

GPI XVI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 36503580

Årsrapport for 2016

2. 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 |

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for at være opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 17-05-2017

Direktion

Kim Tranholm
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen
Direktør

GPI XVI ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Virksomheden | GPI XVI ApS Vibevej 50 7330 Brande |
| Telefon | 51249981 |
| E-mail | info@gpidenmark.dk |
| Hjemmeside | www.gpidenmark.dk |
| CVR-nr. | 36503580 |
| Stiftelsesdato | 28-01-2015 |
| Regnskabsår | 01-01-2016 - 31-12-2016 |
| Direktion | Kim Tranholm, Direktør Hans Friedrich Lorenzen, Direktør |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Torvet 1 7330 Brande |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg, opførelse af fast ejendom samt 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 97.289, og virksomhedens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på Euro 6.643.987, og en egenkapital på Euro 2.799.274.

Selskabet overtog pr. 1. april 2015 en blandet erhvervs- og beboelsesejendomme med et samlet nettoareal af 1.596 m². Ejendommen er beliggende i bydelen Schnelsen i Hamborg. Ejendommen består af to erhvervslejemål og elleve boliglejemål samt en række p-pladser. Selskabet har i regnskabsåret erhvervet naboejendommen, der er en noget mindre blandet erhvervs- og boligejendom med to erhvervslejemål samt to boliglejemål. Det samlede areal udgør ca. 353 m².

Ejendommene rummer en række udviklingsmuligheder bl.a. med en tagudbygning på den først erhvervede ejendom. Der er i regnskabsåret opnået forhåndstilladelse til bebyggelse af taget af den først erhvervede ejendom, hvorved der forventes at kunne etableres yderligere min. 400 nettoetagemeter bolig.

Herudover vurderes der på relativ kort sigt være yderligere byggemuligheder på de to ejendomme. Selskabet har efter regnskabsårets afslutning modtaget tilbud fra en developer, der er interesseret i at erhverve en del af grunden på de to ejendomme.

Ejendommene vil utvivlsomt profitere af, at der sker delvis overbygning af motorvejen A7, som ejendommene ligger relativt tæt op ad. Disse arbejder pågår i øjeblikket med forventet afslutning i 2018. Der overbygges i alt i tre etaper af motorvejen, og overbygningen ved Schnelsen afsluttes, som den første af de tre etaper.

Ejendomsmarkedet i Hamborg har på det seneste udvist en markant positiv udvikling. Ledelsen har derfor besluttet at opskrive selskabets ejendomme yderligere, således at værdiansættelsen i højere grad afspejler dette. Opskrivningen andrager ca. Euro 851.589 efter afsat udskudt skat og som tilgår som en selvstændig post under egenkapitalen. Opskrivningen baserer sig på ca. 27 gange den aktuelle leje - uden indregning af værdien af byggemulighederne.

Driften af ejendommene har forløbet tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GPI XVI ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter nedennævnte regnskabspraksis. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Som rapporteringsvaluta er valgt 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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi på 60% efter afsluttet brugstid. Grunden er indregnet med 30 % 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 | | 192.128 | 125.273 |
| Bruttoresultat | | 192.128 | 125.273 |
| Andre eksterne omkostninger | 1 | -261 | -313 |
| Personaleomkostninger | 2 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -30.504 | -17.802 |
| Driftsresultat | | 161.363 | 107.158 |
| Finansielle omkostninger | | -41.180 | -27.228 |
| Resultat før skat | | 120.183 | 79.930 |
| Skat af årets resultat | 3 | -22.894 | -14.810 |
| Årets resultat | | 97.289 | 65.120 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 97.289 | 65.120 |
| | | 97.289 | 65.120 |

Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

| | Note | 2016 EUR | 2015 EUR |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 4 | 6.334.016 | 4.220.718 |
| Materielle anlægsaktiver | | 6.334.016 | 4.220.718 |
| Anlægsaktiver | | 6.334.016 | 4.220.718 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 247.713 | 185.914 |
| Andre tilgodehavender | 5 | 48.970 | 56.806 |
| Tilgodehavender | | 296.683 | 242.720 |
| Likvide beholdninger | | 13.288 | 13.433 |
| Omsætningsaktiver | | 309.971 | 256.153 |
| Aktiver | | 6.643.987 | 4.476.871 |

