

VP FRANKFURT II-A ApS

Adelgade 12, 3
1304 København K

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

31/05/2017

Frank Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VP FRANKFURT II-A ApS
Adelgade 12, 3
1304 København K

CVR-nr: 31423341
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for VP Frankfurt II-A 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2017

Direktion

Frank Hansen
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik pr. 1. september 2016 ny hovedanpartshaver, LMN Finance Property Holding Designated Activity Company, som købte 94% af anpartskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets udløb iværksat bestræbelser på salg af selskabets tilbageværende ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten aflægges i EUR.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt øvrige låneomkostninger.

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

posterings direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsjendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende lejeindtægter og andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

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 acontoskatte.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 % for dansk indkomst og 15,825 % for tysk indkomst.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber, og skatten fordeles i overensstemmelse med nettoresultaterne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsjendomme".

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår

mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Nettoomsætning		916.451	919.781
Produktionsomkostninger		-96.965	-73.506
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.873.817	-2.000.000
Bruttoresultat		5.693.303	-1.153.725
Administrationsomkostninger		-84.276	-67.123
Resultat af ordinær primær drift		5.609.027	-1.220.848
Andre finansielle indtægter	1	0	3.972.904
Øvrige finansielle omkostninger	2	-4.949.765	-144.494
Ordinært resultat før skat		659.262	2.607.562
Skat af årets resultat	3	16.679	-8.370
Årets resultat		675.941	2.599.192
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		675.941	2.599.192
I alt		675.941	2.599.192

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Investeringsejendomme		10.873.817	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	10.873.817	6.000.000
Anlægsaktiver i alt		10.873.817	6.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.971	44.736
Tilgodehavender i alt		73.971	44.736
Likvide beholdninger		824.439	351.571
Omsætningsaktiver i alt		898.410	396.307
Aktiver i alt		11.772.227	6.396.307

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Registreret kapital mv.	5	33.512	16.756
Overført resultat		791.737	-1.514.448
Egenkapital i alt		825.249	-1.497.692
Gæld til banker		10.873.817	6.000.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.838.598
Skyldig selskabsskat		0	16.679
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		73.161	38.722
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.946.978	7.893.999
Gældsforpligtelser i alt		10.946.978	7.893.999
Passiver i alt		11.772.227	6.396.307

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital, primo	16.756	-1.514.448	-1.497.692
Kapitalforhøjelse	16.756	1.630.244	1.647.000
Årets resultat		675.941	675.941
Egenkapital, ultimo	33.512	791.737	825.249

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	EUR	EUR
Værdiregulering af gæld	0	3.969.925
Øvrige finansielle indtægter	0	2.979
	0	3.972.904

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	EUR	EUR
Finansielle omkostninger, tilknyttede selskaber	75.948	144.494
Værdiregulering af gæld	3.969.925	0
Bankgæld	903.892	0
	4.949.765	144.494

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	EUR	EUR
Aktuel skat, regulering tidligere år	16.679	6.526
Aktuel skat	0	-14.896
	16.679	-8.370

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016	2015
	EUR	EUR
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.664.191	13.664.191
Kostpris ultimo	13.664.191	13.664.191
Værdiregulering primo	-7.664.191	-5.664.191
Årets værdiregulering	4.873.817	-2.000.000
Værdiregulering ultimo	-2.790.374	-7.664.191
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.873.817	6.000.000

5. Registreret kapital mv.

	EUR
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.01.16	16.756
Tilgang 15.08.16, kapitaludvidelse ved gældskonvertering	16.756
Anpartskapital ultimo	33.512

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 10.874 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 10.874. Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommen for et beløb af t.EUR 9.765.

Herudover har selskabet kautioneret overfor gæld til kreditinstitutter i følgende selskaber:

Victoria Properties A/S, CVR-nr. 55660018 i forhold til hvilket gældsforhold Victoria Properties A/S har fået meddelt gældseftergivelse.

VP Hamborg II ApS, CVR-nr. 29795835