

FRANKENRING ApS

Høveltevej 78
3460 Birkerød

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

21/12/2018

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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FRANKENRING ApS

Høveltevej 78

3460 Birkerød

CVR-nr: 29805563

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

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 2017/2018 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 21/12/2018

Direktion

Carsten Baagøe Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FRANKENRING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FRANKENRING ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 4 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, 21/12/2018

Brian Hildskov Hansen , mne31474

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 2017/2018 er et overskud på tkr. 420, anses for tilfredsstillende. Det direkte resultat er et overskud på tkr. 288. Resultatet er positivt påvirket af regulering på valutalån på tkr. 748.

Selskabets egenkapital pr. 30/6 2018 udgør tkr. 1.472.

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 2018/2019.

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

Der er 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, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		287.942	425.729
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		287.942	425.729
Andre finansielle indtægter		751.048	86.609
Øvrige finansielle omkostninger		-534.228	-495.331
Ordinært resultat før skat		504.762	17.007
Skat af årets resultat	2	-84.766	-4.294
Årets resultat		419.996	12.713
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		419.996	12.713
I alt		419.996	12.713

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		15.958.254	15.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		15.958.254	15.600.000
Anlægsaktiver i alt		15.958.254	15.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.771	64.780
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	663.025
Andre tilgodehavender		46.849	102.544
Tilgodehavender i alt		54.620	830.349
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		54.620	830.264
Aktiver i alt		16.012.874	16.430.264

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		472.112	52.116
Egenkapital i alt		1.472.112	1.052.116
Hensættelse til udskudt skat		623.000	623.000
Hensatte forpligtelser i alt		623.000	623.000
Gæld til banker		9.730.567	13.568.458
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.730.567	13.568.458
Gæld til banker		862.686	858.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser		276.734	288.832
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.008.491	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.284	39.208
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.187.195	1.186.690
Gældsforpligtelser i alt		13.917.762	14.755.148
Passiver i alt		16.012.874	16.430.264

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	52.116	1.052.116
Årets resultat	0	419.996	419.996
Egenkapital, ultimo	1.000.000	472.112	1.472.112

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Sambeskatningsbidrag	84.766	-47
Regulering af udskudt skat	0	51
	84.766	4

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Valutalån	10.390.207	659.640	9.730.567	7.091.133
	10.390.207	659.640	9.730.567	7.091.133

4. 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 statutidspunktet er ca. 52% af ejendommen udlejet, hvoraf hovedparten er udlejet til kommunen hvori ejendommen er beliggende. Primo regnskabsåret 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.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Frankenring ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BS-DATA ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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