Balance 31. december 2016 (beløb i Euro)

| | Note | 2016 EUR | 2015 EUR |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 6 | 25.000 | 25.000 |
| Reserve for opskrivninger | 7 | 1.536.865 | 685.276 |
| Overført resultat | 8 | 1.237.409 | 1.140.120 |
| Egenkapital | | 2.799.274 | 1.850.396 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 299.766 | 135.334 |
| Hensatte forpligtelser | | 299.766 | 135.334 |
| Gæld til banker | | 3.386.900 | 2.400.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 3.386.900 | 2.400.000 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 10.600 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 56.328 | 0 |
| Selskabsskat | | 10.258 | 8.309 |
| Anden gæld | 10 | 80.861 | 82.832 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 158.047 | 91.141 |
| Gældsforpligtelser | | 3.544.947 | 2.491.141 |
| Passiver | | 6.643.987 | 4.476.871 |
| Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v. | 11 | | |

Noter (beløb i Euro)

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| 1. Andre eksterne omkostninger | | |
| Bankgebyrer m.v. | 261 | 163 |
| Øvrige administrationsomkostninger | 0 | 150 |
| | 261 | 313 |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |
| Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget noget personale. | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Betalbar skat | 18.564 | 8.309 |
| Udskudt skat | 4.333 | 6.501 |
| Reg. tidligere år | -3 | 0 |
| | 22.894 | 14.810 |
| 4. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 3.424.411 | 0 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 1.132.113 | 3.424.411 |
| Kostpris ultimo | 4.556.524 | 3.424.411 |
| Opskrivninger primo | 814.109 | 0 |
| Årets opskrivninger | 1.011.689 | 814.109 |
| Opskrivninger ultimo | 1.825.798 | 814.109 |
| Af- og nedskrivninger primo | -17.802 | 0 |
| Årets afskrivninger | -30.504 | -17.802 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -48.306 | -17.802 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.334.016 | 4.220.718 |
| 5. Andre tilgodehavender | | |
| Udlagte driftsudgifter | 46.842 | 56.605 |
| Øvrige tilgodehavender | 2.129 | 201 |
| | 48.971 | 56.806 |
| 6. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 25.000 | 6.750 |
| Årets tilgang | 0 | 18.250 |
| Saldo ultimo | 25.000 | 25.000 |

Der blev gennemført kapitalforhøjelse den 27.03.2015 med 18.250 anparter á nominelt Euro 1. I forbindelse kapitalforhøjelsen er der tilgået overført resultat Euro 1.075.000 i form af overkurs ved tegningen. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Noter (beløb i Euro)

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 7. Reserve for opskrivninger | | |
| Saldo primo | 685.276 | 0 |
| Årets tilgang | 851.589 | 685.276 |
| Saldo ultimo | 1.536.865 | 685.276 |
| 8. Overført resultat | | |
| Saldo primo | 1.140.120 | 0 |
| Årets tilgang | 97.289 | 1.140.120 |
| Saldo ultimo | 1.237.409 | 1.140.120 |

Af selskabets overførte resultat er Euro 1.075.000 tilgået i forbindelse med den i note 6 omtalte kapitalforhøjelse.

9. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til banker | 3.386.900 | 10.600 | 0 |
| | 3.386.900 | 10.600 | 0 |

10. Anden gæld

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Lejernes betalte aconto driftsudgifter | 60.826 | 58.345 |
| Henlæggelse til dækning af udgifter, der ikke kan omlægges på lejen | 20.035 | 12.453 |
| Skyldig refusionssaldo | 0 | 12.034 |
| | 80.861 | 82.832 |

11. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Der er givet pant i selskabets ejendomme for hhv. Euro 2.400.000 og Euro 1.000.000 til sikkerhed for bankgæld. Der er endvidere afgivet transport i huslejer til sikkerhed for bankgælden.

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.

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