



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

VP3 APS
SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2016

Rasmus Haugaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	VP3 ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 24 45 24 Stiftet: 8. februar 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Haugaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Algade 53 9000 Aalborg
	Realkredit Danmark Algade 53 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for VP3 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2016

Direktion

Rasmus Haugaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i VP3 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for VP3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 4. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 1.951 tkr. Resultatet er netto påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med 1.635 tkr. og gæld vedr. investeringsejendomme med -77 tkr.

Af den gennemførte dagsværdiregulering hidrører 1.570 tkr. fra ejendommen Toldbod Plads 2, 9000 Aalborg. Begge lejemål i ejendommen er udskiftet i 2015 med en række for selskabet som udlejer forbedrede vilkår. Som led heri har særligt ejendommens restaurationslejemål i stueplan gennemgået en omfattende renovering.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VP3 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.734.371	1.286.693
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.634.607	-2.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-77.338	8.399
DRIFTSRESULTAT		3.291.640	-704.908
Andre finansielle indtægter.....	1	81.796	322.207
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.422.560	-1.230.503
RESULTAT FØR SKAT		1.950.876	-1.613.204
Skat af årets resultat.....	3	203.758	653.570
ÅRETS RESULTAT		2.154.634	-959.634
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.154.634	-959.634
I ALT		2.154.634	-959.634

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		41.570.000	23.450.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	41.570.000	23.450.000
ANLÆGSAKTIVER.....		41.570.000	23.450.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		56.916	0
Udskudte skatteaktiver.....		762.220	653.570
Andre tilgodehavender.....		0	109.765
Periodeafgrænsningsposter.....		16.545	10.066
Tilgodehavender.....		835.681	773.401
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		835.681	773.401
AKTIVER.....		42.405.681	24.223.401
PASSIVER			
Selskabskapital.....		325.000	651.000
Overført overskud.....		5.410.817	-959.673
EGENKAPITAL.....	5	5.735.817	-308.673
Hensættelse til udskudt skat.....		14.850	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		14.850	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.990.054	15.866.280
Banklån.....		6.650.936	5.211.356
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	31.640.990	21.077.636
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	365.179	358.098
Gæld til pengeinstitutter.....		580.349	321.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.088.650	44.940
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		530.400	250.185
Anden gæld.....		2.394.294	2.196.282
Periodeafgrænsningsposter.....		55.152	283.805
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.014.024	3.454.438
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		36.655.014	24.532.074
PASSIVER.....		42.405.681	24.223.401
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	1.116	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	80.680	322.207	
	81.796	322.207	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Tilknyttede virksomheder.....	10.400	32.763	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.412.160	1.197.740	
	1.422.560	1.230.503	
 Skat af årets resultat			 3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-632.952	0	
Regulering af udskudt skat.....	429.194	-653.570	
	-203.758	-653.570	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		27.871.035	
Tilgang.....		16.485.393	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2015.....		44.356.428	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		-4.421.035	
Årets opskrivninger.....		1.634.607	
Opskrivninger 31. december 2015.....		-2.786.428	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		41.570.000	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2015.....		651.000	-959.673	-308.673	
Kapitalforhøjelse.....		335.000	3.826.000	4.161.000	
Kapitalnedsættelse.....		-661.000		-661.000	
Andre reguleringer.....			389.856	389.856	
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.154.634	2.154.634	
Egenkapital 31. december 2015.....		325.000	5.410.817	5.735.817	
				2015	
				kr.	
Selskabskapital 1. januar 2011.....				2.089.344	
Kapitalforhøjelse nom. 10.656 kr. pr. 21. december 2012.....				10.656	
Kapitalforhøjelse nom. 916.000 kr. pr. 16. december 2014.....				916.000	
Kapitalnedsættelse nom. 2.365.000 kr. pr. 30. december 2014.....				-2.365.000	
Kapitalforhøjelse nom. 10.000 kr. pr. 5. marts 2015.....				10.000	
Kapitalnedsættelse nom. 661.000 kr. pr. 6. marts 2015.....				-661.000	
Kapitalforhøjelse nom. 100.000 kr. pr. 6. marts 2015.....				100.000	
Kapitalforhøjelse nom. 100.100 kr. pr. 8. april 2015.....				100.000	
Kapitalforhøjelse nom. 125.000 kr. pr. 26. oktober 2015.....				125.000	
Selskabskapital 31. december 2015.....				325.000	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	15.962.756	25.095.233	105.179	24.569.338	
Banklån.....	5.472.978	6.910.936	260.000	5.610.000	
	21.435.734	32.006.169	365.179	30.179.338	
Eventualposter mv.					7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet Gjersholt ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Gjersholt ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpanterbreve samlet nom. 10.150 t.kr. i ejendomme.					
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 41.570 tkr.					