

VPF Holding I A/S

Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 28 32 94 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2017.

Christian Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for VPF Holding I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 18. maj 2017

Direktion

Michael Jeong-Il Lee

Bestyrelse

Tomas O. Berg
Formand

Michael Jeong-Il Lee

Søren Brinkmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VPF Holding I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VPF Holding I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. maj 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Ankjær-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	VPF Holding I A/S Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 28 32 94 74
	Stiftet: 19. januar 2005
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tomas O. Berg, Formand Michael Jeong-III Lee Søren Brinkmann
Direktion	Michael Jeong-III Lee
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Advokatforbindelse	Brinkmann Kronborg Henriksen, Amaliegade 15, 1256 København K
Dattervirksomhed	VPF A/S, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje aktier i VPF A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -2.500 kr. mod -5.180 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.500 kr. mod -5.180 kr. sidste år.

Markedsforhold

Det tyske ejendomsmarked udvikler sig til stadighed positivt, og den generelle efterspørgsel af investeringsejendomme har gennem de seneste år været stigende. Den positive udvikling vedrører primært boligejendomme, hvor både priserne og lejeniveauet er stigende. Der hersker en generel opfattelse, at Nordrhein-Westfalen økonomisk set vil udvikle sig i en positiv retning.

Forventningerne til stigende markedspriser bygger på følgende forhold:

- Nordrhein-Westfalen har over 18 mio. indbyggere, og er den største delstat i Tyskland.
- Ejendomsmarkedet i Nordrhein-Westfalen er blandt de billigste i Europa. Det betyder, at ejendommene i porteføljen giver et attraktivt afkast set i forhold til andre europæiske lande.
- Antallet af institutioner for uddannelse overstiger alle andre regioner i Europa.
- Nordrhein-Westfalen er en attraktiv region og tiltrækker udenlandske virksomheder med aktiviteter i Tyskland.
- Den økonomiske sammensætning i regionen har løbende ændret sig fra at være primært industribaseret til i højere grad at være baseret på serviceindustrien.
- Den tyske økonomi er generelt positiv.

Selskabet er stadig positivt overfor det tyske ejendomsmarked, og ser fortsat gode muligheder for en langsigtet investering i tyske boligudlejningsejendomme. Det vurderes at datterselskabets portefølje fortsat har et udviklings- og værdipotential. Det forventes, at både lejeniveauet og priserne for ejendommene i porteføljen vil være stigende inden for datterselskabets investeringshorisont.

Årets aktiviteter

Den udarbejdede optimeringsplan for 2015-2016 er blevet fuld nøje i 2016. Grundlaget for planen var primært at udvikle og optimere ejendomsporteføljens drift.

VPF Immobilien GmbH har gennem hele året arbejdet målrettet for at bibeholde indtjeningen via en løbende forbedring af lejestruktur, og samtidig reducere omkostningerne forbundet med selskabets og ejendommens drift. En væsentlig forudsætning for at forbedre den fremtidige drift har været at gennemføre en række moderniseringer og renoveringer af enkelte lejligheder.

Det er lykkedes at opretholde forrige års status således, at selskabet stadig fremstår på markedet med en stabil og attraktiv ejendomsportefølje, hvor der år efter år ses fremgang.

Ledelsesberetning

Hovedfokus

Årets fokus har primært været baseret på at udvikle og optimere den eksisterende portefølje, gennem et tæt samarbejde mellem asset management, administrator og rådgivere. Forventningerne for 2016 var en resultat på samme niveau som 2015. Resultatet for 2016 blev dog markant højere, og selskabet udviser i 2016 et resultat på EUR 17.379, og er en samlet forbedring fra forrige år på EUR 62.356. Resultatet anses for yderst tilfredsstillende.

Lejeindtægter

Driften i ejendommene er blevet forbedret løbende siden erhvervelsen. I år har selskabet haft en lejeindtægt på EUR 283.100, hvilket er fremgang på EUR 10.639 i forhold til forrige år, og svarer til en stigning på 3,9 %. Der er løbende arbejdet hårdt på at mindske tomgangen. Dog anses tomgangen ikke for det store problem, og tomgangsprocenten er stadig lavere end den gennemsnitlige tomgang på markedet. Der har løbende været fokus på at eliminere de interne faktorer, der kunne have indflydelse på tomgangen

Ejendomsudgifter

Det har for selskabet været yderst væsentlig, at have fokus på omkostningsbesparelser, og dermed sikre den bedst mulige drift. Omkostningsbesparelser er en langsigtet proces, hvor der konstant arbejdes på at optimere og forbedre processerne vedr. ejendommens løbende drift. Dette gør sig gældende på både selskabets og lejernes omkostninger. Manglende fokus på ejendomsomkostninger kan medføre, at ejendommene mister deres konkurrenceevne i området og dermed øget tomgang. Derfor analyseres og vurderes omkostningerne løbende med henblik på optimering af driften i ejendommene.

Der er til stadighed fokus på omkostningsbesparelser, og omkostningerne er reduceret fra EUR 228.769 til 195.746, hvilket svarer til en besparelse på EUR 33.023. Et resultat som anses for yderst tilfredsstillende.

Finansiering

VPF Immobilien GmbH foretog i 2016 en omprioritering af finansieringen fra et fastforrentet 5 år 3,6 % lån med 3 % afdrag til et fastforrentet 2 år 1,35 % lån med 4,05 % afdrag. Omprioriteringen bidrager positivt til likviditeten med ca. EUR 16.800 p.a. Dette vil dog først have sin fulde indvirkning for regnskabsåret 2017.

