

# VP Hamborg II ApS

Bredgade 30  
1260 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2016

Frank Hansen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
----------------------------------------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** VP Hamborg II ApS  
Bredgade 30  
1260 København K

CVR-nr: 29795835  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for VP Hamborg II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/05/2016

## Direktion

Frank Hansen  
Direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i VP Hamborg II ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VP Hamborg II ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 9, Oplysninger om usikkerhed om going concern, hvori ledelsen redegør for den indgåede finansieringsaftale med FS Property Finance A/S, den forventede afvikling af ejendomsporteføljen samt kapitalforhold.

København, 27/05/2016

Mikkel Sthyr  
statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33771231

René Poulsen  
statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33771231

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten aflægges i EUR.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Victoria Properties A/S, København, CVR-nr. 55 66 00 18.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

### Driftsomkostninger (produktionsomkostninger)

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt øvrige låneomkostninger.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**Balance****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

**Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode, der svarer til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med fradrag eller tillæg af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Såfremt virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Nettoposkrivning af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende lejeindtægter og andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5 % for dansk indkomst og 15,825 % for tysk indkomst.



Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber, og skatten fordeles i overensstemmelse med nettoresultaterne.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Nettoomsætning .....		403.025	1.355.470
Produktionsomkostninger .....		-595.211	-390.211
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		150.000	-3.425.351
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-42.186</b>	<b>-2.460.092</b>
Administrationsomkostninger .....		-106.988	-302.355
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-149.174</b>	<b>-2.762.447</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		18.127	24.577
Andre finansielle indtægter .....	1	266.796	398.049
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-395.803	-227.865
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-260.054</b>	<b>-2.567.686</b>
Skat af årets resultat .....	3	13	137.873
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-260.041</b>	<b>-2.429.813</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.900.000	0
Overført resultat .....		-3.160.041	-2.429.813
<b>I alt .....</b>		<b>-260.041</b>	<b>-2.429.813</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsejendomme .....		0	8.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>8.750.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		37.758	825.787
Andre tilgodehavender .....		0	528.192
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>37.758</b>	<b>1.353.979</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>37.758</b>	<b>10.103.979</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		40.664	1.370
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.541.132	5.372.508
Andre tilgodehavender .....		418.326	105.555
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.000.122</b>	<b>5.479.433</b>
Likvide beholdninger .....		10.694	176.393
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.010.816</b>	<b>5.655.826</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.048.574</b>	<b>15.759.805</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Registreret kapital mv. ....	6	53.619	53.619
Overført resultat .....		132.428	3.292.469
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>186.047</b>	<b>3.346.088</b>
Gæld til banker .....		2.420.482	11.069.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		4.795	61.563
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		17.994	1.101.002
Skyldig selskabsskat .....		0	123.103
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		419.256	58.094
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.862.527</b>	<b>12.413.717</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.862.527</b>	<b>12.413.717</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.048.574</b>	<b>15.759.805</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	250.074	370.523
Øvrige finansielle indtægter	16.722	27.526
	<u>266.796</u>	<u>398.049</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.706
Øvrige finansielle omkostninger	395.803	226.159
	<u>395.803</u>	<u>227.865</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Ændring af udskudt skat	13	0
Regulering af skat, tidligere år	0	137.873
	<u>13</u>	<u>137.873</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	29.866.998	46.466.988
Afgang	-29.866.998	-16.600.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>29.866.998</b>
Værdiregulering primo	-21.116.998	-17.691.647
Årets værdiregulering	150.000	-3.425.351
Tilbageført værdiregulering ved afgang	20.966.998	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-21.116.998</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.750.000</b>

**5. Finansielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	40.630.072	40.630.072
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.630.072</b>	<b>40.630.072</b>
Værdiregulering primo	-39.804.285	-38.655.787
Årets resultat	18.127	24.577
Årets overførsler	-806.156	-1.173.075
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-40.592.314</b>	<b>-39.804.285</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.758</b>	<b>825.787</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Selskab</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Frank Am Westhafen GmbH & Co. KG	Tyskland	94%

## 6. Registreret kapital mv.

	<b>EUR</b>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Saldo 31.12.2010	50.268
Tilgang ved fusion 01.01.2011	3.351
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>53.619</b>

## 7. Egenkapital i alt

	<b>Selskabs- kapital EUR</b>	<b>Overført resultat EUR</b>	<b>Ialt EUR</b>
Saldo primo	53.619	3.292.469	3.346.088
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.900.000	-2.900.000
Årets resultat	0	-260.041	-260.041
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>53.619</b>	<b>132.428</b>	<b>186.047</b>

## 8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme samt holdingvirksomhed, hvilke er under afvikling.

## 9. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke længere nogen drift.

Det er hensigten, at afvikle selskabet ved en likvidation eller betalingserklæring. Der foreligger tilsagn om gældseftergivelse for så vidt angår både koncernintern og -ekstern gæld.

Moderselskabet Victoria Properties A/S har tilkendegivet, at ville støtte selskabet i fornødent omfang frem mod den endelige afvikling ved likvidation eller betalingserklæring.

Der henvises i øvrigt til note 1 i årsrapport 2015 for Victoria Properties A/S for nærmere omtale af aftale med koncernens hovedkreditor.