

GPI XIV ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 35405429

Årsrapport for 2015

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 09-05-2016

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 01-01-2015 - 31-12-2015 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 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 06-05-2016

Direktion

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI XIV ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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	01-01-2015 - 31-12-2015
Direktion	Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
Pengeinstitut	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 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på Euro 186.785, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på Euro 2.837.188, og en egenkapital på Euro 1.264.200.

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

Der er i regnskabsåret gennemført udstykning og salg af tre af ejendommens i alt seks enheder. I forbindelse med salget er der optaget tilgodehavender på i alt Euro 1.257.750, der fuldt ud er indbetalt efter regnskabsårets afslutning. Herved er der regnskabsmæssigt realiseret en avance på Euro 193.850, der er modregnet i årets afskrivninger. Driften af ejendommen har bidraget med et overskud på ca. Euro 28.000.

Der er i regnskabsåret gennemført omfattende modernisering af to af de tre tilbageværende enheder. Dette er afsluttet efter regnskabsårets afslutning, hvorefter enhederne vil blive udbudt til salg. Den tredje af enhederne udgør en separat bygning, der p.t. er udlejet til reklamebureau. Lejekontrakten udløber ved udgangen af 2017. I det omfang der kan opnås enighed med lejer kan en førtidig udflytning blive aktuel, således at udvikling og salg vil kunne gennemføres hurtigere. Lejemålet rummer endvidere en tagudbygningsmulighed, som understøtter værdien og potentialet i ejendommen.

På basis af de realiserede salg, der er sket til gns. m2-pris på Euro 4.478, har ledelsen besluttet at opskrive de tilbageværende ca. 362 m2 ud fra en pris på Euro 4.000 pr. m2. Hertil lægges værdi af tre p-pladser á Euro 20.000. Opskrivningen er ført som en selvstændig post under egenkapitalen med Euro 389.885 efter afsat udskudt skat.

Samlet set har der været en tilvækst i selskabets egenkapital på Euro 576.670, hvilket anses 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GPI XIV ApS for 2015 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	2015 EUR	2013/2014 EUR
Bruttoresultat		55.262	78.180
Bruttoresultat		55.262	78.180
Andre eksterne omkostninger	1	-146	-1.068
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af bygninger	3	185.397	-11.040
Driftsresultat		240.513	66.072
Finansielle omkostninger	4	-18.612	-20.776
Resultat før skat		221.901	45.296
Skat af årets resultat	5	-35.116	-7.766
Årets resultat		186.785	37.530
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		186.785	37.530
		186.785	37.530

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	1.500.908	1.879.287
Materielle anlægsaktiver		1.500.908	1.879.287
Anlægsaktiver		1.500.908	1.879.287
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.257.750	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.206	45.000
Andre tilgodehavender		9.033	8.454
Tilgodehavender		1.320.989	53.454
Likvide beholdninger		15.291	26.393
Omsætningsaktiver		1.336.280	79.847
Aktiver		2.837.188	1.959.134

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	7	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	8	389.885	0
Overført resultat	9	824.315	637.530
Egenkapital		1.264.200	687.530
Hensættelser til udskudt skat		113.148	5.273
Hensatte forpligtelser		113.148	5.273
Gæld til banker		1.250.000	1.210.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.250.000	1.210.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		127.301	42.817
Skyldig selskabsskat		3.033	2.494
Anden gæld	11	79.506	11.020
Kortfristede gældsforpligtelser		209.840	56.331
Gældsforpligtelser		1.459.840	1.266.331
Passiver		2.837.188	1.959.134
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	12		

Noter (beløb i Euro)

	2015	2013/2014
1. Andre eksterne omkostninger		
Bankgebyrer m.v.	146	162
Øvrige omkostninger	0	906
	146	1.068
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har ikke beskæftiget noget personale.		
3. Af- og nedskrivninger af bygninger		
Afskrivninger på bygninger	8.453	11.040
Gevinst ved salg af lejligheder	-193.850	0
	-185.397	11.040
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	18.612	20.776
	18.612	20.776
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	540	2.493
Udskudt skat	34.576	5.273
	35.116	7.766
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.890.327	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	90.401	1.890.327
Afgang i årets løb	-923.512	0
Kostpris ultimo	1.057.216	1.890.327
Årets opskrivninger	463.184	0
Opskrivninger ultimo	463.184	0
Af- og nedskrivninger primo	-11.040	0
Årets afskrivninger	-8.452	-11.040
Af- og nedskrivninger ultimo	-19.492	-11.040
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.500.908	1.879.287
7. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	10.800
Årets tilgang	0	39.200
Saldo ultimo	50.000	50.000

Tilgangen i virksomhedskapitalen er sket ved kapitalforhøjelse den 27.12.2013.

Noter (beløb i Euro)

	2015	2013/2014
8. Reserve for opskrivninger		
Årets tilgang	389.885	0
Saldo ultimo	389.885	0
9. Overført resultat		
Saldo primo	637.530	0
Årets tilgang	186.785	637.530
Saldo ultimo	824.315	637.530

Af tilgang i overført resultat er Euro 600.000 sket i forbindelse med kapitalforhøjelse den 27.12.2013.

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.250.000	0	0
	1.250.000	0	0

Lånet er efter regnskabsårets afslutning reduceret til Euro 480.250. Medmindre lånet er indfriet inden da, træffes ny aftale med långiver om afvikling af lånet senest den 31.12.2016.

11. Anden gæld

Afsat til dækning af andel af drift på ledige lejemål	4.863	1.250
Lejernes betalte a contobeløb til driftsudgifter	7.183	9.342
Skyldig moms	1.180	428
Skyldig vedr. ophævelse af to lejemål	52.500	0
Skyldige omkostninger ved reovering	13.780	0
	79.506	11.020

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 GPI Denmark A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 1.250.000 til sikkerhed for bankgæld. Restgæld ult. 2014 Euro 1.210.000. Herudover er der afgivet transport i lejeindtægter overfor banken til sikkerhed for samme bankgæld.

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