

GPI XV ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 35518452

Årsrapport for 2015

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-05-2016

Kim Tranholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

GPI XV ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for GPI XV 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 09-05-2016

Direktion

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI XV ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GPI XV ApS Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	35518452
Stiftelsesdato	21-10-2013
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 væsentligste aktiviteter består i udlejning, køb og salg af boligudlejningsejendomme i Hamborg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på Euro -121.236, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på Euro 2.897.327, og en egenkapital på Euro 1.873.187.

Selskabet købte i 2014 en blandet bolig- og erhvervsejendom beliggende i St. Pauli i Hamborg med henblik på salg af ejendommen som ejerlejligheder.

Ejendommen bestod oprindeligt af seks enheder. Heraf fem boliger og et erhvervslejemål. Erhvervslejemålet blev ændret til boligformål og samtidig opdelt i to mindre enheder, således at ejendommen herefter bestod af syv enheder.

Af disse enheder blev fire solgt og indtægtsført i 2014 med et dækningsbidrag på Euro 519.380. Der er i regnskabsåret sket salg af yderligere to enheder, hvilket dog samlet set har resulteret i et tab på Euro 138.200. Den sidste enhed er i regnskabet opskrevet med Euro 52.447, hvilket er den nettoværdi lejligheden forventes solgt til. Opskrivningen er ført som en selvstændig post under egenkapitalen med Euro 44.147 efter udskudt skat.

Det opnåede resultat anses for utilfredsstillende, omend det er på niveau med det forventede.

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 vil afhænge af, hvorvidt det lykkes at sælge den sidste lejlighed til den opskrevne værdi. Herefter forventes der ikke igangsat nye aktiviteter i selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GPI XV 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 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	2015 EUR	2013/2014 EUR
Bruttoresultat		-7.569	72.129
Bruttoresultat		-7.569	72.129
Andre eksterne omkostninger	1	-221	-350
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger af bygninger	3	-142.647	509.599
Driftsresultat		-150.437	581.378
Finansielle indtægter		2	0
Finansielle omkostninger	4	-15.325	-35.775
Resultat før skat		-165.760	545.603
Skat af årets resultat	5	44.524	-95.327
Årets resultat		-121.236	450.276
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-121.236	450.276
		-121.236	450.276

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	790.549	1.665.092
Materielle anlægsaktiver		790.549	1.665.092
Anlægsaktiver		790.549	1.665.092
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.109.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.090.866	531.990
Andre tilgodehavender		9.643	9.360
Tilgodehavender		2.100.509	1.650.850
Likvide beholdninger		6.269	75.852
Omsætningsaktiver		2.106.778	1.726.702
Aktiver		2.897.327	3.391.794

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	7	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		44.147	0
Overført resultat	8	1.779.040	1.900.276
Egenkapital		1.873.187	1.950.276
Hensættelser til udskudt skat		10.774	19.775
Hensatte forpligtelser		10.774	19.775
Gæld til banker		612.935	1.131.002
Langfristede gældsforpligtelser		612.935	1.131.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		316.027	120.507
Skyldig selskabsskat		48.329	75.552
Anden gæld	9	36.075	94.682
Kortfristede gældsforpligtelser		400.431	290.741
Gældsforpligtelser		1.013.366	1.421.743
Passiver		2.897.327	3.391.794
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	10		

Noter (beløb i Euro)

	2015	2013/2014
1. Andre eksterne omkostninger		
Bankgebyrer m.v.	221	185
Øvrige omkostninger	0	165
	221	350
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har ikke beskæftiget noget personale.		
3. Af- og nedskrivninger af bygninger		
Afskrivning bygninger	-4.452	-9.781
Gevinst salg af lejligheder	-138.195	519.380
	-142.647	509.599
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	15.325	35.775
	15.325	35.775
5. Skat af årets resultat		
Reg. skat tidligere år	-27.223	75.552
Reg. udskudt skat	-17.301	19.775
	-44.524	95.327
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.674.873	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	234.974	4.079.993
Afgang i årets løb	-1.157.512	-2.405.120
Kostpris ultimo	752.335	1.674.873
Årets opskrivninger	52.447	0
Opskrivninger ultimo	52.447	0
Af- og nedskrivninger primo	-9.781	0
Årets afskrivninger	-4.452	-9.781
Af- og nedskrivninger ultimo	-14.233	-9.781
Regnskabsmæssig værdi ultimo	790.549	1.665.092

Noter (beløb i Euro)

	2015	2013/2014
7. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	10.800
Årets tilgang	0	39.200
Saldo ultimo	50.000	50.000

Årets tilgang er sket i forbindelse med kapitalforhøjelse den 3.1.2014.

8. Overført resultat

Saldo primo	1.900.276	0
Årets tilgang	0	1.900.276
Årets afgang	-121.236	0
Saldo ultimo	1.779.040	1.900.276

Af årets tilgang er Euro 1.450.000 sket i forbindelse med kapitalforhøjelse den 3.1.2014.

9. Anden gæld

Lejernes betalte a conto driftsudgifter	0	5.832
Afsat beløb vedr. elevator	12.148	44.959
Afsat beløb vedr. renovering af trappeopgang	15.000	15.000
Skyldige håndværkerregninger	0	27.186
Skyldig moms	0	1.706
Afsat vedr. driftsudgifter tomme lejemål	8.926	0
	36.074	94.683

10. 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 2.500.000 til sikkerhed for bankgæld. Restgæld pr. statusdagen Euro 612.935. Herudover er der afgivet transport i lejeindtægter overfor banken til sikkerhed for samme bankgæld.

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