

GPI XVI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 36503580

Årsrapport for 2018

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-05-2019

Kim Tranholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Ledespåtegning | 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 01-01-2018 - 31-12-2018 for GPI XVI 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 29-05-2019

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 |
| Hjemsted | Ikast-Brande |
| Regnskabsår | 01-01-2018 - 31-12-2018 |
| 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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på Euro 105.310, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på Euro 6.689.753, og en egenkapital på Euro 3.011.020.

Selskabet ejer to blandede beboelses- og erhvervsjendomme i bydelen Schnelsen i Hamborg. Nær ejendommene overbygges i alt i tre etaper af motorvejen, og overbygningen ved Schnelsen afsluttes, som den første af de tre etaper, formentlig i 2020. Ejendommene og området vil utvivlsomt profitere af overbygningen. Byen Hamborg i gang med borgerhøringer med henblik på at tilvejebringe et nyt plangrundlag for det område, ejendommene er beliggende i. Sigtet er bl.a. at skabe rum for yderligere boliger. Målsætningen er, at der skal foreligge et nyt plangrundlag i løbet 2020.

Ledelsen har efter regnskabsårets udløb indgået en betinget notarkontrakt om salg af ejendommene til en anerkendt projektudvikler fra Hamburg. Denne har udarbejdet et omfattende projektmateriale for udvikling af bydelen og har tillige været i direkte dialog med myndighederne. Hensigten er at nedrive den eksisterende bebyggelse med henblik på opførelse af nyt. Udvikleren har bl.a. allerede nu erhvervet naboejendommen til selskabets ejendomme med henblik på, at denne skal indgå i den samlede projektudvikling.

Såfremt kontrakten udløser et salg, vil der være en betydelig merværdi i forhold til den aktuelt optagne værdi, der i forvejen indeholder en tidligere opskrivning af værdien med Euro 1.825.000. Den tidsmæssige horisont for afklaring om salget bliver realiseret forventes at udgøre 2-3 år.

Driften af ejendommene har forløbet tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GPI XVI ApS for 2018 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

| | Note | 2018 EUR | 2017 EUR |
|---------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 210.528 | 212.380 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -35.293 | -35.641 |
| Driftsresultat | | 175.235 | 176.739 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -50.077 | -50.905 |
| Resultat før skat | | 125.158 | 125.834 |
| Skat af årets resultat | 3 | -19.848 | -19.398 |
| Årets resultat | | 105.310 | 106.436 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 105.310 | 106.436 |
| Resultatdisponering | | 105.310 | 106.436 |

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 EUR | 2017 EUR |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 4 | 6.266.974 | 6.298.375 |
| Materielle anlægsaktiver | | 6.266.974 | 6.298.375 |
| Anlægsaktiver | | 6.266.974 | 6.298.375 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 9.644 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 274.574 | 259.710 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 12.801 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 59.123 | 47.852 |
| Tilgodehavender | | 356.142 | 307.562 |
| Likvide beholdninger | | 66.637 | 131.024 |
| Omsætningsaktiver | | 422.779 | 438.586 |
| Aktiver | | 6.689.753 | 6.736.961 |

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 EUR | 2017 EUR |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 5 | 25.000 | 25.000 |
| Reserve for opskrivninger | 6 | 1.536.866 | 1.536.866 |
| Overført resultat | 7 | 1.449.154 | 1.343.845 |
| Egenkapital | | 3.011.020 | 2.905.711 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 299.656 | 298.366 |
| Hensatte forpligtelser | | 299.656 | 298.366 |
| Gæld til banker | | 3.202.710 | 3.285.283 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 3.202.710 | 3.285.283 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 84.000 | 84.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 56.328 |
| Selskabsskat | | 8.835 | 20.717 |
| Anden gæld | 9 | 83.532 | 86.556 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 176.367 | 247.601 |
| Gældsforpligtelser | | 3.379.077 | 3.532.884 |
| Passiver | | 6.689.753 | 6.736.961 |
| Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v. | 10 | | |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |
| Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale. | | |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 50.077 | 50.905 |
| | 50.077 | 50.905 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Betalbar skat | 18.558 | 20.798 |
| Regulering udskudt skat | 1.290 | -1.400 |
| | 19.848 | 19.398 |
| 4. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 4.556.524 | 4.556.524 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 3.892 | 0 |
| Kostpris ultimo | 4.560.416 | 4.556.524 |
| Opskrivninger primo | 1.825.798 | 1.825.798 |
| Opskrivninger ultimo | 1.825.798 | 1.825.798 |
| Af- og nedskrivninger primo | -83.947 | -48.306 |
| Årets afskrivninger | -35.293 | -35.641 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -119.240 | -83.947 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.266.974 | 6.298.375 |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 25.000 | 25.000 |
| Saldo ultimo | 25.000 | 25.000 |
| Selskabskapitalen blev den 27.3.2015 forhøjet fra Euro 6.750 til Euro 25.000. | | |
| 6. Reserve for opskrivninger | | |
| Saldo primo | 1.536.866 | 1.536.866 |
| Saldo ultimo | 1.536.866 | 1.536.866 |
| 7. Overført resultat | | |
| Saldo primo | 1.343.844 | 1.237.409 |
| Årets tilgang | 105.310 | 106.436 |
| Saldo ultimo | 1.449.154 | 1.343.845 |

Noter

| | 2018 | 2017 | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 8. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
| Gæld til banker | 3.202.710 | 84.000 | 0 |
| | 3.202.710 | 84.000 | 0 |
| 9. Anden gæld | | | |
| Lejernes betalte aconto udgifter til drift mm. | 60.619 | | 60.623 |
| Hensat til dækning af omkostninger, der ikke kan omlægges på lejerne | 11.288 | | 25.934 |
| | 71.907 | | 86.557 |

10. 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 til rest pr. statusdagen hhv. Euro 2.310.000 og Euro 976.710. 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.