

Value Estate Projekt Kiel 01 ApS
CVR-nr. 30074696

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2014

Dirigent

Navn: Jesper Bruun J. Ørnskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Value Estate Projekt Kiel 01 ApS
Carl Th. Zahles Gade 12, 5 th
2300 København S

CVR-nr.: 30074696

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Jesper Bruun J. Ørnskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Value Estate Projekt Kiel 01 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.05.2014

Direktion

Jesper Bruun J. Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Value Estate Projekt Kiel 01 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Value Estate Projekt Kiel 01 ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 25.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor

Michael Ø. Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 362 tEUR, mod et underskud på 100 tEUR i 2012.

Resultatet er negativt påvirket af store vedligeholdelsesomkostninger samt regulering af udskudt skat.

Ledelsen betragter årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2013 500 tEUR.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet aflægges i EUR.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 EUR</u>	<u>2012 EUR</u>
Bruttotab		(43.743)	77.182
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(41.968)	(58.169)
Andre finansielle omkostninger		<u>(107.691)</u>	<u>(138.458)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(193.402)	(119.445)
Skat af ordinært resultat	1	<u>(168.320)</u>	<u>19.350</u>
Årets resultat		<u>(361.722)</u>	<u>(100.095)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(361.722)</u>	<u>(100.095)</u>
		<u>(361.722)</u>	<u>(100.095)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 EUR</u>	<u>2012 EUR</u>
Investeringsejendomme		5.214.071	5.214.071
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.214.071</u>	<u>5.214.071</u>
Anlægsaktiver		<u>5.214.071</u>	<u>5.214.071</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	131.346
Udskudt skat		0	75.612
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>206.958</u>
Likvide beholdninger		<u>20.712</u>	<u>40.307</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.712</u>	<u>247.265</u>
Aktiver		<u><u>5.234.783</u></u>	<u><u>5.461.336</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 EUR</u>	<u>2012 EUR</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(140)	361.582
Egenkapital		<u>499.860</u>	<u>861.582</u>
Udskudt skat		92.708	0
Hensatte forpligtelser		<u>92.708</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.078.506	3.160.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.325.121	1.353.503
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.403.627</u>	<u>4.514.297</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	82.288	79.446
Anden gæld		156.300	6.011
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>238.588</u>	<u>85.457</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.642.215</u>	<u>4.599.754</u>
Passiver		<u>5.234.783</u>	<u>5.461.336</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital EUR	Overført overskud eller underskud EUR	I alt EUR
Egenkapital primo	500.000	361.582	861.582
Årets resultat	0	(361.722)	(361.722)
Egenkapital ultimo	500.000	(140)	499.860

Noter

	<u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>2012</u> <u>EUR</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(19.350)
Ændring af udskudt skat	<u>168.320</u>	<u>0</u>
	<u>168.320</u>	<u>(19.350)</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> <u>EUR</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>5.270.954</u>
Kostpris ultimo		<u>5.270.954</u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(56.883)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(56.883)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.214.071</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2012</u> <u>EUR</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2013</u> <u>EUR</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2013</u> <u>EUR</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	79.446	82.288	3.078.506	365.748
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.325.121</u>	<u>N/A</u>
	<u>79.446</u>	<u>82.288</u>	<u>4.403.627</u>	<u>365.748</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution for Value Estate A/S' bankgæld, der pr. 31.december 2013 udgør 1.537 tEUR.

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