

# **GPI XVI ApS**

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 36503580

## **Årsrapport for 2017**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-05-2018

---

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 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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 22-05-2018

### **Direktion**

Kim Tranholm  
Direktør

Hans Friedrich Lorenzen  
Direktør

## GPI XVI ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Direktion</b>	Kim Tranholm, Direktør Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	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 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på Euro 232.270, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på Euro 6.736.961, og en egenkapital på Euro 2.905.711.

Selskabet overtog pr. 1. april 2015 en blandet erhvervs- og beboelsesejendomme med et samlet nettoareal af 1.596 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

Ejendommene rummer en række udviklingsmuligheder bl.a. med en tagudbygning på den først erhvervede ejendom. Der blev i sidste regnskabsår opnået forhåndstilladelse til bebyggelse af taget af den først erhvervede ejendom, hvorved der forventes at kunne etableres yderligere min. 400 m<sup>2</sup> bolig.

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 og forventes afsluttet i 2018/19. Der overbygges i alt i tre etaper af motorvejen, og overbygningen ved Schnelsen afsluttes, som den første af de tre etaper. I kraft af overbygningen af motorvejen er byen Hamborg i gang med revurdere bebyggelsesplanen for Schnelsen med udgangspunkt i ønsket om at skabe rum for yderligere boliger.

Ledelsen har efter regnskabsåret været i dialog med myndighederne, der har bedt om tilkendegivelse fra selskabets side, hvordan en evt. yderligere bebyggelse af ejendommene kunne ønskes, således at dette kan indgå i det videre planarbejde. Den tidsmæssige horisont herfor andrager 2-3 år.

Driften af ejendommene har forløbet tilfredsstillende.

### 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 2017 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 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

	Note	2017 EUR	2016 EUR
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>212.380</b>	<b>191.867</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-35.641	-30.504
<b>Driftsresultat</b>		<b>176.739</b>	<b>161.363</b>
Finansielle omkostninger	2	-50.905	-41.180
<b>Resultat før skat</b>		<b>125.834</b>	<b>120.183</b>
Skat af årets resultat	3	-19.398	-22.894
<b>Årets resultat</b>		<b>106.436</b>	<b>97.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		106.436	97.289
<b>Resultatdisponering</b>		<b>106.436</b>	<b>97.289</b>



## Balance 31. december 2017

	Note	2017 EUR	2016 EUR
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	6.298.375	6.334.016
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.298.375</b>	<b>6.334.016</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.298.375</b>	<b>6.334.016</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		259.710	247.713
Andre tilgodehavender		47.852	48.971
<b>Tilgodehavender</b>		<b>307.562</b>	<b>296.684</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>131.024</b>	<b>13.288</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>438.586</b>	<b>309.972</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.736.961</b>	<b>6.643.988</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 EUR	2016 EUR
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	6	1.536.866	1.536.865
Overført resultat	7	1.343.845	1.237.409
<b>Egenkapital</b>		<b>2.905.711</b>	<b>2.799.274</b>
Hensættelser til udskudt skat		298.366	299.766
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>298.366</b>	<b>299.766</b>
Gæld til banker		3.285.283	3.386.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.285.283</b>	<b>3.386.900</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		84.000	10.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.328	56.328
Selskabsskat		20.717	10.258
Anden gæld	9	86.556	80.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>247.601</b>	<b>158.048</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.532.884</b>	<b>3.544.948</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.736.961</b>	<b>6.643.988</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	10		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	50.905	41.180
	<b>50.905</b>	<b>41.180</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Betalbar skat	20.798	18.564
Regulering udskudt skat	-1.400	4.333
Regulering tidligere år	0	-3
	<b>19.398</b>	<b>22.894</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.556.524	3.424.411
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.132.113
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.556.524</b>	<b>4.556.524</b>
Opskrivninger primo	1.825.798	814.109
Årets opskrivninger	0	1.011.689
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.825.798</b>	<b>1.825.798</b>
Af- og nedskrivninger primo	-48.306	-17.802
Årets afskrivninger	-35.641	-30.504
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-83.947</b>	<b>-48.306</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.298.375</b>	<b>6.334.016</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	25.000	25.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
Selskabskapitalen blev den 27.3.2015 forhøjet fra Euro 6.750 til Euro 25.000.		
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	1.536.866	685.276
Årets tilgang	0	851.589
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.536.866</b>	<b>1.536.865</b>

## Noter

	2017	2016
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.237.409	1.140.120
Årets tilgang	106.436	97.289
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.343.845</b>	<b>1.237.409</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	3.285.283	84.000	0
	<b>3.285.283</b>	<b>84.000</b>	<b>0</b>

**9. Anden gæld**

Lejernes betalte aconto udgifter til drift mm.	60.623	60.826
Hensat til dækning af omkostninger, der ikke kan omlægges på lejerne	25.934	20.035
	<b>86.557</b>	<b>80.861</b>

**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 2.382.000 og Euro 987.283,14. 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.