

GPI XVI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 36503580

Årsrapport for 2015

1. regnskabsår

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

Kim Tranholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

GPI XVI ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28-01-2015 - 31-12-2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28-01-2015 - 31-12-2015.

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 04-05-2016

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	28-01-2015 - 31-12-2015
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 28-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på Euro 65.120, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på Euro 4.476.871, og en egenkapital på Euro 1.850.396.

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 et antal p-pladser.

Ejendommen rummer en række udviklingsmuligheder bl.a. med udvidelse med en hel eller delvis etage på den eksisterende ejendom. Herudover kan der på sigt være byggemuligheder på den bageste del af grunden. Ejendommen vil profitere af, at der sker en overbygning af motorvejen A7, som ejendommen ligger relativt tæt op ad. Disse arbejder pågår i øjeblikket.

Driften af ejendommen i øvrigt har forløbet tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Ejendomsmarkedet i Hamborg har på det seneste udvist en markant positiv udvikling. Ledelsen har derfor besluttet at opskrive selskabets ejendom, således at værdiansættelsen i højere grad afspejler dette. Opskrivningen andrager ca. Euro 685.276 efter afsat udskudt skat og er ført som en selvstændig post under egenkapitalen. Opskrivningen baserer sig på 22 gange den aktuelle leje.

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 2015 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. Da regnskabet er selskabets første er der ikke nogen sammenligningstal. 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 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
Bruttoresultat		125.273
Bruttoresultat		125.273
Andre eksterne omkostninger	1	-313
Personaleomkostninger	2	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-17.802
Driftsresultat		107.158
Finansielle omkostninger		-27.228
Resultat før skat		79.930
Skat af årets resultat	4	-14.810
Årets resultat		65.120
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		65.120
		65.120

GPI XVI ApS

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR
Aktiver		
Grunde og bygninger	5	4.220.718
Materielle anlægsaktiver		4.220.718
Anlægsaktiver		4.220.718
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		185.914
Andre tilgodehavender	6	56.806
Tilgodehavender		242.720
Likvide beholdninger		13.433
Omsætningsaktiver		256.153
Aktiver		4.476.871

GPI XVI ApS

Balance 31. december 2015 (beløb i Euro)

	Note	2015 EUR
Passiver		
Virksomhedskapital	7	25.000
Reserve for opskrivninger	8	685.276
Overført resultat	9	1.140.120
Egenkapital		1.850.396
Hensættelser til udskudt skat		135.334
Hensatte forpligtelser		135.334
Gæld til banker		2.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	2.400.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0
Selskabsskat		8.309
Anden gæld	11	82.832
Kortfristede gældsforpligtelser		91.141
Gældsforpligtelser		2.491.141
Passiver		4.476.871
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	12	

Noter (beløb i Euro)

2015

1. Andre eksterne omkostninger

Bankgebyrer m.v.	163
Øvrige administrationsomkostninger	150
	313

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0
-----------------------------------	---

Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget noget personale.

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger bygninger	15.160
	15.160

4. Skat af årets resultat

Betalbar skat	8.309
Udskudt skat	6.501
	14.810

5. Grunde og bygninger

Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.424.411
Kostpris ultimo	3.424.411

Årets opskrivninger	814.109
Opskrivninger ultimo	814.109

Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	-17.802
Af- og nedskrivninger ultimo	-17.802
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.220.718

6. Andre tilgodehavender

Udlagte driftsudgifter	56.605
Øvrige tilgodehavender	201
	56.806

7. Virksomhedskapital

Saldo primo	6.750
Årets tilgang	18.250
Saldo ultimo	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)

2015

8. Reserve for opskrivninger

Årets tilgang	685.276
Saldo ultimo	685.276

9. Overført resultat

Saldo primo	0
Årets tilgang	1.140.120
Saldo ultimo	1.140.120

Af selskabets overførte resultat er Euro 1.075.000 tilgået i forbindelse med den i note 7 omtalte kapitalforhøjelse.

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	2.400.000	0	0
	2.400.000	0	0

11. Anden gæld

Lejernes betalte aconto driftsudgifter	58.345
Henlæggelse til dækning af udgifter, der ikke kan omlægges på lejen	12.453
Skyldig refusionssaldo	12.034
	82.832

12. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 2.400.000 til sikkerhed for bankgæld. Der er endvidere afgivet transport i huslejen 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.