

GPI XVI ApS

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 36503580

Årsrapport for 2019

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-02-2020

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 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 26-02-2020

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	01-01-2019 - 31-12-2019
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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på Euro 93.630, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på Euro 6.751.931, og en egenkapital på Euro 3.104.650.

Selskabet ejer to blandede beboelses- og erhvervsjendomme i bydelen Schnelsen i Hamborg. Nær ejendommene er motorvejen nu overbygget. De to øvrige overbygninger på motorvejsstrækningen nord for Elben er ligeledes ved at blive færdiggjort..

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 samt etablere et ny bydelscentrum med omdrejningspunkt i det område, hvor selskabets ejendomme er beliggende.

Ledelsen indgik i regnskabsåret en betinget notarkontrakt om salg af ejendommene til en kendt projektudvikler fra Hamburg. Denne har udarbejdet et omfattende projektmateriale for udvikling af bydelen og er i direkte dialog med myndighederne omkring etablering af et nyt plangrundlag for området, hvor ejendommene er beliggende samt det omliggende område. Hensigten er at nedrive den eksisterende bebyggelse. Udvikleren har erhvervet og indgået betingede aftaler om køb på et par ejendomme indenfor planområdet.

Såfremt projektudvikleren lykkes med at etablere et tilfredsstillende plangrundlag og kontrakten udløser et salg, vil der være en betydelig merværdi i forhold til den aktuelt optagne værdi. Den tidsmæssige horisont for afklaring forventes at udgøre 2-3 år.

Driften af ejendommene har pga. lejetab og skift af en erhvervslejer ikke været på helt samme niveau som forrige regnskabsår. I øvrigt er driften forløbet 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 2019 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	2019 EUR	2017 EUR
Bruttofortjeneste		200.814	210.528
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-35.114	-35.293
Driftsresultat		165.700	175.235
Andre finansielle indtægter	2	1	0
Finansielle omkostninger	3	-49.591	-50.077
Resultat før skat		116.110	125.158
Skat af årets resultat	4	-22.480	-19.848
Årets resultat		93.630	105.310
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		93.630	105.310
Resultatdisponering		93.630	105.310

Balance 31. december 2019

	Note	2019 EUR	2017 EUR
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	6.235.266	6.266.974
Materielle anlægsaktiver		6.235.266	6.266.974
Anlægsaktiver		6.235.266	6.266.974
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.644
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		344.052	274.574
Tilgodehavende selskabsskat		5.450	12.801
Andre tilgodehavender		57.173	59.123
Tilgodehavender		406.675	356.142
Likvide beholdninger		109.990	66.637
Omsætningsaktiver		516.665	422.779
Aktiver		6.751.931	6.689.753

Balance 31. december 2019

	Note	2019 EUR	2017 EUR
Passiver			
Virksomhedskapital	6	25.000	25.000
Reserve for opskrivninger	7	1.536.866	1.536.866
Overført resultat	8	1.542.784	1.449.154
Egenkapital		3.104.650	3.011.020
Hensættelser til udskudt skat		302.507	299.656
Hensatte forpligtelser		302.507	299.656
Gæld til banker		3.083.486	3.202.710
Langfristede gældsforpligtelser	9	3.083.486	3.202.710
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		84.200	84.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		98.303	0
Selskabsskat		0	8.835
Anden gæld	10	78.785	83.532
Kortfristede gældsforpligtelser		261.288	176.367
Gældsforpligtelser		3.344.774	3.379.077
Passiver		6.751.931	6.689.753
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	11		

Noter

	2019	2017
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget noget personale.		
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1	0
	1	0
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	49.591	50.077
	49.591	50.077
4. Skat af årets resultat		
Betalbar skat	17.088	18.558
Regulering udskudt skat	2.851	1.290
Regulering skat tidligere år	2.541	0
	22.480	19.848
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.560.416	4.556.524
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.406	3.892
Kostpris ultimo	4.563.822	4.560.416
Opskrivninger primo	1.825.798	1.825.798
Opskrivninger ultimo	1.825.798	1.825.798
Af- og nedskrivninger primo	-119.240	-83.947
Årets afskrivninger	-35.114	-35.293
Af- og nedskrivninger ultimo	-154.354	-119.240
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.235.266	6.266.974
6. 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.		
7. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	1.536.866	1.536.866
Saldo ultimo	1.536.866	1.536.866
8. Overført resultat		
Saldo primo	1.449.154	1.343.844
Årets tilgang	93.630	105.310
Saldo ultimo	1.542.784	1.449.154

Noter

	2019	2017	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	3.083.486	84.000	0
	3.083.486	84.000	0
10. Anden gæld			
Lejernes betalte aconto udgifter til drift mm.	57.875	60.619	
Hensat til dækning af omkostninger, der ikke kan omlægges på lejerne	20.910	11.288	
	78.785	71.907	

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 til rest pr. statusdagen hhv. Euro 2.202.000 og Euro 965.686. 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.