



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Havnegade 33  
Postboks 371  
6701 Esbjerg

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

**Value Estate Projekt 02 - Frankfurt**  
**ApS**

**Årsrapport 2012**

CVR-nr. 30 49 71 71  
806710 / CW

## **Indhold**

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Value Estate Projekt 02 - Frankfurt ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2013

Direktion:

---

Martin Bruun Jørgensen  
Ørnskov

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Value Estate Projekt 02 - Frankfurt ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Value Estate Projekt 02 - Frankfurt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Esbjerg, den 31. maj 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk  
statsaut. revisor

Birgitte Nygaard Jørgensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Value Estate Projekt 02 - Frankfurt ApS  
Carl Th. Zahles Gade 12, 5. th  
2300 København S

CVR-nr.: 30 49 71 71  
Stiftet: 11. april 2007  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Selskabsadministrator

Value Estate A/S

### Direktion

Martin Bruun Jørgensen Ørnskov

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havnegade 33  
6700 Esbjerg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. juni 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Martin Bruun Jørgensen Ørnskov

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af tyske ejendomme anvendt til beboelse og erhverv.

#### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 101 tEUR (2011: 135 tEUR), hvilket er tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket positivt af værdiregulering på 59 tEUR.

#### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for årsrapporten.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Value Estate Projekt 02 - Frankfurt ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i EUR.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme, som indregnes i de perioder, de vedrører.

### Bruttofortjeneste

Regnskabsposterne nettoomsætning og drifts og administrationsomkostninger er sammen draget i posten bruttofortjeneste, jfr. årsregnskabslovens § 32.

### Drifts- og administrationsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens drift, herunder forsikring, forvaltning samt reparation og vedligeholdelse. Lejernes andel af fællesomkostningerne modregnes i de afholdte driftsomkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, samt rådgivning m.m.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt valutakursreguleringer. Herudover indregnes tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen.

### 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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende forbedringer tillægges ejendommens kostpris, såfremt de afholdte omkostninger forventes at medføre en forøgelse af ejendommens afkast og forventet dagsværdi.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til forventet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien måles årligt med udgangspunkt i budgettet for den enkelte ejendom for de kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de tyske skatteregler, 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi netto.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
		EUR	tEUR
<b>Bruttofortjeneste</b>		271.725	358
Personaleudgifter - direktionsvederlag		0	0
Finansielle omkostninger	1	-151.452	-197
<b>Resultat før skat</b>		120.273	161
Skat af årets resultat	2	-19.484	-26
<b>Årets resultat</b>		<u>100.789</u>	<u>135</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>100.789</u>	<u>135</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
		EUR	tEUR
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Investeringsejendomme		<u>5.880.805</u>	<u>5.822</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.880.805</u>	<u>5.822</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		186.025	0
Andre tilgodehavender		<u>11.322</u>	<u>18</u>
		<u>197.347</u>	<u>18</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>48.276</u>	<u>28</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>245.623</u>	<u>46</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>6.126.428</u></u>	<u><u>5.868</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
		EUR	tEUR
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	4		
Virksomhedskapital		600.000	600
Overført resultat		1.432.928	1.332
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>2.032.928</u>	<u>1.932</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>55.752</u>	<u>36</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Realkreditinstitutter		3.580.761	3.488
Gæld til tilknyttet virksomhed		293.993	263
		<u>3.874.754</u>	<u>3.751</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Kortfristet del af langfristet gæld		91.992	76
Anden gæld		71.002	73
		<u>162.994</u>	<u>149</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.037.748</u>	<u>3.900</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>6.126.428</u>	<u>5.868</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
	EUR	tEUR	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	21.745	11	
Øvrige finansielle omkostninger	<u>129.707</u>	<u>186</u>	
	<u>151.452</u>	<u>197</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	<u>19.484</u>	<u>26</u>	
Specificeres således:			
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	19.484	26	
Regulering af udskudt skat sfa. ændret skattesats	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>19.484</u>	<u>26</u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investe- ringsej- domme	
Kostpris 1. januar 2012		<u>5.755.096</u>	
Værdireguleringer 1. januar 2012		67.007	
Årets reguleringer		<u>58.702</u>	
Værdireguleringer 31. december 2012		<u>125.709</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012		<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<u>5.880.805</u>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	600.000	1.332.139	1.932.139
Årets resultat	<u>0</u>	<u>100.789</u>	<u>100.789</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<u>600.000</u>	<u>1.432.928</u>	<u>2.032.928</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2012	2011
	EUR	tEUR
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld primo	3.751.780	3.954
Heraf kortfristet del primo	75.933	0
Tilgang i året	325.149	5
Afdrag og indfrielse	-186.186	-132
Heraf kortfristet del ultimo	-91.922	-76
	<u>3.874.754</u>	<u>3.751</u>
Restgæld efter 5 år	<u>3.774.259</u>	<u>3.272</u>

Ovenstående består af gæld til realkreditinstitutter og gæld til tilknyttet virksomhed.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

#### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler i Danmark og Tyskland med sædvanlige opsigelsesvarsler.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 3.673 tEUR, er der udstedt ejerpantebreve på i alt 3.800 tEUR, der giver pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2012 udgør 5.881 tEUR.

Selskabet/koncernen har endvidere givet pant i investeringsejendomme for gæld til realkreditinstitut i følgende selskaber:

Value Estate Projekt Kiel 01 ApS (Gæld 31. december 2012: 3.240 t€)

Value Estate Projekt 04 Frankfurt ApS (Gæld 31. december 2012: 5.786 t€)

Selskabet har stillet kaution for Value Estate A/S' bankgæld, der pr. 31. december 2012 udgør 7.028 t€.

Derudover er der stillet sikkerhed i løbende lejebetalinger.