Ved lånets genfinansiering kan der forekomme en renterisiko i form af potentielt øgede rentebetalinger på grund af et eventuelt højere renteniveau på genfinansieringstidspunktet. Dog vil det øgede afdrag medvirke til at reducere den likviditetsmæssige risiko.

Der er i 2016 afdraget ca. EUR 105.000 på bankfinansieringen, og en reduktion af renteudgiften på bankfinansieringen på ca. EUR 10.300.

Administration

Der er en klar målsætning at skabe resultatmæssig vækst år for år, og have en lønsom drift (EBIT), der løbende optimeres som følge af fokus på ejendommene. For konstant at udvikle og forbedre

Ledelsesberetning

resultaterne, og samtidig få nye input. Selskabet er nået til et niveau, hvor det er små justeringer, der skal foretages for at optimere driften. Forventningerne er en bedre performance, optimering af prissætning ved genudlejning, øget kontrol og derved bedre forebyggelse af eventuelle risici. Alt sammen faktorer der skal bidrage til at føre selskabet tættere på selskabets målsætning.

Koncernens ejendomme

Selskabets VPF Immobilien GmbH ejer følgende ejendomme:

- Stegemannsweg 99, Gelsenkirchen
- Westicker Strasse 56-62, Kamen

Ejendommene udgør tilsammen 4.157 kvadratmeter udlejningsareal fordelt på 4.070 kvadratmeter bolig og 87 kvadratmeter erhverv. Udlejningsarealet fordeles på 62 boliger, et erhvervslejemål og 25 parkering/garage.

Selskabets ejendomme er erhvervet med udgangspunkt i at disse genererer positiv likviditet fra overtagelsen. Selskabet har ikke købt eller afhændet ejendomme i 2016.

Nøgletal for datterselskabets regnskab for året 2016.

Investeringsejendomme

- Samlet værdi af investeringsejendomme: EUR 3.067.811
- Samlet årlig nettoglejndtægt: EUR 283.100

Finansiering

- Finansiering (Sparkasse): EUR 1.768.770
- Reduktion af gældsforpligtelser (Sparkasse) : EUR 105.356
- Øvrige: EUR 344.020

Årets resultat

- Resultat før afskrivninger : EUR 89.398
- Resultat efter afskrivninger : EUR 17.379

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 47 stk. a 7.000 kr., hvilket svarer til 3 % af virksomhedskapitalen.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2017

Hovedfokus for de kommende år vil primært være at udvikle og optimere den eksisterende portefølje. Med henblik på selskabets hovedfokus vil selskabet sikre en fleksibel og kvalificeret tilgang til optimeringen af porteføljen gennem et tæt samarbejde mellem asset management, administrator og rådgivere. For 2017 forventer selskabet en nettoomsætning fra udlejning af ejendommene på samme niveau som 2016.

Som følge af de seneste års indsats forventes det, at selskabet fremover vil få en positiv udvikling i såvel tomgang og mindre udskiftning af lejere, ligesom genudlejningsprisen pr. kvm. generelt vil stige moderat.

Med udgangspunkt i selskabets hovedfokus vil den fremtidige værdi, som ønskes tilført porteføljen tage afsæt i aktivt ejerskab. Værdien skabes ved at hver ejendom nøje gennemgås og analyseres. Parametre som lejerstruktur, optimering af lejen, lønsomhed i drift samt stram budget- og likviditetsstyring er hovedparametrene. Dette sikrer, at selskabet har et overblik over de områder, der kan arbejdes med både på kort- og langsiget.

Den langsigtede værditilvækst sikres via aktiv udvikling af ejendommene gennem istandsættelse og ved at fremme udlejningen generelt. Der er sat ekstra fokus på ejendommenes driftsomkostninger. Både de driftsomkostninger der pålægges ejer, og de driftsomkostninger der pålægges lejer. Ved at nedbringe lejers driftsomkostninger forøges muligheden for at pålægge en stigning i lejers nettoleje. I dette tilfælde vil lejers samlede leje ikke forøges, men selskabets indtjening vil blive forbedret.

I 2017 forventer selskabet et resultat på samme niveau som 2016.

Selskabets strategi er fortsat konservativ og langsigtet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VPF Holding I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-2.500	-5.180
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-2.500	-5.180
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.500	-5.180
Disponeret i alt	-2.500	-5.180

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>9.520.000</u>	<u>9.520.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.520.000</u>	<u>9.520.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.520.000</u>	<u>9.520.000</u>
	Aktiver i alt	<u>9.520.000</u>	<u>9.520.000</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	9.520.000	9.520.000
3	Overført resultat	<u>-438.101</u>	<u>-435.601</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.081.899</u>	<u>9.084.399</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>433.101</u>	<u>430.601</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>433.101</u>	<u>430.601</u>
	Anden gæld	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>438.101</u>	<u>435.601</u>
	Passiver i alt	<u>9.520.000</u>	<u>9.520.000</u>
4	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	9.520.000	9.520.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>9.520.000</u>	<u>9.520.000</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VPF A/S, København	100 %	9.665.213	-4.524

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	9.520.000	9.520.000
	<u>9.520.000</u>	<u>9.520.000</u>

Aktiekapitalen består af 1.360 aktier a 7.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	-435.601	-430.421
Årets overførte underskud	-2.500	-5.180
	<u>-438.101</u>	<u>-435.601</u>

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.