

---

# ***Value Estate Projekt Kiel I ApS***

Kristiansbakken 18, 8660 Skanderborg

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 30 07 46 96

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/5 2016

Jesper Ørnskov  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Value Estate Projekt Kiel I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 13. maj 2016

### **Direktion**

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Value Estate Projekt Kiel I ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Value Estate Projekt Kiel I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores 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 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 13. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Value Estate Projekt Kiel I ApS  
Kristiansbakken 18  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 30 07 46 96  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Skanderborg

**Direktion**

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Value Estate Projekt Kiel I ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve udlejningsejendomme beliggende på følgende adresser i Kiel: Westring 200, Sophienblatt 50C og Harmsstrasse 1, Sophienblatt 69 og 69A, Sophienblatt 71 og 71A, Auberg 39 (Wik) og Alte Lübecker Chaussee 31, samt at drive virksomhed med udlejning og udvikling heraf.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på EUR 794.677, heraf værdireguleringer på EUR 687.000, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på EUR 1.313.864.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 EUR	2014 EUR
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>224.529</b>	<b>139.621</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		687.000	35.929
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>911.529</b>	<b>175.550</b>
Finansielle omkostninger	1	-181.633	-152.487
<b>Resultat før skat</b>		<b>729.896</b>	<b>23.063</b>
Skat af årets resultat	2	64.781	-3.736
<b>Årets resultat</b>		<b>794.677</b>	<b>19.327</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		794.677	19.327
		<b>794.677</b>	<b>19.327</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 EUR	2014 EUR
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.000.000	5.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.000.000</b>	<b>5.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.000.000</b>	<b>5.250.000</b>
Likvide beholdninger		44.120	64.348
Omsætningsaktiver		44.120	64.348
<b>Aktiver</b>		<b>6.044.120</b>	<b>5.314.348</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		813.864	19.187
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.313.864</b>	<b>519.187</b>
Hensættelse til udskudt skat		31.663	96.444
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>31.663</b>	<b>96.444</b>
Kreditinstitutter		3.625.225	2.993.507
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.067.068	1.597.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.692.293</b>	<b>4.591.398</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	85.000
Anden gæld		6.300	22.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.300</b>	<b>107.319</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.698.593</b>	<b>4.698.717</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.044.120</b>	<b>5.314.348</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

# Noter til årsregnskabet

	2015 EUR	2014 EUR	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	61.138	42.543	
Andre finansielle omkostninger	120.495	109.944	
	<b>181.633</b>	<b>152.487</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	0	0	
Årets udskudte skat	-64.781	3.736	
	<b>-64.781</b>	<b>3.736</b>	
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme EUR	
Kostpris 1. januar		5.270.954	
Tilgang i årets løb		63.000	
Kostpris 31. december		5.333.954	
Værdireguleringer 1. januar		-20.954	
Årets værdireguleringer		687.000	
Værdireguleringer 31. december		666.046	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>6.000.000</b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital 1. januar	500.000	19.187	519.187
Årets resultat	0	794.677	794.677
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>813.864</b>	<b>1.313.864</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	EUR	EUR
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Skjern Bank:		
Ejerpantebreve på i alt TEUR 5.500, der giver pant i fast ejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.000.000	5.250.000

### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Skjern Bank og Value Estate A/S.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Value Estate Projekt Kiel I ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i EUR.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

### 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. 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.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## **Regnskabspraksis**

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af det uafhængige valuarfirma Competenz Immobilien Management GmbH.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.