

FRANKENRING ApS

Høveltevej 78
3460 Birkerød

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/12/2017

Carsten Baagøe Schou
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FRANKENRING ApS

Høveltevej 78

3460 Birkerød

CVR-nr: 29805563

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

RevisorADDERE REVISION STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Galoche Alle 6

4600 Køge

DK Danmark

CVR-nr: 34589992

P-enhed: 1017714046

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for Frankenring ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 14/12/2017

Direktion

Carsten Baagøe Schou
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FRANKENRING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FRANKENRING ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 regnskabet

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. 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. 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.

Køge, 14/12/2017

Brian Hildskov Hansen
Statsautoriseret revisor
ADDERE REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 34589992

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Frankenring 1, Godshorn, Hannover, Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2016/2017 er et overskud på tkr. 13, er på niveau med det forventede.

Selskabets egenkapital pr. 30/6 2017 udgør tkr. 1.052. Selskabet har modtaget koncerntilskud fra moderselskabet på tkr. 5.700 i regnskabsåret.

Der pågår fortsat udlejningsbestræbelser af de resterende ledige lokaler i ejendommen og det forventes at ejendommen over en periode vil blive fuldt udlejet. Dette vil medføre et betydeligt bedre driftsresultat.

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017/2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi. Regnskabsprincipper, som tager udgangspunkt i regnskabsmæssige skøn, er underlagt usikkerhed.

Ved beregningen af dagsværdien er anvendt identisk metodik, som blev anvendt ved vurdering af investeringsejendommens dagsværdi af uafhængig vurderingsmand ved vurdering i marts 2009, og der anvendes den metodik som anses for "Best practice". Markedet for investeringsejendomme i Tyskland er i den efterfølgende periode ikke blevet forringet. Nettoafkastet for ejendommen er skønnet til 8,75% p.a., hvilket ledelsen anser for højere end markedets afkastkrav på statusdagen.

I beregningen er der indarbejdet 3 års tomgangsleje med udgangspunkt i de lejeniveauer, som der ved regnskabsafslæggelsen er indgået kontrakter på.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er optaget til dagsværdi, baseret på forsigtige forudsætninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Hovedlejerer i ejendommen har efter regnskabsårets udløb forlænget lejekontrakten til d. 31. januar 2021 og udvidet lejemålet med 409 m² til en højere leje end den oprindelige lejekontrakt.

Derudover er der fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Frankenring ApS for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises omsætningen ikke i årsregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter og salg af konsulentytelser, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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. Betalt skat i Tyskland indregnes i det omfang, den betalte skat ikke kan kreditlempes i den aktuelle danske skat.

BALANCEN

Investeringsejendom

Investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra et skøn af markedets afkastkrav til investeringsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Afkastkravet skønnes med udgangspunkt i tilgængelige markedsoplysninger herom. I skøn af afkastkrav indgår endvidere ejendomsspecifikke forhold som vilkår i eksisterende lejekontrakter (uopsigelighedsperiode, lejeniveau, forpligtelser mm.) samt eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budget for kommende år.

Afkastkravet multipliceres med afkastgrundlaget. Afkastgrundlaget beregnes som den kendte huslejeindtægt / skønnede markedsleje ved fuld udlejning med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger.

Ved tomgang i ejendommen, indregnes tomgangslejen i til en skønnet markedsleje og indgår således i beregningsgrundlaget for dagsværdien af ejendommen. I den beregnede dagsværdi modregnes 3 års tomgangsleje, som forventes at være den skønnede liggetid indtil ejendommen er udlejet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter. Skatter betalt i Tyskland forudsættes kreditlempet i Danmark således, at det er den endelige skatteforpligtelse, som indregnes i årsrapporten.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Det er ved beregningen af udskudt skat forudsat, at skat i Tyskland ved salg af investeringsejendommen kan kreditlempes i danske skatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gæld 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.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelse og balance vedrørende selskabets ejendom i Tyskland bogføres løbende i EUR, regnskabet herfor er omregnet til danske kroner med balancedagens kurs. Valutakursreguleringen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		425.729	597.069
Personaleomkostninger	1		
Resultat af ordinær primær drift		425.729	597.069
Andre finansielle indtægter		86.609	733.691
Øvrige finansielle omkostninger		-495.331	-477.612
Ordinært resultat før skat		17.007	853.148
Skat af årets resultat		-4.294	-187.258
Årets resultat		12.713	665.890
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.713	665.890
I alt		12.713	665.890

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		15.600.000	15.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	15.600.000	15.600.000
Anlægsaktiver i alt		15.600.000	15.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.780	17.222
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		663.025	0
Andre tilgodehavender		102.544	61.434
Tilgodehavender i alt		830.349	78.656
Likvide beholdninger		-85	810
Omsætningsaktiver i alt		830.264	79.466
Aktiver i alt		16.430.264	15.679.466

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	3	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		52.116	-5.660.597
Egenkapital i alt		1.052.116	-4.660.597
Hensættelse til udskudt skat		623.000	572.000
Hensatte forpligtelser i alt		623.000	572.000
Gæld til banker		13.568.458	14.332.660
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	13.568.458	14.332.660
Gæld til banker		858.650	411.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser		288.832	294.970
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	4.703.567
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.208	25.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.186.690	5.435.403
Gældsforpligtelser i alt		14.755.148	19.768.063
Passiver i alt		16.430.264	15.679.466

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	17.067.731
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	17.067.731
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-1.467.731
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.467.731
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.600.000

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til dagsværdi baseret på et skønnet afkastkrav på 8,75%.

Der offentliggøres ingen offentlig ejendomsvurdering i Tyskland.

3. Registreret kapital mv.

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 1. juli 2016	1.000.000	-5.660.597	-4.660.597
Koncerntilskud	0	5.700.000	5.700.000
Overført af årets resultat	0	12.713	12.713
Egenkapital pr. 30. juni 2017	1.000.000	52.116	1.052.116

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Valutalån	14.248.838	680.380	13.568.458	12.547.888
	14.248.838	680.380	13.568.458	12.547.888

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi på balancedagen. Det valgte regnskabsprincip er baseret på skøn og medfører derfor usikkerheder som følge af de valgte forudsætninger.

Under anvendt regnskabspraksis er der redegjort for den metodik, som er anvendt ved skøn af dagsværdi.

Dagsværdien er baseret på et skønnet afkastkrav på 8,75 %.

På statustidspunktet er ca. 39% af ejendommen udlejet, hvoraf ca. 30% er udlejet til kommunen hvori ejendommen er beliggende. Efter regnskabsårets udløb er lejekontrakten forlænget til 31. januar 2021, ligesom lejemålet er udvidet med 409 m² til en højere leje.

Den ledige del af ejendommen forventes helt eller delvist udlejet indenfor en kortere årrække.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på balancedagen.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er der lyst pant i tysk Grundbog på ca. EUR 2,0 mio.