

Value Estate Projekt Kiel 01 ApS
CVR-nr. 30074696

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.04.2015

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 2014 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2014 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2014 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Value Estate Projekt Kiel 01 ApS
Kristiansbakken 18
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 30074696
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Jesper Bruun J. Ørnskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 15.04.2015

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 15.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor

Michael Ø. Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 19 tEUR, mod et underskud på 362 tEUR i 2013. Ledelsen betragter årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2014, 519 tEUR.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på s. 6. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2014

| | <u>Note</u> | <u>2014 EUR</u> | <u>2013 EUR</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Bruttofortjeneste | | 139.621 | (43.743) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 35.929 | 0 |
| Driftsresultat | | 175.550 | (43.743) |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (42.543) | (41.968) |
| Andre finansielle omkostninger | | (109.944) | (107.691) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 23.063 | (193.402) |
| Skat af ordinært resultat | 1 | (3.736) | (168.320) |
| Årets resultat | | 19.327 | (361.722) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 19.327 | (361.722) |
| | | 19.327 | (361.722) |

Balance pr. 31.12.2014

| | <u>Note</u> | <u>2014 EUR</u> | <u>2013 EUR</u> |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Investeringsejendomme | | 5.250.000 | 5.214.071 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>5.250.000</u> | <u>5.214.071</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>5.250.000</u> | <u>5.214.071</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>64.348</u> | <u>20.712</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>64.348</u> | <u>20.712</u> |
| Aktiver | | <u><u>5.314.348</u></u> | <u><u>5.234.783</u></u> |

Balance pr. 31.12.2014

| | <u>Note</u> | <u>2014 EUR</u> | <u>2013 EUR</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 19.187 | (140) |
| Egenkapital | | <u>519.187</u> | <u>499.860</u> |
| Udskudt skat | | 96.444 | 92.708 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>96.444</u> | <u>92.708</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.993.507 | 3.078.506 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.597.891 | 1.325.121 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>4.591.398</u> | <u>4.403.627</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 85.000 | 82.288 |
| Anden gæld | | 22.319 | 156.300 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>107.319</u> | <u>238.588</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>4.698.717</u> | <u>4.642.215</u> |
| Passiver | | <u>5.314.348</u> | <u>5.234.783</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2014

| | Virksomheds- kapital EUR | Overført overskud eller underskud EUR | I alt EUR |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | (140) | 499.860 |
| Årets resultat | 0 | 19.327 | 19.327 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 19.187 | 519.187 |

Noter

| | 2014 EUR | 2013 EUR |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1. Skat af ordinært resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 3.736 | 168.320 |
| | 3.736 | 168.320 |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 5.270.954 |
| Kostpris ultimo | | 5.270.954 |
| Dagsværdireguleringer primo | | (56.883) |
| Årets dagsværdireguleringer | | 35.929 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | (20.954) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 5.250.000 |

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,0% pr. 31.12.2014 (6,8% pr. 31.12.2013). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 378 tEUR.

| | Forfald inden 12 måneder 2013 EUR | Forfald inden 12 måneder 2014 EUR | Forfald efter 12 måneder 2014 EUR | Restgæld efter 5 år 2014 EUR |
|---|--|--|--|---|
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 82.288 | 85.000 | 2.993.507 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 1.597.891 | 1.597.891 |
| | 82.288 | 85.000 | 4.591.398 | 1.597.891 |

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Bogført værdi af investeringsejendomme pr. 31.12.2014 er 5.250 tEUR.

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

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for den tilknyttede virksomhed Value Estate A/S' bankgæld, der pr. 31.december 2014 udgør 14.913 tEUR.