

VP FRANKFURT II-A ApS

Bredgade 30
1260 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

27/04/2016

Frank Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VP FRANKFURT II-A ApS
Bredgade 30
1260 København K
Telefonnummer: 70270199
CVR-nr: 31423341
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/04/2016

Direktion

Frank Hansen
Direktør

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.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5 % 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Nettoomsætning		919.781	940.839
Produktionsomkostninger		-73.506	-116.973
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.000.000	-4.000.000
Bruttoresultat		-1.153.725	-3.176.134
Administrationsomkostninger		-67.123	-93.373
Resultat af ordinær primær drift		-1.220.848	-3.269.507
Andre finansielle indtægter	1	3.972.904	47
Øvrige finansielle omkostninger	2	-144.494	-310.860
Ordinært resultat før skat		2.607.562	-3.580.320
Skat af årets resultat	3	-8.370	-1.727
Årets resultat		2.599.192	-3.582.047
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.599.192	-3.582.047
I alt		2.599.192	-3.582.047

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsejendomme		6.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	6.000.000	8.000.000
Anlægsaktiver i alt		6.000.000	8.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.736	70.442
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	42.150
Andre tilgodehavender		0	15.999
Tilgodehavender i alt		44.736	128.591
Likvide beholdninger		351.571	129.310
Omsætningsaktiver i alt		396.307	257.901
Aktiver i alt		6.396.307	8.257.901

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Registreret kapital mv.		16.756	16.756
Overført resultat		-1.514.448	-4.113.640
Egenkapital i alt		-1.497.692	-4.096.884
Gæld til banker		6.000.000	9.969.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	39.940
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.838.598	2.343.137
Skyldig selskabsskat		16.679	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.722	1.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.893.999	12.354.785
Gældsforpligtelser i alt		7.893.999	12.354.785
Passiver i alt		6.396.307	8.257.901

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital, primo	16.756	-	-
Årets resultat	0	2.599.192	2.599.192
Egenkapital, ultimo	16.756	-	-
		1.514.448	1.497.692

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	EUR	EUR
Værdiregulering af gæld	3.969.925	0
Øvrige finansielle indtægter	2.979	47
	3.972.904	47

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	EUR	EUR
Finansielle omkostninger, tilknyttede selskaber	144.494	179.256
Øvrige finansielle omkostninger	0	131.604
	144.494	310.860

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	EUR	EUR
Aktuel skat, regulering tidligere år	6.526	-1.727
Aktuel skat	-14.896	0
	-8.370	-1.727

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015	2014
	EUR	EUR
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.664.191	13.664.191
Kostpris ultimo	13.664.191	13.664.191
Værdiregulering primo	-5.664.191	-1.664.191
Årets værdiregulering	-2.000.000	-4.000.000
Værdiregulering ultimo	-7.664.191	-5.664.191
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.000.000	8.000.000

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme.

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Med henblik på at understøtte selskabets drift har moderselskabet Victoria Properties A/S tilkendegivet at ville støtte selskabet i fornødent omfang.

Der foreligger tilsagn om gældseftergivelse for så vidt angår både koncernintern og –ekstern gæld.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 9.970, som i regnskabet er anført til dagsværdi t.EUR 6.000, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 6.000. Der er tinglyst ejendomspant ("Grundschuld") i ejendommen til 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

VP Hamborg II ApS, CVR-nr. 29795835

8. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskabet for: Victoria Properties A/S, Bredgade 30, 1260 København K, Hjemsted: København, CVR-nr. 55 66 00 18.