

VP Frankfurt II-A ApS

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

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.19

Frank Hansen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	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 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2019

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 01.01.18 - 31.12.18 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 27. maj 2019

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 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på EUR 1.571.366 mod EUR 858.649 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på EUR 3.255.264.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Selskabets ejendom er solgt i 2019.

Derudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2018 EUR	2017 EUR
	Lejeindtægter	1.062.035	958.640
	Ejendomsomkostninger	-1.294.681	-1.298.982
	Andre eksterne omkostninger	-181.057	-842.468
	Resultat før dagsværdireguleringer	-413.703	-1.182.810
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.852.500	11.226.183
	Resultat af primær drift	2.438.797	10.043.373
1	Finansielle omkostninger	-317.364	-7.802.437
	Resultat før skat	2.121.433	2.240.936
2	Skat af årets resultat	-550.067	-1.382.287
	Årets resultat	1.571.366	858.649
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.571.366	858.649
	I alt	1.571.366	858.649

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		EUR	EUR
Note			
	Investeringsejendomme	24.952.500	22.100.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	24.952.500	22.100.000
	Anlægsaktiver i alt	24.952.500	22.100.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.701	109.132
	Andre tilgodehavender	4.934	1.065
	Periodeafgrænsningsposter	3.376	13.048
	Tilgodehavender i alt	22.011	123.245
	Likvide beholdninger	14.135	99.448
	Omsætningsaktiver i alt	36.146	222.693
	Aktiver i alt	24.988.646	22.322.693

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
Note		EUR	EUR
Selskabskapital		33.512	33.512
Overført resultat		3.221.752	1.650.386
Egenkapital i alt		3.255.264	1.683.898
Hensættelser til udskudt skat		1.932.354	1.382.287
Hensatte forpligtelser i alt		1.932.354	1.382.287
Anden gæld		0	18.674.424
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	18.674.424
Gæld til øvrige kreditinstitutter		11.685.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.178.943	356.830
Anden gæld		6.937.085	225.254
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.801.028	582.084
Gældsforpligtelser i alt		19.801.028	19.256.508
Passiver i alt		24.988.646	22.322.693

- 4 Eventualforpligtelser
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR	Selskabskapital	Overført resultat
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	33.512	1.650.386
Forslag til resultatdisponering	0	1.571.366
Saldo pr. 31.12.18	33.512	3.221.752

	2018 EUR	2017 EUR
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	11.810	1.830
Øvrige finansielle omkostninger i alt	305.554	7.800.607
I alt	317.364	7.802.437

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	550.067	1.382.287
I alt	550.067	1.382.287

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	13.664.191
Kostpris pr. 31.12.18	13.664.191
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	8.435.809
Dagsværdireguleringer i året	2.852.500
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	11.288.309
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	24.952.500

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på købsaftale indgået i 2019, hvor ejendommen er solgt, fratrukket salgsomkostninger.

4. 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.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for nu indfriet gæld til Baldersbuen Invest ApS og kreditinstitutter t.EUR 18.578, givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.EUR 24.953. 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 2018 t.EUR 2.498.

6. 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.

6. 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.

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.

6. 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 ikke 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.

6. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frank Hansen

Direktion

På vegne af: VP Frankfurt II-A ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-660626410002

IP: 104.40.xxx.xxx

2019-05-27 08:00:13Z

NEM ID 

Frank Hansen

Dirigent

På vegne af: VP Frankfurt II-A ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-660626410002

IP: 104.40.xxx.xxx

2019-05-27 08:00:13Z

NEM ID 

Thomas Benedicts-Nislev

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284378028876

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-05-27 11:13:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZP8LL-64EH0-6GV6H-LM6HD-VYP63-J0CVG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>