

# **GPI XV ApS**

Vibevej 50

7330 Brande

CVR-nr. 35518452

## **Årsrapport for 2013/2014**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03-03-2015

---

Kim Tranholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21-10-2013 - 31-12-2014 for GPI XV 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21-10-2013 - 31-12-2014.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 02-03-2015

### Direktion

Hans Friedrich Lorenzen  
Direktør

**GPI XV ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	GPI XV ApS Vibevej 50 7330 Brande
Telefon	51249981
E-mail	info@gpidenmark.dk
Hjemmeside	www.gpidenmark.dk
CVR-nr.	35518452
Stiftelsesdato	21-10-2013
Regnskabsår	21-10-2013 - 31-12-2014
<b>Direktion</b>	Hans Friedrich Lorenzen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Torvet 1 7330 Brande

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning, køb og salg af boligudlejningsejendomme i Hamborg.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 21-10-2013 - 31-12-2014 udviser et resultat på Euro 450.276, og virksomhedens balance pr. 31-12-2014 udviser en balancesum på Euro 3.391.795, og en egenkapital på Euro 1.950.276.

Selskabet erhvervede primo regnskabsåret en blandet bolig- og erhvervsejendom beliggende i St. Pauli i Hamborg med henblik på salg af ejendommen som ejerlejligheder.

Ejendommen bestod oprindeligt af seks enheder. Heraf fem boliger og et erhvervslejemål. Erhvervslejemålet er ændret til boligformål og samtidig opdelt i to mindre enheder, således at ejendommen herefter bestod af fire enheder.

Af disse enheder var der pr. statusdagen solgt fire med et dækningsbidrag på Euro 519.380, der indgår i posten afskrivninger. Pr. statusdagen er optaget tilgodehavender fra salg på Euro 1.109.500.

Efter statusdagen er der fremkommet købstilbud med udkast til købsaftale på en af de tilbageværende lejligheder.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Virksomhedens forventede udvikling

De tilbageværende tre enheder forventes realiseret i 2015. De to af enhederne vil skulle gennemgå en større modernisering og der skal betales kompensation til lejer i forbindelse med ophævelse af lejemål.

Bl.a. på denne baggrund forventes salgene samlet set at give et dækningsbidrag, der vil være væsentligt mindre end det realiserede i det netop afsluttede regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden besluttet at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter nedennævnte regnskabspraksis. Rapporteringsvalutaen er Euro. Da årsrapporten er selskabets første, er der ingen sammenligningstal.

### 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

#### Bruttoresultat

Bruttoresultatet fremkommer som summen af selskabets lejeindtægter m.v. med fradrag af udgifter, der direkte kan henføres til ejendommens drift.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 indgår i sambeskatningsforhold med GPI Denmark A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Driften af ejendommen er dog skattepligtig i Tyskland, hvorfor det kunne vil være udgifter/indtægter, der ikke indgår i skattepligten i Tyskland, der vil indgå i sambeskatningen.

### 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi på 60% efter afsluttet brugstid. Grunden er indregnet med 40 % 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominal 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	2013/2014 EUR
Bruttoresultat		72.129
<b>Bruttoresultat</b>		<b>72.129</b>
Personaleomkostninger	1	0
Andre eksterne omkostninger	2	-350
Af- og nedskrivninger af bygninger	3	509.599
<b>Driftsresultat</b>		<b>581.378</b>
Finansielle omkostninger	4	-35.775
<b>Resultat før skat</b>		<b>545.603</b>
Skat af årets resultat	5	-95.327
<b>Årets resultat</b>		<b>450.276</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		450.276
		<b>450.276</b>

## Balance 31. december 2014 (beløb i Euro)

	Note	2014 EUR
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	6	1.665.092
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.665.092</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.665.092</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.109.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		531.990
Andre tilgodehavender		9.361
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.650.851</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>75.852</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.726.703</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.391.795</b>

## Balance 31. december 2014 (beløb i Euro)

	Note	2014 EUR
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	7	50.000
Overført resultat	8	1.900.276
<b>Egenkapital</b>		<b>1.950.276</b>
Hensættelser til udskudt skat		19.775
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.775</b>
Gæld til banker		1.131.002
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.131.002</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		120.507
Skyldig selskabsskat		75.552
Anden gæld	9	94.683
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>290.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.421.744</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.391.795</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.	10	

**Noter (beløb i Euro)**

2013/2014

**1. Personaleomkostninger**

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

Selskabet har ikke beskæftiget noget personale.

**2. Andre eksterne omkostninger**

Bankgebyrer m.v.	185
Øvrige omkostninger	165
	<b>350</b>

**3. Af- og nedskrivninger af bygninger**

Afskrivning bygninger	-9.781
Gevinst salg af lejligheder	519.380
	<b>509.599</b>

**4. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	35.775
	<b>35.775</b>

**5. Skat af årets resultat**

Aktuel skat	75.552
Udskudt skat	19.775
	<b>95.327</b>

**6. Grunde og bygninger**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.079.993
Afgang i årets løb	-2.405.120
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.674.873</b>

Årets afskrivninger	-9.781
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-9.781</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.665.092</b>
-------------------------------------	------------------

**7. Virksomhedskapital**

Saldo primo	10.800
Årets tilgang	39.200
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>

Årets tilgang er sket i forbindelse med kapitalforhøjelse den 3.1.2014.

**Noter (beløb i Euro)**

2013/2014

**8. Overført resultat**

Årets tilgang	1.900.276
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.900.276</b>

Af årets tilgang er Euro 1.450.000 sket i forbindelse med kapitalforhøjelse den 3.1.2014.

**9. Anden gæld**

Lejernes betalte a conto driftsudgifter	5.832
Afsat beløb vedr. elevator	44.959
Afsat beløb vedr. renovering af trappeopgang	15.000
Skyldige håndværkerregninger	27.186
Skyldig moms	1.706
	<b>94.683</b>

**10. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.**

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 GPI Denmark A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er givet pant i selskabets ejendom for Euro 2.500.000 til sikkerhed for bankgæld. Restgæld ult. 2014 Euro 1.131.002. Herudover er der afgivet transport i lejeindtægter overfor banken til sikkerhed for samme bankgæld.