Skyldig selskabsskat		28.339	3.033
Anden gæld	12	11.104	79.506
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>679.354</b>	<b>209.840</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>679.354</b>	<b>1.459.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.972.745</b>	<b>2.837.188</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	13		

**Noter (beløb i Euro)**

	2016	2015
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Bankgebyrer m.v.	172	146
Øvrige omkostninger	166	0
	<b>338</b>	<b>146</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
<b>3. Af- og nedskrivninger af bygninger</b>		
Afskrivninger på bygninger	-8.074	-8.453
Gevinst ved salg af lejligheder	-58.755	193.850
	<b>-66.829</b>	<b>185.397</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	8.073	18.612
	<b>8.073</b>	<b>18.612</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Betalbar skat	30.000	540
Regulering udskudt skat	-24.410	34.576
Regulering skat tidligere år	-839	0
	<b>4.751</b>	<b>35.116</b>
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.057.216	1.890.327
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	126.674	90.401
Afgang i årets løb	0	-923.512
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.183.890</b>	<b>1.057.216</b>
Opskrivninger primo	463.184	463.184
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-185.755	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>277.429</b>	<b>463.184</b>
Af- og nedskrivninger primo	-19.492	-11.040
Årets afskrivninger	-8.074	-8.452
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-27.566</b>	<b>-19.492</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.433.753</b>	<b>1.500.908</b>

**Noter (beløb i Euro)**

	2016	2015
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Virksomhedskapitalen er den 27.12.2013 forhøjet fra Euro 10.800 til Euro 50.000.

**8. Reserve for opskrivninger**

Saldo primo	389.885	0
Årets tilgang	0	389.885
Årets afgang	-185.755	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>204.130</b>	<b>389.885</b>

**9. Overført resultat**

Saldo primo	824.315	637.530
Årets tilgang	0	186.785
Årets afgang	-1.009.547	0
Overført fra reserve for opskrivninger	185.755	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>523</b>	<b>824.315</b>

**10. Udbytte for regnskabsåret**

Årets tilgang	950.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>950.000</b>	<b>0</b>

**11. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	0	-372.750	0
	<b>0</b>	<b>-372.750</b>	<b>0</b>

Lånet er efter regnskabsårets afslutning indfriet.

**12. Anden gæld**

Afsat til dækning af andel af drift på ledige lejemål	7.041	4.863
Lejernes betalte a contobeløb til driftsudgifter	2.779	7.183
Skyldig moms	1.284	1.180
Skyldig vedr. ophævelse af to lejemål	0	52.500
Skyldige omkostninger ved renovering	0	13.780
	<b>11.104</b>	<b>79.506</b>

**Noter (beløb i Euro)**

**2016**

**2015**

**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 administrationselskab i sambeskatningen.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 1.250.000 til sikkerhed for bankgæld. Restgæld pr. skæringsdagen andrager Euro 372.750. Restgælden er indfriet efter regnskabsårets afslutning. Herudover er der afgivet transport i lejeindtægter overfor banken til sikkerhed for samme bankgæld.

Herudover ingen kendte pantsætninger og eventualforpligtelser m.v. pr. statusdagen.