

# **FRANKENRING ApS**

Høveltevej 78  
3460 Birkerød

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

**15/12/2016**

**Carsten Baagøe Schou**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	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: 01/07/2015 - 30/06/2016

**Revisor**ADDERE 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 1/7 2015 - 30/6 2016 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 15/12/2016

**Direktion**

Carsten Baagøe Schou

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FRANKENRING ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FRANKENRING ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 handlinger 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på den usikkerhed der er forbundet ved de foretagne skøn som sædvanligvis indgår i værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Der henvises til Note 2.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, 15/12/2016

Bent Sønberg  
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 2015/2016 er et overskud på tkr. 666, anses for utilfredsstillende, men på niveau med det forventede. Årets resultat af før finansielle poster er et overskud på tkr. 597. Årets resultat er positivt påvirket af kursregulering på finansiering på tkr. 671.

Selskabets egenkapital pr. 30/6 2016 er negativ med tkr. 4.661. Selskabet har således tabt selskabskapitalen. Der henvises til note 1 i årsregnskabet for omtale heraf.

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 2016/2017.

## 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 regnskabsaflæggelsen er indgået kontrakter på.

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

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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 1/7 2015 - 30/6 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 lejerens 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 (uopsigelsesperiode, 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 nominel 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 nettorealiseringsværdi.

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 dagsværdi.

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.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>597.069</b>	<b>553.214</b>
Personaleomkostninger .....			0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>597.069</b>	<b>553.214</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			0
Andre finansielle indtægter .....		733.691	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-477.612	-2.827.434
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>853.148</b>	<b>-2.274.220</b>
Skat af årets resultat .....		-187.258	536.905
<b>Årets resultat .....</b>		<b>665.890</b>	<b>-1.737.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		665.890	-1.737.315
<b>I alt .....</b>		<b>665.890</b>	<b>-1.737.315</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		15.600.000	15.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>15.600.000</b>	<b>15.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.600.000</b>	<b>15.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		17.222	0
Andre tilgodehavender .....		61.434	76.275
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>78.656</b>	<b>76.275</b>
Likvide beholdninger .....		810	168
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>79.466</b>	<b>76.443</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.679.466</b>	<b>15.676.443</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		-5.660.597	-6.326.487
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>-4.660.597</b>	<b>-5.326.487</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		572.000	522.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>572.000</b>	<b>522.000</b>
Gæld til banker .....		14.332.660	15.395.960
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>14.332.660</b>	<b>15.395.960</b>
Gæld til banker .....		411.066	860.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		294.970	413.319
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		4.703.567	3.747.024
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		25.800	63.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.435.403</b>	<b>5.084.970</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.768.063</b>	<b>20.480.930</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.679.466</b>	<b>15.676.443</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.
Renteomkostninger, bankgæld	32.065	20
Renteomkostninger, Prioritetsgæld	369.195	426
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	76.352	87
Valutakursreguleringer	0	2.294
	<u>4777.612</u>	<u>2.827</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

Der offentliggøres ingen offentlig ejendomsvurdering i Tyskland.

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.000.000	-6.326.487	-5.326.487
Årets resultat	0	665.890	665.890
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>-5.660.597</b></u>	<u><b>-4.660.597</b></u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Valutalån	14.332.660	342.290	13.990.370	12.621.210
	<b>14.332.660</b>	<b>342.290</b>	<b>13.990.370</b>	<b>12.621.210</b>

#### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Egenkapitalen pr. 30/6 2016 er negativ med tkr. 4.662 og selskabet har således tabt selskabskapitalen.

Der forventes et break-even resultat i regnskabsåret 2016/2017. Opnås der yderligere udlejning forventes der et bedre resultat. Udlejningsbestræbelser pågår fortsat.

Selskabets moderselskab kautitionerer fuldt ud for selskabets bankforbindelse og har afgivet støtteerklæring for selskabets likviditetsbehov frem til udgangen af regnskabsåret 2016/2017.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet som going concern.

#### 6. 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, på en 5 års uopsigelig lejekontrakt, hvor ca. 2½ år resterer.

Herefter resterer fortsat et væsentligt areal som helt eller delvist forventes udlejet indenfor en kortere årrække.

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

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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