

VP Frankfurt II-A ApS

Adelsgade 12, 3, 1304 København K
CVR-nr. 31 42 33 41

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.18

Frank Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

VP Frankfurt II-A ApS
Adelsgade 12, 3
1304 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 31 42 33 41
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Frank Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for VP Frankfurt II-A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

Direktionen

Frank Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i VP Frankfurt II-A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VP Frankfurt II-A ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 31. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10444

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på EUR 858.649 mod EUR 675.941 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på EUR 1.683.898.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, idet det bemærkes, at årets resultat er påvirket af afholdelse af vedligeholdelsesomkostninger vedrørende selskabets ejendom på t.EUR 997.

Selskabet har indgået ny lang lejeaftale med hovedlejer i selskabets ejendom, Land Hessen, og ejendommen er i den sammenhæng vurderet med hensyntagen til denne nye lejeaftale.

Selskabet fik pr. 25. august 2017 ny hovedanpartshaver, Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S, som købte 94% af anpartskapitalen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 EUR	2016 EUR
Lejeindtægter	958.640	916.452
Ejendomsomkostninger	-1.298.982	-96.965
Andre eksterne omkostninger	-842.468	-84.277
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.226.183	4.873.817
Resultat af primær drift	10.043.373	5.609.027
1 Finansielle omkostninger	-7.802.437	-4.949.765
Finansielle poster i alt	-7.802.437	-4.949.765
Resultat før skat	2.240.936	659.262
2 Skat af årets resultat	-1.382.287	16.679
Årets resultat	858.649	675.941

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	858.649	675.941
I alt	858.649	675.941

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		EUR	EUR
	Investeringsejendomme	22.100.000	10.873.817
3	Materielle anlægsaktiver i alt	22.100.000	10.873.817
	Anlægsaktiver i alt	22.100.000	10.873.817
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	109.132	73.971
	Andre tilgodehavender	1.065	0
	Periodeafgrænsningsposter	13.048	0
	Tilgodehavender i alt	123.245	73.971
	Likvide beholdninger	99.448	824.439
	Omsætningsaktiver i alt	222.693	898.410
	Aktiver i alt	22.322.693	11.772.227

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital	33.512	33.512
	Overført resultat	1.650.386	791.737
	Egenkapital i alt	1.683.898	825.249
	Hensættelser til udskudt skat	1.382.287	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.382.287	0
4	Gæld til realkreditinstitutter	0	10.873.817
4	Anden gæld	18.674.424	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.674.424	10.873.817
	Gæld til tilknyttede virksomheder	356.830	0
	Anden gæld	225.254	73.161
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	582.084	73.161
	Gældsforpligtelser i alt	19.256.508	10.946.978
	Passiver i alt	22.322.693	11.772.227

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	16.756	-1.514.448
Kapitalforhøjelse	16.756	1.630.244
Forslag til resultatdisponering	0	675.941
Saldo pr. 31.12.16	33.512	791.737
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	33.512	791.737
Forslag til resultatdisponering	0	858.649
Saldo pr. 31.12.17	33.512	1.650.386

	2017 EUR	2016 EUR
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.830	75.948
Øvrige finansielle omkostninger i alt	7.800.607	4.873.817
I alt	7.802.437	4.949.765

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	1.382.287	0
Regulering af skat fra tidligere år	0	-16.679
I alt	1.382.287	-16.679

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	13.664.191
Kostpris pr. 31.12.17	13.664.191
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	-2.790.374
Dagsværdireguleringer i året	11.226.183
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	8.435.809
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	22.100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet bruttoleje på t.EUR 1.100 fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret til et afkast på 4,5. Afkastkravet er fastlagt under

hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	10.873.817
Anden gæld	0	18.674.424	0
I alt	0	18.674.424	10.873.817

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Baldersbuen Invest ApS t.EUR 18.119, givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.EUR 22.100. Der er tinglyst ejendomspligt ("Grundschuld") i ejendommen for et beløb af t.EUR 10.765.

Herudover har selskabet kautioneret overfor gæld i følgende selskaber:

VP Hamborg II ApS, CVR-nr. 29795835.

Gælden andrager pr. 31. december 2017 t.EUR 2.378.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i euro (EUR).

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.